

# ACTEURS

## Vrai plaidoyer de gauche pour des loyers gentils

LORENZO PEDRAZZINI

Administrateur-délégué AMI INTERNATIONAL SUISSE

Nous devons, dans quelques mois, nous prononcer sur le énième vœu pieu de l'AS-LOCA et de sa maison mère, le parti socialiste, sur une initiative dite «pour des loyers abordables». Il y a quelques années, c'était pour des «loyers loyaux», des loyers «équitable»; sous peu, ce sera «durables», et pourquoi pas «gentils».

L'intitulé ne veut rien dire – c'est évidemment voulu – les plus méchants des promoteurs sont favorables, eux aussi, aux «loyers abordables»: ça leur préserverait un réservoir infini de clientèle. Sans revenir ici sur les outils proposés (quota 10% d'acquisition le foncier échangé – pourquoi pas 50%? – préemption systématique sur les actifs publics ou semi-pu-

blics – pourquoi pas sur tous les transferts, etc...? Je me demande, dans mon fort intérieur, toujours en éveil citoyen – pourquoi ces associations ne vont-elles pas au bout de leur pensée: l'économie de marché n'arrive pas à satisfaire la demande, en quantité et en prix, alors, pourquoi l'Etat ne s'y substituerait-il pas, complètement, totalement? L'Etat a pour lui le temps, la force de l'administration, le droit de l'arbitraire, un a priori d'équité. Le coût? Un détail et un mauvais argument du conseil fédéral. Si à terme, il s'agissait de contrôler 10% du parc d'habitation helvétique, soit 450.000 logements environ, il suffirait de lever «que» 150 milliards et le faire financer par un emprunt public, à son tour souscrit par les liquidités en dés-herence du deuxième pilier, par

exemple. Ou par une fraction des réserves de la banque nationale qui se transformerait ainsi en banque hypothécaire nationale, tant pis pour son indépendance. C'est la tenta- tion de cer- tains. Forçons le trait, par exemple sous l'angle du droit du bail. On pourrait contraindre le bailleur à une adaptation systématique et spon- tanée du loyer, mais dans un sens bien plus favorable au locataire que les paliers abscons du Code des Obligations, on pourrait geler tous les loyers à la date du 31 décembre 2019, pour dix ans au moins, on pourrait encore sub-

ventionner le système de coopé- rative (par l'émission de tranches d'emprunt de l'obligation pu- blique citée plus haut) en prêtant ou louant symboliquement les parts de ter- rains où elles construi- raient ou, simplement en acquérant des immeu- bles construits, sur le même mo- dèle, puis en confiant la gestion aux ex loca- taires, nouveaux coopérateurs. Les villes sont l'épicentre des crises de pénurie. C'est un fait. Très simple à régler: pour encourager les propriétaires à densifier, on pourrait légitimement péna- liser tout ceux dont le coefficient

LA DIVERGENCE,  
PARFOIS DRAMATIQUE,  
ENTRE L'OFFRE  
IMMOBILIÈRE  
ET LA DEMANDE  
EST UN PHÉNOMÈNE VIEUX  
D'AU MOINS 40 ANS.



d'occupation est inférieur à un certain seuil. Imaginons le sweet home petit bourgeois de 200 m<sup>2</sup>, villa paisible en périphérie im- médiata – et oublions évidem- ment les zones réservées – sur 1000 m<sup>2</sup> de terrain. Potentiel: 1500 m<sup>2</sup> de construction, 16 ap- partements! Et pan, tant que ce n'est pas construit, on multiplie l'impôt foncier par... 16. Soyons «radical»: un droit d'expropria- tion systématique quand le bien

public (concept à démontrer) l'exigerait. Tout cela n'est pas impossible! La divergence, parfois dramatique, entre l'offre immobilière et la de- mande est un phénomène vieux d'au moins 40 ans. A droite, per- sonne n'y répond. Cinq initia- tives solidaires pour rien, parce qu'économiquement mal pen- sées, mal formulées. Alors, cama- rades... de l'audace! J'espère m'être fait des amis. ■

## Tout va très bien... jusqu'à présent

STÉPHANIE RUEGSEGGER

FER GENÈVE

La Suisse va bien. Dire le contraire serait mensonge et provocation par rapport à d'autres pays, en situation bien plus délicate. Le chô- mage est bas, les salaires éle- vés et le système social fonc- tionne globalement bien. Voici donc la situation ac- tuelle. Mais en sera-t-il tou- jours de même? Un rapport du Conseil fédéral sème le doute.

Ce rapport, c'est celui sur la situa- tion de l'économie suisse. Avec les satisfecit d'usage, il pointe le doigt sur deux défis majeurs aux- quels le pays devra faire face à brève échéance: le vieillissement de sa population et sa faible pro- ductivité. Le premier élément est connu puisqu'il s'agit d'un enjeu commun à l'ensemble des écono- mies occidentales et qu'il impacte déjà la pérennisation de notre sys- tème de retraite. D'ici à 2045, la Suisse comptera un million de personnes ayant atteint l'âge de la retraite. Cette situation ne sera pas sans conséquence sur le PIB, qui souffrira du départ à la re- traite de nombreux travailleurs. En parallèle, notre pays devra af- fronter une augmentation des dé- penses dans le domaine de la santé et de la prévoyance. Un double effet pour les finances de notre pays.

### Une situation guère plus réjouissante ailleurs

L'un des leviers permettant d'at- ténuer les effets négatifs du vieil- lissement de la population sur la

croissance est d'augmenter la productivité. Or, celle-ci consti- tue précisément l'autre défi pour la Suisse. Cela fait en effet déjà quelques années qu'elle stagne. On peut se consoler en relevant que la situation n'est guère plus réjouissante ailleurs. Mais cela ne change rien au fait que la Suisse a besoin d'une croissance soutenue pour affronter le défi démocratique et maintenir le ni- veau de vie, n'en déplaise aux chantres de la décroissance. Dif- férentes pistes sont avancées pour expliquer ce ralentisse- ment, comme la faible concu- rence sur le marché intérieur ou la lourdeur administrative et la

PETIT PAYS AU MARCHÉ  
DOMESTIQUE RESTREINT,  
LA SUISSE  
A PARTICULIÈREMENT  
BESOIN DE L'OUVERTURE.  
C'EST ELLE QUI ASSURE  
L'ACCÈS AUX MARCHÉS  
ÉTRANGERS.

densité normative. Un élément ressort toutefois plus particuliè- rement: la pénurie de personnel qualifié. Même si le niveau de formation est un atout suisse reconnu, le pays fait face à une pénurie de personnel qualifié. Un plan d'ac- tion – la Fachkraftinitiative – a bien été lancé en 2011 par le Conseil fédéral, avec quelques di- zaines de mesures toujours en vi- gueur. Mais il serait candide d'imaginer que cela suffira. D'ici à 2030, il pourrait manquer



jusqu'à 500.000 personnes sur le marché du travail. S'il est évident que les efforts doivent être main- tenus pour améliorer l'employa- bilité de notre population active, la Suisse ne pourra pas relever les défis majeurs qui se dressent de- vant elle sans un élément essen- tiel: l'ouverture.

### Accès à la main-d'œuvre qualifiée

Petit pays au marché domestique restreint, la Suisse a particuliè- rement besoin de l'ouverture. C'est elle qui assure l'accès aux mar- chés étrangers et qui permet à l'économie d'exporter des biens à haute valeur ajoutée. Comme c'est elle qui garantit à la popula- tion un niveau de vie parmi les plus élevés au monde. Au- jourd'hui, elle est plus que jamais indispensable. La Suisse doit pou- voir continuer à accéder à la main-d'œuvre qualifiée que son économie de pointe requiert – pour garantir les emplois, pour permettre d'augmenter la pro- ductivité et pour assurer le finan- cement du système social. ■

## Pour une fiscalité vaudoise compétitive

CLAUDINE AMSTEIN

Directrice CVCI

L'impôt vaudois sur la fortune fait grimper l'imposition to- tale des personnes physiques à plus de 70% du revenu de certains assujettis, dont bon nombre de chefs d'entreprise. Il est urgent de le revoir à la baisse, pour la prospérité de chacun et de notre économie.

La 5<sup>e</sup> édition de la brochure «Pour une fiscalité vaudoise compétitive - Etude comparative et priorités 2019» de la CVCI le confirme hé- las: les citoyens vaudois figurent parmi les contribuables les plus ponctionnés du pays. Même les familles à revenu moyen sont du- rement imposées, en dépit du quotient familial. La situation n'est guère meilleure du côté de l'impôt sur la fortune. Une fois cumulée, l'imposition totale d'un assujetti peut parfois atteindre plus de 70% de son re- venu. Ce taux confiscatoire frappe souvent les détenteurs d'entreprise, dont les actions font partie de la fortune personnelle. Cette situation n'est pas sans conséquence sur l'emploi et l'at- tractivité de notre économie. Car les faits sont là: plusieurs com- munes constatent que des contri- buables, et pas uniquement des sociétés, quittent le territoire can- tonal en raison du poids de ces contributions. Revoir cette imposition à la baisse permettrait d'attirer davantage de talents en terres vaudoises et de motiver des entrepreneurs in- novants prêts à lancer leur so- ciété. On peut d'ailleurs se de- mander pourquoi la Suisse

s'entête à imposer la fortune des particuliers alors que la plupart des pays du monde y ont re- noncé. Professeur de droit fiscal suisse et international à la Faculté de droit de l'Université de Ge- nève, Xavier Oberson suggérait l'an dernier dans un magazine de revoir cette imposition. Comme première piste, il voyait sans hé- siter l'exonération de la fortune commerciale. Pour lui, «l'outil de travail ne représente pas en tant que tel une fortune liquide dont l'entrepreneur peut se séparer ai- sément. Il s'agit d'un facteur de production qui génère des places de travail et qui est source d'un revenu commercial imposable.» Diverses interventions parle- mentaires ont amené cette thé- matique à l'échelon fédéral ces derniers mois. Elles n'ont pas en- core été traitées, mais il faut sou- haiter que les Chambres prennent conscience de l'importance de cet enjeu. Ce sujet ne constitue toutefois pas une priorité à Berne, car les taux d'imposition sur la fortune sont très bas en Suisse alé- manique. Mais le canton de Vaud ne peut attendre et se contenter de rester le plus cher sur tout! Après tout, les pays voisins, aussi concurrents, n'hésitent pas à être créatifs fiscalement pour attirer les entrepreneurs. Diminuer, voire abolir l'impôt sur la fortune apporterait un regain de forme supplémentaire à notre tissu économique. Dans le canton de Vaud, l'imposition des per- sonnes physiques n'a pas bougé depuis près de vingt ans! Si elle avait un sens à l'aube de ce millé-



naire pour éponger une dette abyssale, cette lourde fiscalité ne se justifie plus aujourd'hui. L'heure est venue pour nos édiles d'aller au-delà des petites mesures accordant des déductions à telle ou telle classe de contribuables. Pour répondre aux nombreux dé- fis qui se profilent, la mise en place d'une fiscalité des individus plus équilibrée est indispensable, sans quoi il sera impossible d'as- surer les revenus nécessaires pour financer, notamment, une poli- tique sociale qui a pris une am- pleur insensée. Le canton de Vaud n'emprunte malheureusement pas cette voie! Le récent transfert des charges entre l'État et les com- munes aurait dû aboutir à une baisse d'impôt. Or, la diminution attendue s'est muée en une hausse pour deux tiers des municipalités. Avec son étude, la CVCI propose une comparaison intercantonale et internationale objective. Elle donne des pistes susceptibles de pérenniser la prospérité vaudoise. S'attaquer à ce chantier demande du courage. Il est aujourd'hui ur- gent d'oser. ■