

DP

# DOMAINE PUBLIC

**Analyses, commentaires et informations sur l'actualité suisse**

Indépendant, différent, réformiste depuis 1963

*En continu, avec liens et commentaires, sur [domainepublic.ch](http://domainepublic.ch)*

DP2271

Edition du  
27 janvier 2020

DANS CE NUMÉRO

---

**Logement: pourquoi trop de loyers sont trop élevés** (Jean-Daniel Delley)

Le débat autour de l'initiative populaire de l'Asloca

**«Le monde ne tourne pas rond»: passer du diagnostic à l'action** (Jean-Pierre Ghelfi)

Le défi politique et social du financement et de la répartition des coûts de la lutte contre les dérèglements climatiques

**Avec la collection Blocher, la Fondation Gianadda propose un florilège de l'art figuratif suisse** (Pierre Jeanneret)

«Chefs-d'œuvre suisses. Collection Christoph Blocher», Martigny, Fondation Pierre Gianadda, jusqu'au 14 juin 2020

**Ce sont ses lectrices et lecteurs qui financent DP** (Ruth Dreifuss)

Une lettre de Ruth Dreifuss

# Logement: pourquoi trop de loyers sont trop élevés

Le débat autour de l'initiative populaire de l'Asloca

Jean-Daniel Delley - 25 janvier 2020 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/35998>

Les statistiques, lorsqu'elles reflètent des moyennes, ne donnent qu'une image très imprécise de la réalité. L'augmentation du nombre de logements vacants et la légère baisse des loyers ne traduisent pas la situation dans les grandes villes. Y trouver un appartement à loyer abordable relève du parcours du combattant. Il n'est pas étonnant dès lors que l'initiative populaire [«Davantage de logements abordables»](#) bénéficie d'un fort soutien dans l'opinion.

Malheureusement, le débat autour de cette initiative laisse dans l'ombre des mécanismes qui expliquent tout à la fois le niveau des loyers et la pénurie de logements abordables pour les revenus modestes et moyens.

## Un droit peu effectif

La Constitution fédérale ([art. 41](#)) enjoint la Confédération et les cantons à faire en sorte que *«toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables»*. Elle confère à la Confédération la compétence de légiférer contre les abus en matière de bail à loyer ([art. 109](#), compétence concrétisée dans le Code des obligations ([art. 269](#)) et précisée par la jurisprudence

([ici](#) et [là](#)).

Sur cette base, le rendement maximum d'un bien immobilier ne doit pas dépasser de plus de 0,5 point le taux hypothécaire de référence, actuellement fixé à 1,5%. Soit un plafond de 2%. Or selon Credit Suisse, le rendement moyen s'élève à 3,4%. En 2017, la banque Raiffeisen estimait à environ 14 milliards le surcoût pour les locataires, soit des loyers [40% trop élevés](#). Une situation parfaitement illégale, s'indigne [Jacqueline Badran](#), conseillère nationale socialiste et membre du comité directeur de l'Association suisse des locataires. Malheureusement ces derniers, par crainte de perdre leur logement, ne font pas suffisamment usage de leur droit à demander une baisse de loyer.

## Les investisseurs poussent les prix à la hausse

La [WoZ](#) nous rend attentifs à un phénomène sans doute pas étranger à la pénurie de logements abordables: la montée en puissance des investisseurs professionnels (caisses de pension, assurances, fonds de placement et sociétés immobilières) qui n'ont cessé d'élargir leur emprise sur le marché locatif. En 20 ans, cette part est passée de 29 à 40% du parc, soit un capital de 440 milliards.

A la recherche de placement, ces investisseurs poussent les prix vers le haut. Par contrecoup, les loyers doivent suivre le mouvement pour assurer un bon rendement. D'où la démolition ou la transformation de logements à loyers abordables au profit d'appartements de *standing*. D'où la priorité donnée à la construction d'immeubles *«haut de gamme»*, gage d'une meilleure rentabilité.

L'acquisition de son logement reste le privilège d'une [petite minorité](#). Les prix élevés et les conditions liées à un prêt (fonds propres, niveau de revenu) ne permettent pas de profiter des taux hypothécaires actuellement très bas. Ainsi pour de trop nombreux habitants, que ce soit par le biais de l'acquisition ou de la location, la garantie constitutionnelle d'un logement adéquat à prix raisonnable n'a guère de valeur.

Cette situation n'émeut guère les milieux immobiliers qui n'ont de cesse d'affaiblir le dispositif de protection des locataires: ainsi des initiatives parlementaires [Egloff](#), UDC/ZH (assouplissement des critères définissant un loyer abusif), [Feller](#), PLR/VD (découpler le rendement autorisé du taux hypothécaire de référence) et [Nantermod](#), PLR/VS (limiter les abus aux zones de pénurie), émanant de députés liés à cette

branche économique.

Dans ces conditions, l'initiative pour des logements abordables constitue un pare-feu indispensable contre les prétentions financières du secteur immobilier. Mais il ne

peut s'agir que d'une première étape. L'obligation de construire une proportion de logements d'utilité publique, si elle peut soulager financièrement une partie des locataires, laisse le champ libre à la spirale inflationniste sur le

reste du marché. Le sol, bien non extensible, restera-t-il longtemps encore objet de spéculation, garantissant à ses propriétaires une rente ne correspondant à aucune prestation substantielle? A suivre.

## «Le monde ne tourne pas rond»: passer du diagnostic à l'action

Le défi politique et social du financement et de la répartition des coûts de la lutte contre les dérèglements climatiques

Jean-Pierre Ghelfi - 26 janvier 2020 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/36005>

L'idée qu'il faut mettre fin au dérèglement climatique fait son chemin. La majorité des gens n'y adhère probablement pas encore. C'est sans doute affaire de temps. Reste une question trop rarement abordée: qui paiera et comment se répartira la facture?

En regard des connaissances acquises, des mesures réalisées aussi bien aux pôles qu'à l'équateur, en altitude que sur les terres et sous les mers, la dégradation de la biosphère est évidente. Le réchauffement du climat se manifeste partout et à un rythme plus rapide que les scientifiques ne l'avaient estimé il y a dix ou vingt ans. Bref, agir est devenu urgent.

C'est ce message que les activistes du climat veulent faire entendre en recourant à tous les moyens qu'ils jugent nécessaires ou opportuns. Quitte à surprendre, peut-être même à choquer. Mais est-il vraiment choquant de bloquer

la circulation ou d'occuper des halls de banques lorsqu'ils constatent que l'indifférence et la passivité continuent de prédominer? Pas question sur un tel sujet de procrastiner, de renvoyer à demain ce qui doit être fait dès aujourd'hui.

### Des résistances opiniâtres

Sur le fond, rien de tout cela n'est contesté. Mais sur les moyens à mettre en œuvre, sur leur financement, comment faut-il s'y prendre? Les mesures seront nécessairement coûteuses, qu'elles se situent au niveau individuel, local, régional, national ou international. Pour beaucoup, toute nouvelle charge peut représenter un coût difficilement supportable.

Certes, nous sommes toutes et tous dans le même bateau. Plus les études et rapports s'accumulent, plus il faut convenir que beaucoup d'aspects de la vie de tous les

jours doivent être repensés si l'on entend réellement léguer à nos enfants et petit-enfants une planète encore habitable. Il faudra reconsidérer la production et l'acheminement de l'alimentation, les techniques de chauffage des logements, les moyens de déplacement, les outils de production utilisés pour les activités professionnelles, l'organisation des loisirs et des vacances...

### 75 dollars la tonne de gaz carbonique

[Le Fonds monétaire international](#) (FMI) a publié un rapport qui présente une analyse approfondie des effets d'une taxe carbone chiffrée à 75 dollars la tonne. Toute personne, organisation et société, privée ou publique doit s'acquitter de ce montant pour chaque tonne de gaz carbonique qu'elle produit. Plus une activité est polluante,

plus le montant à payer est élevé. C'est une vraie incitation à développer de nouvelles techniques, créer de nouveaux modèles d'affaires pour réduire, voire éliminer la cause des dérèglements climatiques. Les entreprises qui parviendront les premières à fonctionner avec des énergies propres auront un avantage concurrentiel évident.

Selon le FMI, cette taxe, qui devrait être introduite progressivement pour atteindre le montant de 75 dollars en 2030, suffirait à décarboner nos sociétés à l'échéance de 2050. Son calcul prend en compte une hausse moyenne des températures de 2°C par rapport à son niveau préindustriel. C'est aller moins loin que le plafond de 1,5°C stipulé dans l'Accord de Paris: la taxe requise pour atteindre cet objectif devrait alors être plus élevée (autour de 100 dollars la tonne) et introduite plus rapidement.

Les calculs du FMI reposent sur l'hypothèse que tous les pays adopteront ce système. A commencer par les trois pays qui émettent les plus grandes quantités de gaz carbonique, et représentent à eux seuls plus de la moitié du total: Chine, Etats-Unis et Inde. C'est dire qu'il y a encore un long travail de persuasion à faire pour parvenir à s'engager dans cette voie et les modalités politico-juridiques d'un tel engagement mondial ne sont pas évidentes.

Cependant, il ne suffit pas d'introduire une telle taxe. Il faut aussi tenir compte de ses

conséquences financières, qui varient selon les niveaux de revenus. Elles seront relativement plus lourdes pour les ménages modestes, alors qu'elles passeront quasiment inaperçues pour les revenus élevés. La hausse de quelques centimes d'euro sur l'essence dans le but d'en diminuer la consommation pour réduire les émissions de CO<sub>2</sub> a déclenché en France le mouvement des Gilets jaunes. De telles manifestations sont prévisibles ailleurs dans le monde. Dès lors les montants des taxes doivent tenir compte des revenus des ménages.

### **Eliminer la pauvreté**

Pour concevoir une répartition équitable et acceptable des coûts, il faut aller plus loin. Plusieurs auteurs estiment que le 10% des personnes les plus riches dans le monde sont à elles seules responsables de 50% des émissions. L'équité voudrait donc que 50% du coût de la taxe sur le CO<sub>2</sub> soit assumé par ce 10%. Ce qui signifie que l'introduction progressive de la taxe carbone doit coïncider avec une réduction massive des inégalités de revenu et de fortune.

Mais le compte n'y est pas encore. Globalement, les pays développés sont à l'origine de la grande majorité des émissions de gaz carbonique. Au niveau international, la taxe carbone doit donc aussi être répartie en proportion du revenu national de chaque pays. La lutte contre les dérèglements climatiques est

donc un problème écologique et politique - «*la réduction des émissions ira de pair avec l'élimination de la pauvreté*» ([Adam Tooze](#)). Il n'y aura *«pas de justice climatique sans justice sociale»*.

Est-on désormais sur le bon chemin? D'un côté, Blackrock, le plus grand fonds d'investissements au monde gérant une fortune supérieure à 7'000 milliards de dollars, entend désormais éliminer de ses placements les entreprises dont les productions sont dommageables à l'environnement; [André Hofmann](#), vice-président du groupe Roche, tient des propos décapants sur le système actuel qui ne tourne pas rond: «*Il faudrait être aveugle pour ne pas le voir*». Mais, d'un autre côté, Blackrock continue de chahuter les directions d'entreprises dont les bénéfices sont considérés comme insuffisants, et André Hofmann précise que les politiciens n'ont pas à «*nous dicter notre comportement*»...

Au fond, on sait que le monde ne tourne pas rond, que les dérèglements climatiques sont nocifs pour les peuples et pour les entreprises et que les inégalités sont néfastes à la cohésion des sociétés. Mais toutes ces réalités ne constitueraient pas encore des raisons suffisantes pour changer de modèle! Pour la NZZ, le «*libre capitalisme*» reste la seule solution ([DP 2270](#)). Tout comme d'ailleurs pour André Hofmann qui maintient que «*l'entreprise fait plus partie de la solution que*

du problème». Il affirme que «l'énergie entrepreneuriale qui nous a menés là où nous sommes, nous devons désormais l'utiliser pour le bien de la planète».

Cette dernière phrase, on aurait presque envie de demander à André Hofmann de la répéter. Car c'est bien cette «énergie entrepreneuriale» qui nous a effectivement menés «là où nous sommes», c'est-à-dire

dans un monde qui ne tourne pas rond! On peut donc avoir de sérieuses raisons de douter que cette fameuse énergie entrepreneuriale soit le moyen adéquat pour faire le bien de la planète.

## Avec la collection Blocher, la Fondation Gianadda propose un florilège de l'art figuratif suisse

«Chefs-d'œuvre suisses. Collection Christoph Blocher», Martigny, Fondation Pierre Gianadda, jusqu'au 14 juin 2020

Pierre Jeanneret - 23 janvier 2020 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/35990>

Nous laisserons ici de côté la personnalité controversée de Christoph Blocher, propriétaire de la plus grande collection privée d'art suisse. L'homme a incontestablement du goût... et des moyens financiers conséquents pour assouvir celui-ci. La [Fondation Gianadda](#) offre à voir 126 toiles, toutes d'excellente qualité, et dont un grand nombre sont de purs chefs-d'œuvre.

L'exposition s'ouvre sur les tableaux de plusieurs petits maîtres de la fin du 19<sup>e</sup> siècle, attachés à représenter une Suisse rurale et alpine, et qui témoignent d'une belle maîtrise technique. Ils excellent notamment dans le rendu des feuillages frémissants.

### Un Albert Anker moins conservateur qu'on ne l'a dit

Puis on verra un nombre

impressionnant de toiles d'Albert Anker (1831-1910). Ce peintre bernois avait fait des études de théologie, comme le père pasteur de Christoph Blocher. Leur vision du monde est sans doute proche, et ce n'est pas un hasard s'il est, avec Hodler, l'un des préférés du collectionneur.

Anker a surtout peint des «scènes de genre» villageoises, dans une Suisse rurale et pieuse où règnent l'harmonie et la bonté. On a considéré trop longtemps avec un certain dédain cet artiste, qui témoigne pourtant d'une époustouflante virtuosité picturale, et qui était ouvert au progrès et à l'instruction publique. En témoignent ses nombreuses toiles représentant des écoliers et écolières, portant avec gravité leurs livres et leur ardoise.

Le monde des enfants était d'ailleurs très cher à Albert

Anker, comme celui des vieillards, la plupart du temps des gens simples, des artisans, des paysans. La réalité sociale souvent très dure ne lui était pas étrangère, comme le montre *La Vente aux enchères*, où une paysanne en pleurs assiste à la dépossession de tous ses biens. Dans *La Convalescente* jouant avec sa maison de poupées, il rejoint la sensibilité touchante de Berthe Morisod et d'Auguste Renoir.

On découvrira aussi une facette moins connue de l'œuvre d'Anker, ses natures mortes. Admirateur de Chardin, il a superbement rendu, comme ce dernier, la texture même des objets: pots en verre ou faïences, services à thé de Delft, nourritures telles que le pain, les pommes de terre, le sucre, les petites madeleines croquantes. N'hésitons pas à le dire: Anker se révèle comme un tout grand maître de la nature morte, perpétuant la tradition

des peintres hollandais du 17<sup>e</sup> siècle.

## **Paysages de Hodler, Segantini, Giacometti et Vallotton**

Mais le clou de l'exposition est constitué par un ensemble de toiles de Ferdinand Hodler d'une qualité exceptionnelle. On y retrouve tous les aspects de son œuvre: le symbolisme et la représentation de travailleurs manuels, tel le fameux *Bûcheron* dont la reproduction orna longtemps un billet de banque suisse. Mais le meilleur de sa production est incontestablement dans ses vues sublimes des lacs Léman ou de Thoune, fidèles au principe du parallélisme qui fait se succéder en couches

horizontales les rives du lac, les eaux, les montagnes de l'autre rive et les nuages floconneux. On appréciera aussi les toiles du Hodler «*genevois*», avec ses vues frémissantes de cours d'eau et de joncs au pied du Salève.

Les représentants ultérieurs de la peinture alpine suisse ne sont pas oubliés, avec l'œuvre panthéiste de Giovanni Segantini (1858-1899), proche à certains égards de celle de Jean-François Millet. Quant à Giovanni Giacometti (1868-1933) qui a utilisé le divisionnisme, un procédé pictural proche du pointillisme, il a sublimé non seulement son canton des Grisons, mais aussi sa vie familiale avec une émouvante *Maternité*.

C'est Félix Vallotton

(1865-1925), le «*nabi étranger*», qui est sans doute le plus moderne des artistes présents à Martigny. Si l'œuvre, moins connue, d'Adolf Dietrich (1877-1957) nous paraît être un cran en dessous, elle se révèle néanmoins intéressante par sa proximité avec l'art naïf d'une part, la Nouvelle Objectivité d'autre part.

On l'aura compris, l'art abstrait ou d'avant-garde est très loin des goûts et totalement absent de la collection de Christoph Blocher. Celle-ci est en osmose avec sa représentation d'une Suisse rurale et idyllique, voire passéiste. On peut bien sûr discuter ses choix. Mais l'on ne saurait dénier à l'ensemble qu'il a rassemblé une unité et une qualité exceptionnelles.

## **Ce sont ses lectrices et lecteurs qui financent DP**

Une lettre de Ruth Dreifuss

---

Ruth Dreifuss - 27 janvier 2020 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/36008>

Chère Madame, Cher Monsieur,

Cela fait maintenant plus de 12 ans que *Domaine Public* a pris le virage de la diffusion gratuite de ses articles et publications – sur [domainepublic.ch](https://www.domainepublic.ch), par une [newsletter](#) chaque lundi, sur les réseaux sociaux et dans trois éditions: PDF (magazine), Kindle et eBook. Ce mode de distribution est, grâce à vous,

un succès qui nous encourage à poursuivre notre activité d'analyse, d'information et de commentaire de l'actualité suisse.

Indépendant, différent, réformiste depuis 1963, *DP* est plus nécessaire que jamais face à la concentration des journaux et à l'émergence de nouveaux défis comme le changement climatique ou la numérisation de la société. Blogs et réseaux

sociaux, élections et manifestations ne se substituent pas au besoin de médias qui se consacrent de manière approfondie à l'analyse dépassionnée et à la réflexion argumentée.

Les auteur-e-s sont toutes et tous bénévoles, mais la production de *DP* implique des frais pour le fonctionnement et le développement continu du site. Lorsqu'il était payant,

l'abonnement se montait à 100 francs par année. Si *DP* vous plaît, vous stimule et vous paraît un élément utile du débat politique romand, vous pouvez contribuer à sa pérennité par un don au moyen d'un virement (IBAN CH10 0900 0000 1001 5527 9, compte postal 10-15527-9) ou d'un [paiement électronique](#) via PayPal ou carte de crédit: votre

soutien nous est précieux.

D'ores et déjà, toute l'équipe de *Domaine Public* se joint à moi pour vous remercier de votre intérêt, de votre fidélité et de votre générosité.

Ruth Dreifuss  
Présidente du Conseil  
d'administration

*Cette publication est*

*essentiellement destinées aux lectrices et lecteurs de DP dont nous ne disposons pas des adresses postales ou électroniques auxquelles une version de cette lettre a déjà été envoyée. Avec nos excuses pour ces sollicitations multiples, et nos remerciements pour les dons effectués et les messages de soutien.*

Ce magazine est publié par [Domaine Public](#), Lausanne (Suisse). Il est aussi disponible en édition eBook pour Kindle (ou autres liseuses) et applications pour tablette, smartphone ou ordinateur.

La reproduction de chaque article est non seulement autorisée, mais encouragée pour autant que soient respectées les conditions de notre [licence CC](#): publication intégrale et lien cliquable vers la source ou indication complète de l'URL de l'article.

Abonnez-vous gratuitement sur [domainepublic.ch](#) pour recevoir l'édition PDF de DP à chaque parution. Faites connaître DP - le magazine PDF à imprimer, l'eBook et le site - autour de vous! Vous pouvez aussi soutenir DP par un [don](#).

## Index des liens

### **Logement: pourquoi trop de loyers sont trop élevés**

<https://www.bk.admin.ch/ch/f/pore/vi/vis463t.html>

<https://www.bk.admin.ch/ch/f/pore/vi/vis463t.html>

<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19995395/index.html#a109>

<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19110009/index.html#a269>

[https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/clir/http/index.php?highlight\\_docid=atf%3A%2F%2F112-II-149%3Afr&lang=fr&zoom=&type=show\\_document](https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/clir/http/index.php?highlight_docid=atf%3A%2F%2F112-II-149%3Afr&lang=fr&zoom=&type=show_document)

[https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/clir/http/index.php?highlight\\_docid=atf%3A%2F%2F120-II-100%3Afr&lang=fr&zoom=&type=show\\_document](https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/clir/http/index.php?highlight_docid=atf%3A%2F%2F120-II-100%3Afr&lang=fr&zoom=&type=show_document)

<https://www.tdg.ch/economie/loyers-40-chers/story/14734738>

<https://www.srf.ch/news/wirtschaft/wohnen-als-teures-gut-jacqueline-badran-die-mieten-steigen-obwohl-sie-nicht-duerften>

<https://www.woz.ch/2003/schweizer-immobiliengeschaeft/die-grosse-umverteilung>

<https://www.bilan.ch/immobilier/les-jeunes-suissees-sont-ils-condamnes-a-la-location>

<https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20170493>

<https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20140403>

<https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20170514>

**«Le monde ne tourne pas rond»: passer du diagnostic à l'action**

<https://www.imf.org/en/Publications/FM/Issues/2019/10/16/Fiscal-Monitor-October-2019-How-to-Mitigate-Climate-Change-47027>

<https://foreignpolicy.com/2020/01/15/climate-socialism-supercharged-left-green-new-deal/>

<https://www.letemps.ch/opinions/maison-brule-temps-dagir>

<https://www.letemps.ch/economie/andre-hoffmann-face-defi-climatique-avons-besoin-dun-nouveau-leadership>

<https://www.domainepublic.ch/articles/35956>

**Avec la collection Blocher, la Fondation Gianadda propose un florilège de l'art figuratif suisse**

[http://www.gianadda.ch/210\\_expositions/chefs-doeuvre-suisse/](http://www.gianadda.ch/210_expositions/chefs-doeuvre-suisse/)

[https://fr.wikipedia.org/wiki/Nabi\\_\(peinture\)](https://fr.wikipedia.org/wiki/Nabi_(peinture))

**Ce sont ses lectrices et lecteurs qui financent DP**

<https://www.domainepublic.ch/>

<https://www.domainepublic.ch/abo>

<https://www.domainepublic.ch/10393-2>