



# Mesures prises par la Confédération pour lutter contre le niveau élevé des prix en Suisse

**Doris Leuthard, Conseillère fédérale**  
Journées du logement de Granges 2007

8 novembre 2007, Granges

---

**Embargo**  
**08.11.2007/10:30**

---

**Seule la version  
orale fait foi !**

Monsieur le Directeur,  
Mesdames et Messieurs,

En fait, nous avons les mêmes objectifs. Nombreux parmi vous représentent les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, ce qui fait de vous des partenaires privilégiés dans le domaine de la politique du logement. Votre engagement en faveur de la construction de logements à loyer modéré rejoint mon combat contre l'îlot suisse de cherté. Je vous remercie à cet égard et me réjouis de vous détailler les mesures de la Confédération pour lutter contre le niveau élevé des prix, en général, et ceux du secteur de la construction et du logement, en particulier.

La vie est chère en Suisse, c'est bien connu. Longtemps, ce constat n'a eu pour effet qu'un haussement d'épaules ou des achats effectués le samedi de l'autre côté de la frontière. Mais aujourd'hui, l'euro, l'internet et les statistiques affinées facilitent la comparaison des prix. Nous savons que pour un même produit nous payons souvent de 20 à 30% plus cher. Ramené aux importations annuelles de marchandises, on obtient la somme colossale de plus de 165 milliards de francs.

Selon moi, on peut baisser le niveau des prix en agissant à trois niveaux :

- premièrement, au niveau des importations ;
- deuxièmement, au niveau des conditions-cadre régissant le marché intérieur ;
- troisièmement, au niveau du droit de la construction, qui pâtit d'un grand morcellement à l'échelle nationale.

Venons-en au premier point, qui concerne l'élimination de la discrimination tarifaire frappant les biens d'importation. Je me bornerai à mentionner ici différentes démarches menées par mon département sur ce plan, à commencer par le principe « Cassis de Dijon » et l'autorisation des importations parallèles, sans oublier les accords bilatéraux avec l'UE et divers accords de libre-échange.

J'aborde maintenant le deuxième point, à savoir les conditions-cadre régissant le marché intérieur. Les prix élevés des marchandises et des services indigènes sont aussi à mettre en regard du niveau élevé des salaires. Cela explique pourquoi le dilemme d'un riche Robinson qui vit confortablement sur son îlot de cherté est si pertinent.

Ainsi, bien que les loyers moyens européens soient inférieurs de près d'un tiers à ceux pratiqués en Suisse, les ménages suisses ne consacrent pas une part plus importante de leur revenu au logement. Et ils sont particulièrement bien lotis en termes de surface habitable et de qualité.

Est-ce à dire que tout va bien ? Je ne le pense pas.

- Primo, les prix élevés prêteraient la croissance économique et notre prospérité.
- Secundo, on préfère dépenser son argent pour acheter plus de marchandises que pour engraisser les producteurs.
- Tertio, les valeurs moyennes masquent les coûts de logement élevés d'un bon nombre de ménages.
- Enfin, les statistiques internationales montrent par exemple qu'en Suisse, en dépit de tous les gains de productivité réalisés, la construction d'un nombre donné de logements absorbe en moyenne une part du produit national brut plus élevée que dans les autres pays.

Tout cela est encore vrai aujourd'hui, bien que certaines choses aient été entreprises au niveau politique : on peut mentionner les mesures de déréglementation dans le sillage du rejet de l'EEE, le train de mesures en faveur de la croissance, avec la loi sur le marché intérieur et la révision de la loi sur les cartels, ou encore les nouvelles mesures sur le marché du travail. Les prochaines priorités devraient notamment porter sur la réforme de la Poste et des chemins de fer, l'allègement administratif, des simplifications dans le domaine fiscal et en matière de droit du bail.

Et les coûts de logement élevés dans tout ça ? Ils constituent le principal poste de dépense du budget des ménages et ne cessent de progresser. Les coupables ? Les taux hypothécaires et les coûts de construction à la hausse, ainsi que la forte demande sur le marché. Toutefois, de grandes disparités régionales existent. Il n'y a pas qu'avec l'étranger que les écarts de prix sautent aux yeux. Entre Le Locle et Genève, Heerbrugg et Zoug, les coûts de logement présentent des écarts conséquents, ce qui s'explique en grande partie par les différences dans la qualité des sites et dans le prix du terrain.

Pour s'attaquer aux prix élevés du logement, il faut agir sur plusieurs fronts. Politique conjoncturelle et politique monétaire, aménagement du territoire et marché foncier, exigences de la population et spécificités du secteur de la construction, toutes ces composantes entrent en jeu. L'éventail des mesures confère aux économies dans les secteurs du logement et de la construction une dimension macroéconomique, qui rend la tâche complexe.

L'Etat joue un rôle important dans ce contexte. Mais à peine croit-on apercevoir la lumière qui filtre dans cet entrelacs légal et normatif que l'on se retrouve sous le feu croisé des conflits d'intérêts et d'objectifs.

- D'une part, de nombreuses dispositions témoignent d'un perfectionnisme qui, sous cette forme, est au-dessus de nos moyens. D'autres dispositions en revanche favorisent l'inertie bureaucratique ou servent des intérêts particuliers. Le potentiel d'allègement est ici considérable.

- D'autre part, nombreuses sont les dispositions qui résultent de l'évolution de notre société. Croissance démographique, exigüité de l'espace constructible, besoin accru de sécurité, questions de responsabilité et protection du paysage sont autant d'éléments qui, de tout temps, ont conduit à des prescriptions toujours plus pointues. Le secteur de la construction n'échappe pas à la règle.

Les mesures doivent donc être mûrement soupesées. Nous devons garder toute notre lucidité pour faire le tri entre les dispositions qui sont encore utiles et celles qui ne le sont pas.

Cela nous amène au troisième point, celui qui nous intéresse concrètement aujourd'hui: la fragmentation des prescriptions en matière de construction et les autres obstacles dans le secteur de la construction, car – comme vous le savez tous – le droit de la construction et de l'aménagement du territoire relève largement du domaine de compétence des cantons et des communes. En outre, en matière de construction, de protection contre l'incendie, de prescriptions d'exploitation et d'honoraires, il n'est pas rare de retrouver des normes, des ententes ou des cartels cachés de différentes associations et organisations. Elles aussi doivent revoir leur copie.

Loin de moi ici l'idée de laver la Confédération de toute responsabilité. Cependant, force est de constater qu'elle ne dispose pas toujours de la base légale requise. Quoiqu'il en soit, elle peut :

- donner l'exemple en tant qu'important maître d'ouvrage et pourvoyeur de subventions;
- donner des impulsions en encourageant la recherche-développement ;
- mettre au point des bonnes pratiques ;
- encourager les accords intercantonaux, et
- rechercher des solutions législatives peu coûteuses au niveau fédéral.

La loi sur le marché intérieur, par exemple, a aboli les inscriptions obligatoires au registre du commerce et au registre professionnel ainsi que les exigences de domiciliation. En outre, les standards applicables aux constructions appartenant à la Confédération ont été revus à la baisse, les obstacles techniques au commerce pour les produits de construction ont été éliminés, le dispositif normatif a été rationalisé et les exigences de la loi sur l'aménagement du territoire et de la loi sur la protection de l'environnement ont été mieux coordonnées. Nous avons également examiné la procédure d'autorisation de construire et pointé les possibilités d'allègement. Mais la situation reste aujourd'hui dissuasive pour les investisseurs. Il serait bon que les procédures, souvent encore beaucoup trop longues, soient davantage harmonisées, allégées et rendues plus facilement accessibles par le biais, par exemple, de la cyberadministration.

Dans le domaine des marchés publics, l'accord bilatéral entre la Suisse et l'Union européenne a contribué à étendre les règles de l'OMC, qui se sont concrétisées dans un accord intercantonal. A la Confédération, les compétences en matière de marchés publics ont été recentrées sur 2 services au lieu de 42 précédemment, à l'occasion de la réforme de l'administration. En outre, une révision de la loi correspondante est imminente ; elle devrait permettre d'économiser plusieurs millions de francs chaque année.

Enfin, l'harmonisation du droit de la construction est souhaitée depuis longtemps. Je ne crois guère qu'une loi fédérale sur la construction – à l'image de celle adoptée en Allemagne – puisse voir le jour en Suisse. Mais heureusement, une étape importante a pu être franchie il y a deux ans grâce à l'accord intercantonal sur l'harmonisation des notions et des méthodes de mesure dans le domaine formel. J'espère ainsi qu'en Suisse on ne mesurera bientôt plus la hauteur des bâtiments de sept façons différentes ! J'attends toutefois une accélération des choses : à ce jour, seul le canton des Grisons a signé l'accord.

Mesdames et Messieurs, à côté de ces trois défis à relever, il en est un autre qui gagne en importance. Je veux parler du défi de la protection du climat et de l'efficacité énergétique.

Toutes deux ont un coût et il faudrait être de mauvaise foi pour minimiser les implications financières du centime climatique, du futur certificat énergétique ou du relèvement des exigences minimales en matière énergétique. Pourtant, il est urgent d'agir ! D'une part, parce que, de tous les pays formant l'ancienne Europe des 15, seules la Belgique et l'Irlande rejettent plus de CO<sub>2</sub> que la Suisse pour le chauffage des logements. D'autre part, parce que les mesures d'économie d'énergie permettent de réduire les coûts d'exploitation par la suite.

Or c'est précisément par peur d'investissements initiaux élevés que, souvent, l'on économise au mauvais endroit dans le secteur du bâtiment. Beaucoup d'exemples le montrent : le recours, dans les nouvelles constructions, à la norme Minergie par exemple n'entraîne aujourd'hui quasiment aucun coût supplémentaire si la planification a été bien faite. Et pour les vieux logements, le lancement d'un programme d'impulsion à durée limitée, parallèlement aux fonds engagés, pourrait atténuer le problème du coût. On pourrait ainsi soulager les ménages à faible pouvoir d'achat qui ne peuvent faire face aux augmentations de loyers consécutives à des rénovations.

Mais à ce niveau-là aussi les choses bougent. Je me réjouis de constater que la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie a approuvé en mai dernier une révision plus rapide de ses prescriptions types. En disposant de règles uniformes pour toute la Suisse, on obtiendra une baisse substantielle de la consommation d'énergie dans les bâtiments.

Mesdames, Messieurs,

Réduire les coûts est une démarche laborieuse et parfois contradictoire. Comme je l'ai montré en parlant du rôle de l'Etat et comme vous l'entendrez aujourd'hui d'autres orateurs, il faut aujourd'hui avoir le courage de prendre un large éventail de mesures souvent peu spectaculaires. Il convient d'abord de réduire les entraves en accroissant la concurrence grâce à une ouverture du marché, en raccourcissant les procédures raccourcies et faisant preuve de mesure dans la réglementation. Il importe ensuite d'optimiser en permanence les processus de planification et de construction. Il faut enfin également porter un regard critique sur les exigences de l'ensemble des acteurs. Car il ne sera pas possible d'abaisser les coûts sans la volonté de toutes les parties prenantes.

En espérant que le séminaire de ce jour aura la vertu de vous sensibiliser davantage – si besoin était – à la problématique des coûts, je vous remercie de votre attention et vous souhaite une agréable journée.