



Articles de la Neue Zürcher Zeitung et du Tagesanzeiger du 09.11.2007 **Critiques contre l'indice suisse des loyers**

Prise de position de l'OFS

Des critiques contre l'indice suisse des loyers ont paru le 9 novembre 2007 dans la presse alémanique (NZZ, Tagesanzeiger). Ces critiques s'appuient sur les calculs d'une société zurichoise d'évaluations immobilières (Centre d'information et de formation immobilières, CIFI) et sur une étude de Martin Geiger réalisée sur mandat de l'Office fédéral du logement. Les auteurs de ces travaux considèrent que la méthode de calcul de l'OFS ne tient pas compte de l'amélioration de la qualité des logements loués et que le renchérissement est par conséquent surévalué.

En ce qui concerne l'étude du CIFI, l'OFS n'a malheureusement pas eu, jusqu'ici, la possibilité d'en prendre connaissance, ni d'exprimer son point de vue dans la presse. Les méthodes de calcul utilisées dans cette étude ne sont pas transparentes. L'OFS n'est dès lors pas en mesure pour le moment d'apprécier la valeur de ces critiques.

En revanche, l'OFS a chargé le professeur Wolfgang Brachinger d'examiner la faisabilité des propositions contenues dans l'étude Geiger aux fins d'améliorer le calcul de l'indice des loyers. Les travaux sont en cours, leurs résultats seront disponibles vers la fin de 2007. Le professeur Brachinger observe, en l'état actuel de ses recherches, qu'il existe des signes qui laissent supposer que la méthode de l'OFS pourrait conduire aussi bien à une surestimation qu'à une sous-estimation du renchérissement des loyers.

Cela concorde avec l'expérience de l'OFS, qui observe en effet que les chiffres du renchérissement des loyers publiés par l'OFS sont en général considérés comme trop élevés par les représentants des propriétaires et comme trop bas par les représentants des locataires. Lors de la dernière révision de l'indice en 2005, les deux partenaires sociaux ont toutefois accepté, dans le cadre des discussions du groupe d'accompagnement, la méthode qui est utilisée aujourd'hui, et qu'ils considèrent comme appropriée.

Les deux enquêtes de structure sur les loyers que l'OFS a réalisées en 1996 et en 2003 confirment dans l'ensemble les chiffres de l'indice des loyers. Ces deux enquêtes s'appuient sur un échantillon aléatoire de plus de 100'000 logements. Elles montrent que les loyers moyens ont augmenté de 7,7 pour cent entre 1996 et 2003. Ce taux de renchérissement ne traduit pas seulement l'évolution pure des prix mais aussi l'augmentation des surfaces habitables et l'amélioration qualitative de l'équipement des logements. Après élimination de ces deux facteurs, la hausse de l'indice des loyers est, pour la période en question, de 6,8 pour cent.

Il ne faut pas oublier par ailleurs que les logements vieillissent et que leur qualité tend à se dégrader avec le temps. La méthode de l'OFS élimine l'effet de ce facteur en utilisant un échantillon stratifié par classes d'âge et en remplaçant périodiquement les unités contenues dans l'échantillon (un huitième par trimestre). Nous ignorons s'il en est de même dans la méthode employée par le CIFI.

L'OFS ne cesse d'améliorer la qualité de ses statistiques, soit en recourant à des expertises externes, soit en procédant à des révisions périodiques. Pour l'indice des loyers, des propositions d'amélioration méthodologiques pourraient être prises en considération dès la prochaine révision de l'indice suisse des prix à la consommation, qui commence en 2008.