Le logement ou la galerie?

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): **- (1972)**

Heft 183

PDF erstellt am: **23.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-1015981

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

PROTECTION DES LOCATAIRES

Le logement ou la galerie?

On dit que les Chambres fédérales sont engagées dans un débat ardent pour protéger les locataires contre les hausses abusives des loyers. Car il ne s'agit pas dans la Suisse prospère de loger ceux qui sont sans abri, mais d'abriter ceux qui sont logés.
On dit que les joutes sont chaudes. Est envié, disputé le titre de M. Locataire, qui récompense le meilleur champion, défenseur des « gueux » que dépouillent, loque à terre, les gérances.

Consécration de l'abus

Tout cela est particulièrement beau. A la limite du possible dans la constellation politique actuelle. Dont acte. Mais n'en déplaise on s'intéresse ce faisant plus à la galerie qu'au logement. La lutte contre les abus est une tromperie. On ne vise que les abus qui excroissent sur un système en lui-même abusif. On n'élimine que les excès d'un excès. En termes de coiffeur, on se contente d'égaliser les pointes, et d'ajouter un peu de sent-bon !
La réglementation des abus est une consécration de l'abus. Tel est le sens de l'actuelle législation mise en place.

Alignement sur le haut

Ne seront pas considérés comme abusifs les loyers qui correspondent à ceux qui sont pratiqués à la ronde. C'est donc la légitimation de l'alignement sur le haut. Ne seront pas considérés comme abusifs les loyers qui correspondent au prix d'acquisition des immeubles, ce qui est la consécration légale des spéculations qui ont précédé l'achat, et, du même coup, la légitimation des spéculations futures puisque la revente (avec fortes marges) pourra être supportée par le nouveau propriétaire qui, non abusivement, haussera les loyers.
Plus grave encore sera la légalisation de l'indexation des loyers en fonction du coût de la vie.
C'est la position du Conseil des Etats. M. Carlos Grosjean, que l'on a connu mieux inspiré, s'est fait le champion de cette cause.
D'abord, l'indexation des loyers au coût de la vie est absurde. Les loyers sont un élément déterminant de l'indice des prix. La hausse des loyers entraîne la hausse des prix. Rendre légale l'indexation signifie que l'on va tourner plus vite encore dans le cercle vicieux de l'inflation.
C'est ensuite insoutenable du point de vue de l'égalité de traitement économique. Car on nous dit : il est juste que le rendement des loyers conserve le même pouvoir d'achat. Mais il est où, le maintien du pouvoir d'achat des épargnants ? Ainsi on ose prétendre qu'il est équitable que les promoteurs immobiliers jouissent de revenus indexés alors qu'ils travaillent avec des capitaux empruntés qu'ils rétribuent et remboursent sans tenir compte de l'indice des prix.

La duperie

Troisième injustice. Toute hausse du revenu locatif, nous l'avons ici souvent démontré, correspond à un gain en capital. Celui qui touche 50 000 francs de loyers, qui les augmente de 10 %, qui encaisse 5000 francs de plus, voit simultanément sa fortune croître de 100 000 fr. Est-ce cela que l'on veut ?
La duperie, c'est donc de vouloir s'en tenir à la seule réglementation des abus.
La clarté serait de dire deux choses. La première, que le logement est une denrée chère. Compte tenu des exigences normales de confort, qui doivent être accessibles à toutes les couches de population, compte tenu du coût de la construction, l'immeuble neuf est, rendu clé en mains, coûteux. L'abus commence, et c'est la deuxième chose à dire, quand, grâce à la situation de pénurie, les loyers anciens suivent, se rapprochent ou rejoignent les loyers neufs pour bénéficier, selon un phénomène économique décrit par les économistes depuis le XIXe, de la rente foncière. Nous en sommes encore à Ricardo !
Dès lors, le contrôle des loyers est le fondement de toute politique en la matière. Il assure au propriétaire la correcte rentabilité des capitaux investis, mais il l'empêche de mettre la rente locative dans sa poche.

Nationaliser la « rente locative »

Certes le contrôle crée des inégalités de traitement entre locataires, entre ceux qui entrent dans un logement neuf et ceux qui jouissent d'un appartement ancien. Il faut en tenir compte. Cela signifie que la hausse des loyers anciens doit être acceptée, mais au profit de la collectivité. Cela signifie : nationaliser la « rente locative ». Ces sommes ainsi recueillies permettront de faire une politique active du logement, de soutenir les coopératives d'habitation.
On répète que sans perspective de rendement élevé, on découragera les constructeurs de construire, qu'on aggravera la pénurie. C'est une rengaine : elle est au secteur immobilier, ce que la poule aux œufs d'or est au secteur fiscal. Pourtant la SBS vient de créer une fondation pour développer la construction sans autre but lucratif que le rendement des capitaux. Qu'on applique extensivement cette formule au lieu d'en faire un alibi !

Une politique du logement

Une politique du logement et non pas une politique de la galerie tient en trois volets : contrôle des loyers, nationalisation de la rente locative, appui décisif aux coopératives d'habitation.
Pour un tel programme, il n'y a pas de majorité parlementaire, c'est vrai; pas de majorité populaire même, c'est possible.
Mais, si demain, on veut aboutir à une prise de conscience, il est indispensable, quand le Parlement dose les tranquillisants, de réaffirmer les principes d'une politique du logement.