Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 37 (2000)
Heft: 1429

Artikel: Surveillance des loyers : rompre tout lien avec le taux hypothécaire
Autor: Tille, Albert
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1026024

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Rompre tout lien avec le taux hypothécaire

La hausse des taux hypothécaires se généralise. Une nouvelle poussée de fièvre des loyers est programmée. La raison est suffisante pour accélérer l'examen de l'initiative des locataires sur les «loyers loyaux» et lui préférer le contre-projet. Pour autant que le texte proposé par le Conseil fédéral soit sérieusement retouché.

Le couplage voulu par la loi entre le taux hypothécaire et le niveau des loyers s'avère antisocial et anti-économique. On pouvait espérer que l'initiative correctrice de l'ASLOCA, déposée il y a trois ans en période de stabilité des taux, provoque une réforme dans un climat apaisé. La conjoncture économique en a décidé autrement. La Commission juridique du Conseil national qui devait se pencher cette semaine pour la première fois sur l'initiative et son contre-projet législatif indirect pourrait malheureusement être freinée dans ses travaux par le lobby immobilier qui ne voit aucune urgence à modifier le statu quo. Les propriétaires aimeraient en effet profiter de la vague de hausse à venir pour engranger à court terme les bénéfices d'un système qui leur est d'évidence favorable.

Faux bon système

Théoriquement, le système actuel est équitable. Le propriétaire couvre ses coûts sans profits excessifs. Il peut augmenter les loyers lorsque ses frais augmentent, à commencer par ses charges hypothécaires. La pratique, on le sait, est tout autre. Les propriétaires adaptent presque automatiquement les loyers à la hausse des taux hypothécaires alors que les baisses sont beaucoup plus aléatoires.

L'organisation des locataires chiffre à quelque cinq milliards de francs la rente indue que les propriétaires ont tirée du système pendant la dernière décennie. Le verdict est sévère. Mais l'ASLOCA ne rejette pas pour autant la méthode. Pour elle, le «loyer loyal» reste celui que l'on calcule à partir des coûts. Dans cette logique, le lien avec le prix des hypothèques ne peut être abandonné. L'initiative propose donc, comme correctif, de prendre en compte la fluctuation des taux sur une période de cinq ans pour atténuer les effets néfastes des évolutions en dents de scie.

Le gouvernement, en revanche, propose une réforme fondamentale. Il abandonne toute référence au taux hypothécaire. Il constate que le système fonctionne à la hausse et non à la baisse, ce qui pénalise les locataires. Le correctif proposé par l'ASLOCA atténue cet inconvénient sans le supprimer. D'autre part, le lien institutionnalisé entre loyers et hypothèques exerce un effet pervers sur la gestion économique. La répercussion mécanique sur les loyers de toute hausse des taux empêche la Banque nationale de mener la politique monétaire adaptée aux exigences conjoncturelles. Enfin, la référence prévue dans la loi à un taux hypothécaire cantonal «officiel» pour fixer les loyers n'a plus guère de sens depuis que les banques octroient aux propriétaires des taux personnalisés.

Nouveaux repères

La recherche du juste prix et du juste loyer par le calcul des coûts est une vaine tentative qui ne correspond à aucune réalité dans notre système économique. La formation des prix est étroitement liée au jeu de l'offre et de la demande. Mais ce truisme ne conduit pas le Conseil fédéral à proposer le retour pur et simple à l'économie de marché qui ne fonctionne pas dans le secteur locatif. On ne change pas de logement comme on change de voiture. Le coût et le désagrément du déménagement, l'enracinement dans le milieu social limitent fortement la mobilité du locataire qui se trouve en position défavorable face au propriétaire. Une protection est donc nécessaire. Un blocage des loyers est impraticable. Reste à déterminer ce qu'est une hausse abusive. En l'absence de la référence à un hypothétique «coût équitable», le Conseil fédéral propose d'autres repères:

- Les loyers pourraient s'adapter partiellement à l'indice des prix. L'indexation serait à 80 % en période de faible inflation. Le Conseil fédéral pourrait décider une indexation de moindre ampleur en cas de flambée des prix. Le système a l'inconvénient d'indexer le loyer à lui-même puisqu'il entre pour 22 % dans le calcul de l'indice des prix. C'est pourquoi *Domaine public* suggère la référence à un indice particulier qui ne prendrait en compte ni les loyers ni les huiles de chauffage[1].
- La surveillance des loyers ne doit pas cristalliser le marché et garantir les rentes de situation. Le projet gouvernemental permet donc l'adaptation d'un loyer à ceux partiqués dans le quartier pour des logements comparables. Cette disposition existe actuellement pour justifier une hausse. Elle deviendrait également possible pour réclamer une baisse, ce qui est un progrès notoire en faveur des locataires. En revanche, le projet menace dangereusement le locataire. Car si actuellement une hausse est admise simplement pour s'aligner sur les prix du quartier, l'adaptation pourrait à l'avenir dépasser de 15 % les prix usuels. Cette prime à la surenchère pourrait enclencher une auto-alimentation de la hausse des loyers. Elle doit disparaître impérativement du projet gouvernemental.

Les dégâts provoqués par le système actuel plaident pour son abandon plutôt que pour son rabibochage. Epuré de ses graves défauts, le projet gouvernemental est une alternative acceptable. La pire des solutions serait le maintien de la situation existante. *at*

[1] *DP* 1383, «Indexation à un indice épuré».

Média

A qui profitera le nouveau *Télé-Temps*? Au *Temps*, indiscutablement. Qui concurrencera-t-il? *TV8*, du concurrent Ringier, ou *TVguide* et *Télé Top Matin*, d'Edipresse? A suivre dans les statistiques de lectorat de 2001. *cfp*