Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 41 (2004)
Heft: 1593

Artikel: Surveillance des loyers : solution romande ajustée
Autor: Tille, Albert
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1019059

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: 05.07.2025

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

Solution romande ajustée

L'initiative des locataires a été balayée, le contre-projet inspiré par les propriétaires a été sèchement écarté. Reste la solution romande. Elle pourrait être améliorée et trouver une majorité.

Match nul sur le front du logement. Il y a huit mois, les «loyers loyaux» de l'ASLOCA n'ont trouvé grâce qu'auprès de 33% des électeurs. Le nouveau droit du bail concocté par la majorité de droite du Parlement n'a guère fait mieux il y a trois semaines en récoltant 36% de oui. Or chacun en convient, la loi actuelle qui adapte les loyers à l'intérêt hypothécaire présente de graves défauts. Elle est actuellement indolore en cette période de taux durablement bas. Mais la reprise qui s'annonce générera une hausse des taux et une envolée des loyers. Une nouvelle et rapide solution s'impose.

Un replâtrage de l'initiative de l'ASLOCA n'est pas souhaitable. Elle maintenait un lien compliqué avec le taux de l'intérêt hypothécaire. Le projet issu du Parlement doit être oublié. Il introduisait une double spirale de hausses, un effet boule de neige (cf. *DP* n° 1586). Les loyers étaient adaptés à l'indice des prix. Les loyers comptant pour 22% dans le calcul de l'indice, chaque hausse des loyers aurait poussé ledit indice vers le haut. De plus, une hausse de 15% était aussi admissible au-dessus du loyer comparatif moyen. Elle contribuait à l'adaptation de ce loyer comparatif. Exit donc cette machine infernale, cette auto alimentation de l'inflation.

La solution négociée entre propriétaires et locataires de Suisse romande a été combattue par les propriétaires alémaniques. Elle a échoué devant les Chambres fédérales mais conserve une bonne chance de succès. Elle coupe le lien maudit avec le taux de l'intérêt hypothécaire. Pour l'essentiel les loyers en cours de bail sont adaptés à 80% de l'indice des prix. L'effet boule de neige subsiste, mais il est atténué.

Un indice épuré

Il existe pourtant une solution pour éliminer totalement cette indexation boule de neige. *Domaine Public* l'avait présentée il y a quelques années en reprenant une idée qui circulait dans les rangs de l'ASLOCA (cf. *DP* n° 1383). Les loyers seraient indexés, mais à un indice partiel. L'Office fédéral de la statistique pourrait le calculer en quelques secondes. Il conviendrait d'abord d'éliminer le poste «logement» qui entre pour 22% dans le calcul de l'indice général des prix. De cette manière, la hausse des loyers cesserait d'être indexée sur elle-même. Il faudrait aussi supprimer le poste «gaz et huiles de chauffage». Le locataire paie directement la facture au titre des frais accessoires. Il serait illogique qu'il doive supporter une double hausse : directement avec les frais de chauffage et indirectement par une hausse du loyer. On éviterait également les conséquences néfastes d'un choc pétrolier analogue à celui des années septante qui a fait provisoirement grimper l'indice des prix de 12%.

Le modèle romand prévoit encore une adaptation possible du loyer au changement de locataire. Le propriétaire pourrait le réajuster en faisant valoir un rendement insuffisant. Cette méthode existe dans le droit actuel et ne pose pas problème. Elle a été affinée par une confortable jurisprudence qui satisfait les propriétaires et évite les hausses abusives. Il conviendrait de la reprendre sans modification.

En adoptant la solution romande amendée par un indice épuré, le Parlement résoudrait rapidement un long bras de fer et lèverait une incertitude qui, dit-on parfois, freine les investissements dans le logement locatif. *at*

Le cancer à l'EPFL

L'Institut suisse de recherche sur le cancer (ISREC) et l'Institut Ludwig quittent Epalinges pour le site de l'EPFL qui construira 10 000 m^2 de locaux pour les recevoir. Cette opération sera parallèle au projet des sciences de la vie qui a vu le bâtiment neuf de la pharmacie réaffecté au profit de la recherche génétique. Comment ces deux projets s'emboîtent-ils ? seront-ils menés de front ? L'un et l'autre sont porteurs d'avenir pour la recherche et le développement du pôle lémanique. Mais les initiatives semblent émaner d'un cercle très fermé qui distille à sa convenance l'information. Or de tels projets, une fois les travaux d'approche et de préparation achevés, méritent d'être portés par l'opinion. Ils sont appelés à faire partie des chantiers auxquels la population peut, avec fierté, s'identifier. Outre le contrôle démocratique des décisions, il y a déficit de participation. Le dynamisme du management est évident. Mais pas la manière dont les citoyens sont associés à ce qui est, pour une part, leur destin national. *ag*