

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 55 (1982)

Heft: 10

Rubrik: Actualité du logement

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 05.01.2025

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

Actualité du logement

Pour une protection réelle de tous les locataires

L'initiative fédérale est déposée

La Fédération romande des locataires (FRL) est heureuse d'annoncer le dépôt de l'initiative pour la protection des locataires, lancée par la Fédération suisse et soutenue par 119 321 citoyens.

Cette initiative a recueilli en Suisse romande, le nombre suivant de signatures:

Vaud:	19 086
Genève:	16 500
Neuchâtel:	3 882
Jura:	3 191
Fribourg:	3 368
Valais:	1 773

soit au total 47 800 signatures.

A une époque où la crise du logement a atteint dans les cantons romands des taux records et que, par voie de conséquence, les abus des bailleurs deviennent de plus en plus nombreux, il est indispensable que le locataire se voie accorder, par la Constitution et par la législation, une protection plus efficace.

Une législation générale

Nous sommes d'abord d'avis que la législation contre les abus doit s'appliquer sans limite dans le temps ou dans l'espace. Il n'est, par exemple, pas tolérable que le champ géographique d'application de l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif soit, dans les faits, laissé à l'arbitraire des gouvernements cantonaux. C'est ainsi que dans certaines communes vaudoises et valaisannes, les locataires ne jouissent pas des mêmes droits que leurs concitoyens, domiciliés dans une commune située à quelques kilomètres de distance. Car, bien souvent, rien ne justifie une telle disparité de traitement.

La FRL est persuadée ensuite qu'il n'y aura jamais de véritable protection des locataires, tant que ceux-ci courent le risque de voir leur bail résilié parce qu'ils ont fait valoir leurs droits.

L'objectif majeur

Le logement est un besoin primordial de l'individu. Il est dès lors légitime d'attendre d'un propriétaire qu'il motive sa décision d'en priver le locataire. Si le motif invoqué par le bailleur ne reflète pas un intérêt digne de protection, la résiliation doit pouvoir être annulée par le juge.

Voilà l'objet essentiel de notre initiative! D'ailleurs, les locataires ne revendiquent là que la restitution d'un droit qui leur a été octroyé pendant des décennies par une législation sur laquelle la Confédération a cru bon de revenir en 1970. Or, l'expérience a démontré, en particulier dans les grandes agglomérations de Genève et du canton de Vaud, que la protection du locataire en cas de congé est manifestement insuffisante. Il convient de remédier au plus vite à cette lacune de la loi.

Les principes énoncés ci-dessus valent également pour les fermiers. De même que le locataire doit pouvoir être protégé dans la libre jouissance de son logement, le fermier doit pouvoir disposer de son outil de travail, librement et à l'abri d'une résiliation injustifiée.

FRL

dans «Droit au logement» N° 38,
juillet 1982

200 millions pour la construction de logements

L'arrêté fédéral ouvrant un crédit de programme de 200 millions de francs pour la construction de logements a été voté à l'unanimité par le Conseil national. Ce crédit rendra financièrement possible l'application de la loi fédérale sur le logement jusqu'à fin 1983 au moins, c'est-à-dire jusqu'au moment où l'on connaîtra le sort réservé aux propositions de nouvelle répartition des tâches entre la Confédération et les cantons. Il est d'autant plus indispensable qu'à la date du 31 décembre 1981 le solde disponible pour les cautionnements et engagements de la Confédération ne s'élevait plus qu'à 43,4 millions de francs. Or, comme les requêtes en vue d'obtenir l'aide fédérale affluent depuis quelques mois à l'Office fédéral du logement, ce montant suffira à peine à couvrir les besoins prévisibles jusqu'au milieu de 1982.

Cette évolution est la conséquence du resserrement, progressif tout d'abord, accéléré ensuite, du marché du logement. Il en résulte que nous nous trouvons aujourd'hui dans une situation comparable à celle des années de haute conjoncture qui ont précédé la récession de 1975: manque aigu de logements et loyers en rapide et forte hausse. La pénurie est donc à la fois quantitative et qualitative.

Au moment où la demande se fait pressante, l'office est en net recul. La statistique des logements vacants en témoigne. Dans certaines villes ou agglomérations urbaines, leur proportion est tombée à moins de 0,2% de l'effectif global. Cette offre qui se rétrécit comme une peau de chagrin est, au surplus, rarement adaptée aux besoins de la population; les appartements libres sont généralement très chers ou encore sans confort. Ils appartiennent le plus souvent à la catégorie des «une pièce». Beaucoup sont à vendre, donc hors de portée de la plupart des personnes à la recherche d'un logis.

Dans ce décor plutôt sombre, il est évident que la Confédération a un rôle important et décisif à jouer. Ne serait-ce qu'en raison de l'augmentation générale des coûts. En effet, vu le prix élevé des terrains à bâtir et de la construction et l'emballlement des frais de capitaux, il n'est plus possible de mettre sur le marché, sans l'aide des pouvoirs publics, des appartements dont les loyers seraient supportables par la plupart des intéressés.

Depuis 1975, année d'entrée en vigueur de la loi fédérale sur le logement, la Confédération a engagé ou dépensé 792 millions de francs, soit 650 millions au titre d'avances remboursables et de cautionnements et 142 millions à fonds perdus. On peut donc dire, sur la base de ces chiffres, que l'application de la loi fédérale sur le logement coûte peu aux contribuables, qu'elle pèse d'un poids plutôt léger sur les finances fédérales.

Au total, ce sont 9326 logements dont la construction a ainsi été directement encouragée, soit 7682 appartements à louer, 1346 maisons familiales et 298 appartements en propriété. Le nouveau crédit de programme de 200 millions de francs devrait favoriser la construction d'environ 5000 logements en 1982 et 1983. Ce montant sera-t-il suffisant? Compte tenu de l'évolution la plus récente de la situation, on peut en douter. Le conseiller fédéral Honegger ayant toutefois donné l'assurance qu'en cas de nécessité le Conseil fédéral solliciterait un crédit complémentaire en 1983, le Conseil national a approuvé l'arrêté dans les termes proposés par le message gouvernemental.

**Par Bernard Meizoz,
conseiller national, Lausanne
dans «Tribune socialiste vaudoise»
n° 136, mai 1982**

Loyers adaptés au taux hypothécaire Tout le monde contre

Il est au moins un point sur lequel les associations vaudoises de locataires et de propriétaires sont d'accord. Toutes deux rejettent la règle de l'adaptation automatique des loyers aux modifications du taux de l'intérêt hypothécaire. Cette formule du « 1/4% de hausse du taux égale 3,5% d'augmentation des loyers » a été inscrite dans la législation fédérale en 1975 et confirmée par le Tribunal fédéral. Mais depuis, personne n'en veut plus. Reste à savoir par quoi il faut la remplacer. C'est là que les propositions divergent.

En décembre 1980, le Tribunal fédéral rend son arrêt dans l'affaire opposant des locataires de Bex à leur propriétaire, la caisse de retraite de la Banque Cantonale Vaudoise. Il s'agit alors d'une demande de baisse de loyers. La Cour suprême considère qu'une modification de loyer, à la hausse comme à la baisse, doit être justifiée par trois éléments:

La modification du taux de l'intérêt hypothécaire, tout d'abord. C'est la règle du 1/4% du taux égale 3,5% du loyer pour les hausses et 3,38% - car la base du calcul est plus élevée - pour les baisses. Ces proportions avaient été retenues par le législateur fédéral alors qu'il entendait protéger les locataires contre des hausses abusives, d'après l'endettement hypothécaire moyen des immeubles.

Deuxième élément de hausse: le maintien du pouvoir d'achat du capital exposé au risque. C'est en quelque sorte la prime offerte à l'investisseur immobilier pour compenser la dévalorisation de la monnaie. Là encore, une règle automatique est appliquée; le propriétaire peut reporter sur les loyers 40% de la hausse de

l'indice des prix à la consommation. Troisième élément de hausse: les incidences des charges sur le revenu locatif. Enfin, et surtout, le Tribunal fédéral décide que tous ces calculs doivent être effectués à partir de la dernière modification de loyer. Si un propriétaire n'a pas augmenté ses loyers lorsqu'il en avait le droit (taux hypothécaire), il ne peut pas invoquer cette retenue plus tard, lorsque les locataires demandent une baisse par exemple. Le dernier loyer doit être considéré comme convenable.

Cadeau empoisonné

Cette dernière disposition, qui permet aux locataires bellerins d'obtenir une baisse de leurs loyers, fut saluée comme une victoire par leur association. En fait, c'est un cadeau empoisonné que leur offrait le Tribunal fédéral. Car depuis juillet 1979, le taux de l'intérêt hypothécaire n'a cessé de grimper. Et bien des propriétaires n'ont pas manqué l'occasion d'adapter leurs loyers pour les mettre au niveau «convenable» retenu par le TF et pour prévenir toute déconvenue.

L'automatisme de la réadaptation des loyers est source d'injustice pour les locataires, affirme M. Jean-Pierre Ding, directeur de la Chambre vaudoise immobilière.

Et il nous livre l'exemple que nous illustrons ci-dessous. Injustice également pour les propriétaires: dans certains immeubles, l'adaptation automatique est excessive, dans d'autres insuffisante. «Nous sommes soumis à un contrôle jurisprudentiel des loyers.»

Opposition tout aussi forte à l'AVLOCA. Selon M. Jean Queloz, l'automatisme repose sur le principe que tous les immeubles ont les mêmes charges financières. Or, c'est loin d'être le cas. Le porte-parole des locataires critique aussi le principe du maintien du pouvoir

d'achat du capital exposé au risque. Tout d'abord, parce qu'il se fonde sur l'indice des prix qui tient déjà compte de la hausse des loyers. «Et puis, affirme M. Queloz, le seul risque auquel s'expose le propriétaire, ce sont les appartements vacants.»

Rendement équitable

Les associations de locataires voudraient que l'on remette les pendules à zéro. C'est-à-dire que l'on s'en tienne à la notion du rendement réel des immeubles. Les loyers trop bas pourraient être augmentés, les autres seraient bloqués. Mais à quel niveau situer un rendement équitable des fonds engagés? «Un quart à un demi pour cent au-dessus du taux des emprunts hypothécaires en premier rang», répond M. Queloz. Soit 6 1/4 à 6 1/2% dès le 1^{er} mars. «Si l'on veut obtenir ce rendement, il faudra augmenter bien des loyers, car nombreux sont les propriétaires qui doivent se contenter, à l'heure actuelle, d'un rapport inférieur», rétorque M. Ding.

L'AVLOCA admet que si l'on veut respecter cette notion du rendement équitable, un contrôle de la formation des loyers sera nécessaire. Parce que ce sera au bailleur d'apporter la preuve d'un rendement insuffisant de ses fonds. La dernière initiative pour la protection des locataires va dans ce sens. Mais les milieux immobiliers fourbissent déjà leurs armes pour la combattre. Ils ne veulent pas d'une inquisition dans leurs comptabilités. Ils ne croient guère à la notion du rendement équitable. Ils estiment qu'il faut laisser aller le jeu de l'offre et de la demande de logements et que la loi donne déjà aux locataires, avec l'aide des commissions de conciliation, les moyens de se défendre contre les abus.

Etienne Oppliger

(dans 24 Heures du 12 février 1982).



au service de tous
Société de Banque Suisse

