

Comment dégager les loyers des taux?

Autor(en): **Biéler, Philippe**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **65 (1993)**

Heft 2

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129247>

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.

COMMENT DÉGAGER LES LOYERS DES TAUX ?

Ces dernières années, les loyers ont explosé. C'est la suite logique des hausses vertigineuses du taux hypothécaire ! Baisseront-ils ces prochains mois ? Rien n'est moins sûr. Certains proposent de supprimer le lien qui lie les loyers au taux hypothécaire. Que peut-on en penser ? L'ASLOCA propose un meilleur système, qu'on appelle le « lissage » des taux.

1. L'EXPLOSION DES LOYERS

En quatre ans, de novembre 1988 à novembre 1992, les loyers ont augmenté en moyenne suisse de 35% ! C'est un record historique. Durant la même période et pour comparaison, l'indice suisse des prix à la consommation a progressé de 20%. C'est dire que l'évolution des loyers a été le double de celle de l'ensemble des autres prix. Le budget des ménages s'en est fortement ressenti. Une étude de l'Office fédéral du logement¹, effectuée en octobre 1991 déjà, l'a clairement démontré : pour un tiers des ménages, le loyer est tout juste supportable ou trop élevé par rapport à leurs revenus. Pour presque la moitié des retraités, la charge locative constitue un problème. A cette époque, les locataires suisses consacraient en moyenne un quart de leur budget à leur logement. Or, depuis, la situation s'est nettement aggravée, d'une part, parce que les loyers ont continué à augmenter et, d'autre part, parce que le pouvoir d'achat de la plupart des ménages (tout particulièrement des

chômeurs) s'est réduit. Environ 15% de la population doit être considérée comme pauvre : l'un des facteurs déterminants est sans conteste le logement.

2. BAISSÉ DES TAUX, BAISSÉ DES LOYERS ?

L'endettement hypothécaire global de notre pays est monstrueux : il avoisine les 450 milliards de francs, alors qu'il n'était que de 165 milliards en 1980 ! Durant les années 80, les banques ont rivalisé d'ardeur et d'adresse pour augmenter leurs parts de marché, favorisant du même coup la spéculation immobilière. Il n'est pas étonnant dès lors que la hausse subite et imprévue desdits taux – jusqu'à 7% pour les anciennes hypothèques et bien davantage pour les nouvelles, autres records historiques – ait eu des répercussions aussi catastrophiques.

Aujourd'hui, les taux sont à la baisse. Les conditions sont réunies pour que les banques pratiquent sur les anciennes hypothèques des taux de 6% au maximum, ce qu'ont déjà annoncé certaines banques cantonales.

L'ASLOCA souhaite que cela se traduise par une baisse réelle des loyers dont les locataires, on l'a vu plus haut, ont un urgent besoin. La loi ne prévoyant pas d'obligation pour les bailleurs de répercuter la diminution de leurs charges sur les loyers, l'ASLOCA en appelle à eux pour qu'ils les baissent spontanément et automatiquement. Certains bailleurs argumenteront que cette diminution est compensée, totalement ou partiellement, par la hausse générale des prix, dont la loi autorise le report sur les loyers à raison de 40%. Nous estimons toutefois que ce motif, certes légal, est malvenu pour diverses raisons².

Comme il est fort à craindre que les bailleurs ne proposeront pas d'eux-mêmes la baisse des loyers, l'ASLOCA encouragera les locataires à la demander, comme les y autorise la loi.

3. FAUT-IL LIBÉRALISER LES LOYERS ?

Ainsi donc, l'évolution en «yo-yo» des taux hypothécaires se répercute rapidement sur les loyers (mais bien davantage à la hausse qu'à la baisse). Ce n'est pas la meilleure solution, tout le monde en convient, surtout à l'heure où les banquiers réclament une plus grande volatilité des taux d'intérêt. Reste à en trouver une autre !

Certains milieux réclament à corps et à cri de supprimer purement et simplement ce lien entre taux hypothécaire et loyer. Mais que veulent-ils en réalité ?

Derrière ce slogan se cache la volonté de supprimer toute règle de fixation des loyers et d'abolir les mesures de protection des locataires.

Ces milieux prétendent qu'en libéralisant les loyers, cela permettrait d'améliorer le rendement des immeubles locatifs et, partant, de rendre plus attractif l'investissement immobilier. Du coup, affirment-ils, la pénurie serait résorbée et l'équilibre entre les parties rétabli, justifiant en cela la suppression des mesures de protection des locataires.

En réalité, personne n'a réussi à démontrer que les choses se passeraient bel et bien ainsi. Dans le livre «Faut-il libéraliser les loyers ?»³ publié ce printemps par l'ASLOCA romande, tant l'économiste Jean-Pierre Ghelfi que l'avocat David Lachat ont expliqué pourquoi cette solution constitue en fait un miroir aux alouettes. De cette étude, il ressort :

1. Depuis la première guerre mondiale, les locataires ont presque toujours bénéficié de mesures de protection légale. La liberté contractuelle n'a été complète qu'en 1926 et 1936, ainsi qu'entre 1970 et 1972. Durant cette dernière période, les loyers ont tellement augmenté que les autorités politiques ont dû, de toute urgence,

prendre des mesures contre les abus.

2. En étudiant les législations européennes, on constate que partout les Etats interviennent, d'une façon ou d'une autre, en faveur des locataires. Aucun Etat ne pratique la politique du laisser-faire en matière de logement.
3. D'un point de vue démocratique, il serait scandaleux d'abolir aujourd'hui les mesures de protection des locataires. En effet, elles ont été plébiscitées en votation populaire il y a quelques années seulement, en décembre 1986. Depuis lors, le nouveau droit du bail a été adopté et n'a fait l'objet d'aucune demande de référendum.
4. Les règles en vigueur actuellement contiennent, quoi qu'en disent leurs détracteurs, une bonne dose de libéralisme. Elles permettent d'assurer le rendement de la chose louée. Dans les immeubles anciens, il est parfaitement faux de prétendre que les loyers sont artificiellement bas.
5. La libéralisation des loyers provoquerait une nouvelle hausse faramineuse des loyers bas et moyens, provoquant du même coup une véritable catastrophe sociale. On peut chiffrer à environ cinq milliards de francs par année la rente supplémentaire des propriétaires de ces immeubles, que ne justifierait aucune contre-prestation.
6. Tout le monde en convient, il faudrait compenser ces hausses par des aides personnalisées aux locataires en difficulté. Il en coûterait environ deux milliards de francs par année, aux frais de l'Etat, et par conséquent des contribuables. Ces aides constitueraient en fait une subvention publique des loyers abusifs. En période de vaches maigres pour toutes les collectivités publiques, une telle intervention serait particulièrement malvenue.
7. Enfin, il n'est absolument pas démontré que cette augmentation générale des loyers provoquerait une augmentation de l'offre de logements. En effet, les difficultés de la construction sont liées au prix exorbitant de la construction

neuve (prix du terrain, coût de construction et frais financiers). Les logements neufs mis sur le marché aujourd'hui sont trop chers, et le marché impose déjà parfois de les louer à perte. La libéralisation n'y changerait rien. Et comme les propriétaires d'immeubles anciens ne sont pas forcément les mêmes que ceux destinés à investir dans le neuf, la compensation ne s'effectuerait pas forcément. Comme on l'a vu dans les périodes de spéculation immobilière, le marché immobilier, lorsqu'il est attractif, provoque d'abord la hausse des prix des immeubles existants et ne favorise aucunement la construction de logements à loyers abordables.

4. UNE SOLUTION SIMPLE ET EFFICACE

Pour briser l'automatisme du lien entre hausse des taux et augmentation des loyers, tout en restant dans le système du loyer basé sur les coûts, l'ASLOCA soutient une solution extrêmement simple et qui pourrait être introduite très rapidement : le «lissage» des taux.

Concrètement, l'ASLOCA propose que les adaptations régulières (en général, annuelles) des loyers ne soient plus faites sur la base du taux du moment, mais en fonction du taux hypothécaire moyen calculé sur les cinq dernières années.

Ainsi, les fluctuations à court terme ne se répercuteraient plus immédiatement sur les loyers. Ce système atténuerait les chocs brutaux, en faisant supporter aux locataires et aux propriétaires un risque analogue de se trouver provisoirement dans une situation défavorable par rapport au taux du moment. D'autre part, il prendrait autant en compte les mouvements de baisse que ceux de hausse. Cette solution s'inscrit pleinement dans le cadre légal des dispositions en vigueur du nouveau droit du bail : un système analogue est déjà utilisé pour calculer la répercussion des frais d'entretien de l'immeuble. Elle peut en outre entrer en vigueur très rapidement : il suffirait au Conseil fédéral d'ajouter un alinéa 4 bis à l'article 9 de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF), qui préciserait : «Le taux de l'intérêt hypothécaire déterminant est le taux moyen calculé sur les cinq dernières années».

Enfin, ce système répondrait parfaite-

ment aux trois critiques formulées à l'encontre du système actuel par la Commission fédérale d'experts pour les questions relatives au marché hypothécaire¹. En effet :

- la référence à un taux hypothécaire moyen offrirait une plus grande stabilité des loyers. Elle supprimerait leurs brusques augmentations ;
- la différence entre les taux des nouvelles et des anciennes hypothèques aurait moins de raison d'être ;
- enfin, les loyers n'augmenteraient plus au pire moment, c'est-à-dire toujours durant la période du cycle conjoncturel où l'on cherche précisément à réduire l'inflation.

Philippe BIÉLER

Secrétaire romand de l'ASLOCA

¹ «Die Hypothekarzinserrhöhungen 1989-1991 und die Wohnkosten», Arbeitsberichte Wohnungswesen, Heft 25.

² Pour les raisons suivantes :

- La plupart des salariés ne bénéficient plus, eux, de la pleine compensation du renchérissement.
- Ces dernières années, les propriétaires ont profité d'une revalorisation globale de leurs revenus locatifs, qui dépasse de loin l'augmentation de leurs charges.
- L'investissement dans l'immobilier à louer constitue l'un des seuls placements financiers qui soit protégé par la loi contre l'érosion du pouvoir d'achat du capital investi ; l'investisseur immobilier dispose donc d'un avantage exagéré par rapport aux titulaires d'obligations par exemple.
- Enfin, ce taux de 40% est erroné : le modèle théorique qui sert de base à toutes les règles de calcul des loyers ne devrait autoriser le report de l'inflation sur les loyers qu'à raison de 28%.

³ «Faut-il libéraliser les loyers ?», Philippe Biéler, Jean-Pierre Ghelfi, David Lachat, Laurent Moutinot, Editions de l'ASLOCA romande, 1992, 135 pages, 33 frs.

⁴ Voir «Rapports de travail sur le logement», publiés par l'Office fédéral du Logement, cahier 23 juillet 1991, pp. 101 et 102.