

Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 27 (1990)
Heft: 982

Artikel: Philippe Biéler : à propos de quelques remèdes
Autor: Imhof, Pierre / Biéler, Philippe
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1020168>

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: 30.01.2025

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

A propos de quelques remèdes

(pi) Nous avons consacré une grande partie de notre numéro 980 à la dernière hausse des taux hypothécaires. Nous revenons sur le sujet en donnant la parole à Philippe Biéler, secrétaire romand de l'Association suisse des locataires (ASLOCA).

DP a émis quelques réserves quant à l'efficacité du mot d'ordre de boycott des banques appliquant un taux hypothécaire supérieur à 6%. Nous avons par ailleurs critiqué la recommandation faite aux locataires de placer leurs économies au Crédit suisse (voir DP 980). Pensez-vous que ces actions de l'ASLOCA ont eu des conséquences positives pour les locataires?

Nous avons soutenu le Crédit suisse parce qu'il a été le premier à agir de manière différente. En Suisse romande, toutes les banques cantonales ont suivi, ce qui signifie que les taux de leurs anciennes hypothèques sont tous situés à 6% ou en dessous. Certaines d'entre elles ont d'autre part décidé de maintenir le taux actuel jusqu'au 30 juin au moins et d'augmenter le taux servi sur l'épargne. Cela montre qu'un mouvement s'est créé, qu'il convient d'encourager. Il s'agit aussi d'une amorce de concurrence et il faut mettre le pied dans la porte, de manière à lier les banques à leur décision. On peut certes discuter du bien-fondé de soutenir nommément le Crédit suisse, critiquable dans d'autres domaines. Il nous a pourtant semblé utile de relever ce point positif de sa politique.

Quant aux effets de notre mot d'ordre, nous ne nous attendons pas à un raz de marée de locataires qui quitteraient leur banque, simplement parce que les locataires qui seraient les plus motivés — ceux qui subissent le plus durement les hausses de loyer — sont rarement de gros épargnants. La mesure a par contre un effet psychologique à l'égard des banques. Je suis partisan du harcèlement à leur égard et j'ai l'impression que cette addition de pressions est efficace. Les grandes banques ne sont certes pas les plus touchées, mais les banques cantonales sont sensibles à la pression publique et il s'agit de l'utiliser au maximum. Peut-être même que la politique plus réservée

des banques romandes par rapport à leurs consœurs alémaniques est partiellement le résultat d'une attitude plus présente de notre part ici qu'outre Sarine.

Des taux hypothécaires plus bas et une épargne mieux rémunérée... cette politique est-elle vraiment viable à long terme?

Je dirais pour commencer que ce n'est pas notre problème... D'un point de vue économique, il est bien clair que ce n'est pas viable si la marge se réduit trop pendant une trop longue durée. Mais il faut savoir que les banques font des bénéfiques records. Par exemple, le renoncement à la dernière hausse d'un demi point du taux hypothécaire pendant une année aurait coûté environ 120 mil-

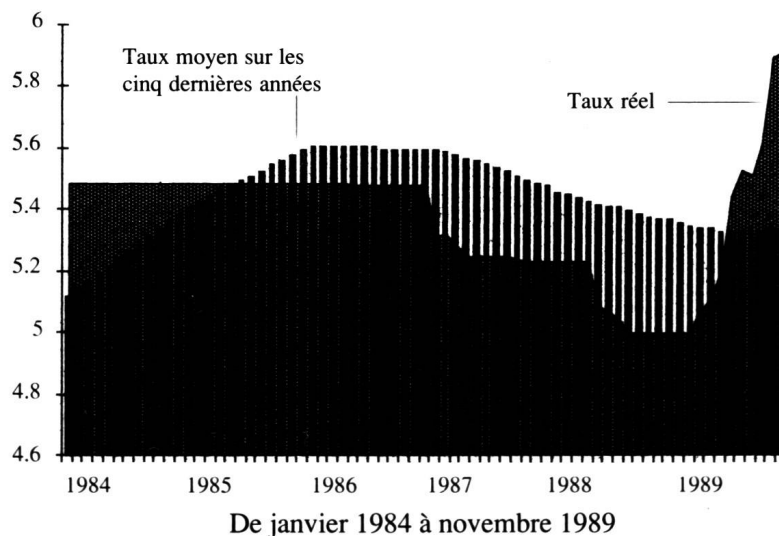
lions à l'UBS, qui a réalisé un bénéfice de 900 millions environ en 1989. Cet effort reste donc tout à fait dans les capacités des banques. D'autre part, ce n'est que depuis les années septante que les banques ont pris l'habitude de travailler avec les marges confortables qui sont les leurs aujourd'hui. Avant, la différence entre les taux d'épargne et ceux des hypothèques n'était pas aussi grande. Le Crédit suisse et les banques cantonales ne font donc que revenir à des pratiques qui étaient tout à fait courantes dans les années soixante.

Le président de l'ASLOCA, Moritz Leuenberger, a déposé une motion demandant un moratoire de deux ans sur les loyers qui seraient touchés par une hausse résultant d'un taux hypothécaire supérieur à 6%. Or un sondage de L'Illustré montre par exemple que près d'un quatre pièces sur deux revient à moins de mille francs par mois. Alors faut-il vraiment empêcher une hausse de ces loyers lorsqu'elle est économiquement justifiée et supportable? On peut même se demander si un effort accru de la part de ces bas loyers ne permettrait pas de modérer les hausses sur les loyers plus élevés.

Il faut savoir que les gens qui ont du mal

L'effet matelas

Le graphique ci-dessous compare le taux hypothécaire réel (moyenne des taux des banques cantonales) et le taux hypothécaire moyen calculé sur les cinq dernières années. Selon la proposition de l'ASLOCA, c'est ce dernier qui devrait servir de taux de référence pour fixer les loyers. On constate qu'il évolue de manière beaucoup plus «douce» que le taux réel, amortissant aussi bien les hausses que les baisses trop brusques.



à supporter les hausses de loyer ne se recrutent pas uniquement parmi les revenus modestes, on les trouve aussi dans la classe moyenne. En fait, bien souvent des difficultés existent lorsqu'il n'y a qu'un revenu dans le ménage. On ne peut donc pas dire simplement: «Un quatre pièces en dessous de mille francs, c'est bon marché», c'est une question de rapport entre le revenu et le loyer.

Mais le problème fondamental est le suivant: les loyers peuvent-ils être suffisamment augmentés en d'autres occasions que lors de hausses des taux hypothécaires? C'est d'ailleurs l'argumentation principale des milieux immobiliers qui prétendent que ce n'est pas le cas et que les propriétaires se rattrapent à ces occasions. Or l'arrêté fédéral actuel permet des hausses de loyer suffisantes: elles peuvent être motivées par une augmentation – des frais d'entretien, – de l'indice du coût de la vie, – du taux hypothécaire, et par référence aux autres loyers de la région ou du quartier. Il se peut certes que certains propriétaires ou certains bailleurs n'aient pas utilisé ces possibilités légales et ceux-là se retrouveraient dans une position difficile en cas d'application de la proposition Leuenberger. Mais ce sont les exceptions et la règle générale serait utile et nécessaire de manière temporaire et conjoncturelle.

Il se trouve aussi que dans la situation tendue que nous vivons actuellement sur le marché du logement, les propriétaires diront toujours qu'ils ne gagnent pas assez, parce que la pénurie leur permettrait de plus gros bénéfices si aucun contrôle n'existait. Ils sont donc en quelque sorte frustrés de ne pas pouvoir pro-

Boule de neige

Une augmentation de loyer peut être justifiée notamment par une hausse du taux hypothécaire ou par une hausse de l'indice des prix. Cette addition fait que le locataire paie deux fois... On sait en effet que les loyers influencent l'indice des prix. Le mécanisme est donc le suivant: le taux hypothécaire monte, entraînant une hausse des loyers. Celle-ci provoque une hausse de l'indice des prix qui justifie à nouveau une hausse de loyer, etc.

Cantons à la traîne

Les Arrêtés fédéraux urgents décidés cet automne par le Conseil fédéral permettent aux cantons de rendre obligatoire la publication des transactions immobilières. Or à ce jour, en Suisse romande, seuls Genève et Neuchâtel ont décidé d'utiliser cette possibilité. Ils ont d'ailleurs également rendu obligatoire la publication des transferts d'actions de sociétés immobilières, ce dont on ne peut que les féliciter. Quant aux autres cantons, Valais et Jura n'ont pas abordé le problème, alors que le Conseil d'Etat fribourgeois a retiré un projet de loi allant dans ce sens en raison de la forte

fitier des mécanismes traditionnels du marché. Mais la liberté du marché en matière de logement n'est pas possible.

On a souvent parlé, comme solution à long terme, d'un engagement accru des caisses de pension sur le marché hypothécaire. L'ASLOCA est-elle prête à agir concrètement dans ce sens?

Nous n'avons pas de projet dans ce sens, même si nous sommes en contact avec l'ARPIP (Association des représentants du personnel dans les institutions de prévoyance) et que nous soutenons pleinement cette proposition. Elle va d'ailleurs dans le sens d'une plus grande concurrence sur le marché hypothécaire.

L'ASLOCA réclame le remplacement de la référence au taux hypothécaire pour la fixation des loyers par un taux moyen sur cinq ans. Mais les locataires seront-ils disposés à ne pas profiter d'une baisse des taux lorsque celle-ci interviendra?

Je n'ai aucun doute à ce sujet parce que notre position est claire. Quant aux locataires, il faut savoir qu'actuellement, il n'y en a que, peut-être, un sur cent qui réclame une baisse de loyer lorsque le taux hypothécaire baisse, et cela pour toutes sortes de raisons plus ou moins bonnes. Je ne vois donc pas de résistance possible de la part des locataires, d'autant plus que la stabilité qui en résulterait serait intéressante pour eux sur le long terme (*voir graphique*). Cette mesure présente aussi un avantage du point de vue de la politi-

opposition dont il a été l'objet en procédure de consultation. Le Conseil d'Etat vaudois enfin a répondu à une lettre de l'AVLOCA qu'il n'entendait pas agir dans le sens d'une transparence des transactions. Le député Jean-Jacques Schwaab a entre-temps déposé une motion allant en sens contraire. Ce manque d'empressement des cantons laisse mal augurer de l'utilisation qu'ils feront d'une autre compétence qui leur a été récemment attribuée et qui entrera en vigueur le 1^{er} juillet prochain: celle de rendre obligatoire l'utilisation d'une formule officielle en cas de hausse de loyer lors d'un changement de locataire. Cette mesure vise à faciliter la contestation d'un loyer abusivement augmenté dans pareille circonstance.

que anti-inflationniste, c'est que les effets d'une hausse brutale sont étalés dans le temps. L'effet pervers de la hausse des loyers qui vient contrer la lutte contre l'inflation serait ainsi supprimé.

On voit mal quels intérêts les propriétaires auraient de suivre votre proposition dans la mesure où ils sont actuellement gagnants à tous les coups: en cas de baisse des taux parce qu'elle n'est pas répercutée et en cas de hausse parce qu'elle l'est...

C'est certain, puisque les propriétaires biaisent avec le système actuel, ils n'ont pas intérêt à le voir modifier. Mais notre proposition est économiquement fondée. Peut-être même qu'elle inciterait les banques à offrir des hypothèques à taux garanti à long terme.

L'ASLOCA a également réclamé au printemps 89 de la Commission des cartels qu'elle ouvre une enquête sur le domaine des ententes qui lient les banques dans le domaine des taux hypothécaires. Cette enquête est-elle encore utile au vu de la concurrence nouvelle dans le secteur bancaire?

Je n'arrive pas encore à mesurer l'ampleur de cette concurrence ni si elle est vraiment réelle. L'enquête se justifie donc tout à fait. Mais il ne faut pas se faire d'illusions non plus. Un accord entre les banques peut parfaitement se faire sans convention: il suffit d'une conférence téléphonique entre trois directeurs généraux... ■