

Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 35 (1998)
Heft: 1355

Artikel: Surveillance des loyers : choisir la moins mauvaise solution
Autor: Tille, Albert
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1010199>

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>

Choisir la moins mauvaise solution

L'adaptation des loyers à chaque hausse du taux hypothécaire n'est plus soutenable. Berne le reconnaît et propose de changer de système en contre-projet à l'initiative correctrice de l'ASLOCA, l'Association des locataires. Analyse d'un problème qui n'a que des solutions imparfaites.

LA PROTECTION DES locataires inscrite dans le Code des obligations et dans l'ordonnance d'application est une machine infernale. On voulait protéger les loyers contre les augmentations abusives. Or l'histoire économique nous montre qu'ils battent tous les records de hausse, à l'exception notoire des toutes dernières années (voir ci-dessous).

L'explication du mécanisme pernicieux est bien connue. Il fonctionne à sens unique, vers le haut. Les propriétaires peuvent augmenter les loyers en répercutant 40% de la progression de l'indice des prix à la consommation. Mais surtout, ils ont le droit d'adapter les loyers à la hausse du taux de l'intérêt, ce qu'ils font presque systématiquement. Pour les baisses, en revanche, il appartient au locataire de mendier une adaptation. Un examen, même rapide, des statistiques officielles prouve cette application à sens unique de la loi. L'indice du loyer a véritablement flambé à la suite de la vi-

goureuse hausse des hypothèques au début des années 90. Il n'a fait que modérer sa progression au lieu de baisser après le reflux des taux. L'ASLOCA estime que l'opération a coûté, pour l'ensemble de la Suisse, 5,9 milliards de loyers perçus en trop. D'où le lancement d'une initiative correctrice dite de lissage des taux.

La législation sur la surveillance des loyers n'est pas seulement inique à l'égard des locataires. Elle a eu des conséquences nuisibles pour l'ensemble de l'économie. En effet, le loyer représente le principal poste (22%) de l'indice des prix. En conséquence, l'inflation du début des années nonante a été fortement et durablement dopée par la progression des loyers provoquée par la hausse des taux. La Banque nationale, obnubilée par son objectif de stabilité des prix, a maintenu les freins serrés trop longtemps, ce qui a prolongé d'autant la crise économique. Berne a assisté passivement à ce gâchis. Il a fallu que l'ASLOCA mette en marche la lente machine de l'initiative pour que l'autorité réagisse.

Le Conseil fédéral a heureusement écarté la déréglementation brutale. L'expérience des années Brugger en a montré les méfaits. Le fonctionnement du marché impose la fluidité de l'offre et de la demande. Ce qui est possible pour les marchandises ne l'est pas pour les logements – par définition immobiliers.

Toute intervention de l'État pour guider l'évolution souhaitable des loyers impose des valeurs de référence. C'était le taux hypothécaire et 40% de l'indice des prix. Berne entend simplifier le système. La seule référence sera l'indice des prix. Va-t-on prendre en compte une indexation intégrale ou n'accepter qu'une adaptation à 80 ou 90% de l'évolution de l'indice? Les services de Pascal Couchepin planchent.

Le système proposé par Berne a le mérite de la simplicité et de la transparence. Il éliminerait bien des contestations qui engorgent les commissions de conciliation et les tribunaux. En revanche l'idée de garantir un revenu indexé au propriétaire alors qu'il est contesté au salarié – le plus souvent lo-

cataire – est un principe choquant. Sans parler du danger de la mise en marche d'une autre machine infernale: une forte inflation ferait automatiquement grimper les loyers, donc l'indice. On imagine quels auraient été les méfaits d'un tel système lors du choc pétrolier des années soixante-dix. L'indice avait grimpé jusqu'à 12%. Et les locataires tiraient déjà la langue avec le renchérissement des frais de chauffage.

Le système préconisé par l'ASLOCA a des vertus inverses. Il est un peu plus complexe et moins lisible pour le commun des mortels que le système actuel. Aujourd'hui déjà, le locataire ne peut guère contrôler la hausse admissible en référence au taux hypothécaire, à l'indexation au 40% de l'indice et à la hausse des frais annexes. La référence à un taux lissé sur cinq ans ne clarifierait pas leurs idées. Les spécialistes de l'ASLOCA et leurs tabelles viendraient aisément à bout de cette complexité. Et leur assistance resterait quasi obligatoire pour qui ne fait pas spontanément confiance à sa gérance. En revanche, le lissage des taux, sans éliminer totalement l'influence de leur fluctuation, éviterait le retour au scandale des années nonante et atténuerait ses perturbations amplificatrices sur la conjoncture. at

Loyers et indice des prix

L'INDICE DES PRIX est révisé périodiquement, la dernière fois en 1993. L'Office fédéral de la statistique continue à calculer l'évolution des prix parallèlement en référence aux bases anciennes, ce qui permet des comparaisons sur le long terme.

En partant d'un indice 100 en 1977, on obtient en août 1998: indice général, 179,8; indice des loyers, 204,4.

L'évolution au cours des vingt et une dernières années montre que les loyers ont dépassé de 25% la progression générale des prix.

En partant de l'indice actuel (100 en 1993), on obtient en août 1998: indice général, 104; indice des loyers, 102,7.

L'évolution des cinq dernières années renverse la tendance. Récession oblige, les prix sont restés fort sages (+4%), mais les loyers plus sages encore (+2,7%).

Initiative ASLOCA

L'INITIATIVE « POUR DES loyers loyaux » s'en tient au principe de base qui régit la législation actuelle. Un loyer loyal est celui qui est justifié par les coûts. L'initiative maintient donc la référence au taux de l'intérêt hypothécaire qui fait partie intégrante des coûts. La variation du taux est un facteur de hausse comme de baisse. Mais elle est calculée sur la base d'une moyenne établie sur cinq ans. Ainsi la hausse de 5 à 7% des taux au tournant des années 90 a provoqué à elle seule une hausse des loyers de 22%. Avec le système des taux « lissés » la progression des loyers aurait été presque deux fois moins forte.