

SCHWEIZERISCHER MIETERINNEN UND MIETERVERBAND



ASSOCIATION SUISSE DES LOCATAIRES

ASSOCIAZIONE SVIZZERA INQUILINI

EMBARGO : 3 AVRIL 2003 – 11H30

Conférence de presse de l'Association suisse des locataires (ASLOCA) du
jeudi 3 avril 2003 – 10h30 – Palais fédéral – Salle des journalistes – Berne

OUI A L'INITIATIVE « POUR DES LOYERS LOYAUX »

NOS REPONSES AUX PRINCIPAUX ARGUMENTS DE NOS ADVERSAIRES

Valérie Garbani, conseillère nationale PS Neuchâtel

Secrétaire générale de l'Association suisse des locataires, Fédération romande

* * *

1. « L'initiative est fondamentaliste »

Faux.

- Comme le droit actuel et le contre-projet indirect, l'initiative ne vise qu'à combattre les abus et n'a donc pas pour objectif d'instaurer un système de contrôle des loyers. La liberté contractuelle (art. 19 CO) lors de la fixation du loyer initial est maintenue. Le système d'auto-surveillance

judiciaire a posteriori du caractère abusif de leur loyer par les locataires demeure.

- Comme le droit actuel et le contre-projet indirect. l'initiative impose au bailleur qui veut majorer un loyer un certain formalisme : notification et motivation des majorations sur une formule officielle informant le locataire de son droit de contestation ; respect du préavis de résiliation et de l'échéance contractuelle ; absence de menace de résiliation. Ce formalisme a pour buts, d'une part de garantir le respect des accords antérieurs entre les parties et, d'autre part, d'avoir la garantie que le locataire exprime une volonté libre et éclairée lorsqu'il accepte tacitement, par sa non contestation, un nouveau loyer.

L'initiative étend uniquement ce formalisme pour le loyer initial, avec la généralisation de l'obligation d'usage de la formule officielle au début du bail, également pour les locaux commerciaux (art. 109 al. 3 lit. e).

2. *« L'initiative maintient un droit du bail compliqué »*

Faux. Elle ne vise qu'à corriger les principaux défauts du droit actuel.

➔ **Elle simplifie le droit du bail actuel car :**

- Elle supprime les interférences entre la méthode relative et la méthode absolue ;
- Elle supprime l'instrument des réserves en cours de bail ;
- Elle supprime la référence aux loyers de la localité ou du quartier ;
- Elle aura pour effet de réduire le nombre des procédures et ainsi de décharger les autorités de conciliation et judiciaires par le système du lissage du taux hypothécaire qui permet d'inclure automatiquement la baisse du taux hypothécaire dans la détermination du loyer

➔ **Un système simpliste est inéquitable**

➤ L'initiative simplifie le droit du bail actuel.

Article 109 al. 3 lit. a

Actuellement, en cas de contestation par le locataire, le caractère abusif ou non d'un loyer initial s'apprécie, au choix du bailleur ou du juge, selon la méthode absolue qui consiste à vérifier si le loyer est en soi abusif sur la base du critère du rendement de l'immeuble ou sur celui des loyers de la localité ou du quartier. Le loyer s'apprécie donc sans référence aux précédents aux précédents accords des parties. L'initiative maintient la référence à la méthode absolue mais simplifie le droit du bail actuel en maintenant uniquement le principe d'une fixation des loyers basée sur les coûts. Elle supprime la référence au critère des loyers de la localité ou du quartier. Conformément à la règle de l'actuel article 269 CO, l'initiative prévoit que le loyer ne doit pas procurer au bailleur un rendement excessif des fonds propres qu'il a investi dans la chose louée. Les seules différences sont : le calcul de rendement se fonde sur un taux hypothécaire lissé sur cinq ans ; la marge de 0,5 % supplémentaire accordée par le Tribunal fédéral sur le rendement des fonds propres est supprimée ; le loyer initial ne doit pas résulter de coûts d'acquisition ou de constructions excessifs (le droit actuel se réfère au prix d'achat manifestement exagéré) ; pour déterminer si de tels coûts sont excessifs, l'initiative fait référence aux loyers statistiques.

Article 109 al. 3 lit. b

Actuellement, en principe, en cours de bail, le caractère abusif ou non d'un loyer s'apprécie selon la méthode relative. Elle consiste à examiner si le loyer est devenu abusif depuis sa dernière fixation sur la base de critères ayant trait à l'évolution des charges immobilières, du taux hypothécaire (évolution des coûts), de ses prestations supplémentaires et de la compensation du renchérissement (maintien du pouvoir d'achat de son capital exposé aux risques - indexation des

fonds propres au 40 % de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation). Le loyer s'apprécie par référence au précédent loyer, qu'il résulte de la décision des parties ou d'une décision du juge. L'initiative maintient la référence à la méthode relative en cours de bail mais en supprimant l'instrument des réserves en cours de bail. Contrairement au droit actuel, le loyer ne s'apprécierait plus depuis la dernière fixation du loyer mais depuis la fixation du loyer initial. Cette suppression simplifie le droit actuel car les bailleurs ne pourront faire des réserves de hausses qu'à la conclusion du loyer initial et non plus en cours de bail. En outre, contrairement au droit actuel, le taux hypothécaire de référence ne sera plus celui du moment mais un taux lissé, soit calculé sur la moyenne des taux hypothécaires pratiqués les cinq dernières années. On inclut ainsi automatiquement la baisse du taux hypothécaire dans la détermination du loyer ce qui simplifiera l'application du droit du bail car cela réduira considérablement les procédures (demandes de baisses, opposition à des hausses) et déchargera en conséquence les commissions de conciliation et les tribunaux.

La seule exception au recours à la méthode relative en cours de bail : en cas de transfert de l'immeuble. L'acquéreur pourra majorer le loyer en se fondant sur la méthode absolue. Si la hausse excède 10 %, elle devra cependant être échelonnée.

➤ Un système simpliste est par définition inéquitable

Toute législation de protection sociale, à l'instar du droit du travail, du droit des assurances sociales (LPP, AVS, AI, assurance-chômage,...) est compliquée car elle implique, par essence, la recherche d'un équilibre et des réponses à des situations par définition compliquées.

Le contre-projet indirect, de par sa simplification, est déséquilibré au profit des bailleurs. Il réduirait à néant la protection des locataires

contre les loyers abusifs, entraînerait une spirale de hausses des loyers et démantèlerait la protection des locataires contre les congés.

3. « L'initiative accentuera la pénurie de logements car elle découragera les investisseurs »

Faux. C'est un argument fallacieux.

➤ L'initiative ne vise qu'à combattre les abus

Seront uniquement sanctionnés les loyers qui procurent un rendement excessif par rapport au capital investi, ou, pour empêcher la spéculation, ceux qui résultent de coûts d'acquisition ou de construction excessifs. L'initiative, fondée sur le maintien du principe d'une fixation des loyers basée sur les coûts, maintient en conséquence le droit pour les propriétaires honnêtes de renter équitablement leurs investissements.

En pratique, les contestations des loyers des immeubles nouvellement construits sont très rares. L'initiative ne vise qu'à empêcher les hausses massives de loyer, en particulier pour les anciens immeubles, sans que le propriétaire ne fournisse une quelconque contre-prestation.

➤ L'initiative permet une hausse des loyers

De 1980 à 2000, les loyers ont augmenté de manière effective de 106,5 %. Si l'initiative avait été en vigueur de 1980 à 2000, en ne répercutant que les possibilités légales de hausses, très peu de locataires demandant et / ou obtenant des baisses, les loyers auraient augmenté de 84, 2 % (voir tableau en annexe).

➤ La pénurie profite aux propriétaires

Le niveau suisse des loyers est le plus élevé d'Europe. La pénurie de logements à loyers abordables y est cependant chronique. Le

déséquilibre entre l'offre et la demande est la norme, raison pour laquelle les pures lois du marché ne peuvent fonctionner.

Les propriétaires ont intérêt à la pénurie, d'une part, et c'est compréhensible, car il n'est économiquement pas défendable de laisser des capitaux en jachère et, d'autre part, car les prêteurs hypothécaires sont plus réticents à s'engager alors que le marché dispose d'une offre suffisante.

Une hausse générale des loyers qu'impliquerait le contre-projet indirect n'a pas pour but d'attirer les investisseurs mais bien de tirer encore davantage de profits. Au début des années 1990, les loyers ont augmenté de plus de 30 % sans qu'une telle hausse suscite une croissance dans la construction de logements locatifs.

➤ Nos adversaires ne sont pas prêts à lutter contre la pénurie

La majorité du Conseil national a réduit, lors de la session de printemps 2003, le crédit-cadre destiné à la promotion du logement à loyer modéré de 496, 4 millions à 300 millions.

Les investisseurs préfèrent construire pour vendre en propriété par étages car le bénéfice est immédiatement réalisé. Ils recherchent toujours les placements les plus attractifs qui permettent des gains mirobolants et immédiats : les placements spéculatifs dans l'immobilier jusqu'à la fin des années 1980 et les placements boursiers jusqu'en 2001.

4. **« L'initiative est dépassée car elle maintient le lien entre loyer et taux hypothécaire »**

Faux.

➤ Importance économique du taux hypothécaire

Le lien entre les intérêts hypothécaires et les loyers est une conséquence du surendettement hypothécaire des immeubles en Suisse. Il existait déjà dans les années 1950 et 1960 et a été repris dans la législation de 1972, alors qu'au début des années 1970, les Associations de défense des locataires étaient peu influentes (*la Fédération romande des locataires a été fondée le 6 mai 1972 et l'Association suisse des locataires le 23 mars 1974 !*).

L'endettement hypothécaire a atteint 560 milliards de francs en 2000, soit 80'000 francs par habitant. Les banques fournissent près de 90% des prêts (voir la publication de la Banque nationale : *Les banques en Suisse 2000*, p. 47). L'endettement hypothécaire des immeubles reste donc extraordinairement élevé. D'une manière ou d'une autre, les propriétaires sont donc obligés de tenir compte de leurs charges hypothécaires dans le calcul des loyers.

5. **« L'initiative est dépassée car elle maintient le lien entre loyer et taux hypothécaire variable alors que le taux hypothécaire de référence n'est plus déterminable car les banques pratiquent des taux différenciés en fonction des clients et des types d'hypothèques »**

Faux.

➤ Taux de référence

S'il est exact que beaucoup de banques n'appliquent plus un taux unique pour les prêts hypothécaires, il n'en reste pas moins qu'il est possible de connaître le taux moyen de leurs prêts. De tels renseignements sont d'ailleurs communiqués par les banques à la Banque nationale qui les reproduit dans son « Bulletin mensuel de statistiques économiques ».

Il n'y aurait donc aucune difficulté à prévoir une disposition légale qui ferait obligation aux banques (au plan national et/ou cantonal) de fournir chaque mois cette information qui serait publiée par un service de la Confédération et/ou des cantons. On pourrait aussi envisager que cette publication soit effectuée par la Banque nationale elle-même qui pourrait compléter son tableau actuel, qui concerne l'ensemble du pays, par les données cantonales.

Ce lien n'a jamais été critiqué par les milieux immobiliers avant le dépôt de l'initiative. Pourtant, depuis 1972, ce modèle théorique est appliqué même pour les fonds non hypothéqués.

Le contre-projet indirect maintient par ailleurs la référence à un taux pour les prestations supplémentaires du bailleur.

➤ Financement des hypothèques

Une des critiques formulée à l'encontre de cette initiative est qu'elle ne tient pas compte du fait que les propriétaires doivent assumer immédiatement les hausses de leur charge financière découlant de l'augmentation du taux hypothécaire, hausses qu'ils ne peuvent que progressivement répercuter sur les locataires. Cette critique n'est pas dépourvue de pertinence dans le contexte actuel du marché hypothécaire. Elle fait cependant abstraction du fait que le taux hypothécaire applicable actuellement a été déterminé par la jurisprudence du Tribunal fédéral et qu'il est dès lors possible de fixer d'autres modalités pour le calcul des taux. Elle fait également abstraction de la capacité d'innovation du marché bancaire.

L'application d'un taux hypothécaire lissé sur cinq ans ne soulève aucun problème pratique et il est certain que le marché bancaire s'adapterait rapidement à la nouvelle donne légale pour proposer aux propriétaires de nouveaux modèles de financement de leurs emprunts hypothécaires. On peut prévoir que les prêts hypothécaires à taux variable, dont la proportion a déjà sensiblement diminué depuis

plusieurs années, seraient remplacés par des hypothèques à taux fixe avec des échéances réparties dans le temps. Par exemple, le remplacement d'un prêt à taux variable de 1 million de francs par cinq hypothèques à taux fixe de 200'000 francs arrivant à échéance au cours de chacune des cinq années suivantes se traduirait par un taux lissé analogue à celui préconisé par l'initiative de l'Asloca, qui aurait au surplus l'avantage de mettre également le propriétaire à l'abri de toute augmentation subite et importante du taux hypothécaire. A n'en pas douter, les marchés financiers proposeront aux propriétaires plusieurs modèles de financement, adaptés aux caractéristiques et aux besoins les plus divers, de sorte que cette objection peut être considérée comme non pertinente.

6. ***« L'initiative, en cas de forte hausse des intérêts hypothécaires, va placer les bailleurs devant de gros problèmes de liquidités »***

Faux.

Le niveau des loyers est très élevé en Suisse. Avec l'initiative, les marges bénéficiaires demeureront confortables et des problèmes de liquidités sont dès lors très improbables.

Les bailleurs n'ont eu aucun scrupule à créer de graves problèmes de liquidités à des centaines de milliers de locataires lorsque, au début des années 1990, les loyers ont augmenté de plus de 30 % en trois ans.

Pour échapper à d'éventuels problèmes de liquidités, il suffit aux propriétaires de souscrire des hypothèques à taux fixes sur une longue période. Seuls les spéculateurs et les moutons noirs de l'immobilier se verront confrontés à des difficultés.

7. ***« Le système du lissage est un mauvais système pour les locataires car il conduit à différer les baisses ainsi qu'à différer le problème des hausses sans le régler »***

Faux.

L'initiative prévoit, dans ses dispositions transitoires, que le lissage est introduit graduellement pendant les cinq premières années d'application de la nouvelle loi.

Avec l'initiative, les baisses du taux sont répercutées plus lentement et de manière moins importante. La même règle vaut cependant en cas de hausse de taux. Or, en pratique, peu de locataires bénéficient de baisses de loyer alors que tous les locataires subissent des hausses.

Les demandes de baisses de loyer auront plus de chances de succès car les bailleurs ne pourront plus opposer le rendement ou les loyers usuels de la localité ou du quartier aux demandes de baisses de loyer et ne pourront pas d'avantage prévoir des réserves de hausses en cours de bail.

8. « L'initiative réduit arbitrairement le rendement des fonds propres des bailleurs de 0,5 % »

Le calcul de ce rendement est fondé sur une jurisprudence du Tribunal fédéral qui date du début des années 1970 et consiste à ajouter 0,5 % au taux hypothécaire en vigueur. Or, depuis plus de 10 ans, le taux hypothécaire réel (après déduction du taux de l'inflation) procure un rendement très confortable aux banques. Il n'y a pas de raison convaincante pour que les investisseurs immobiliers en fassent de meilleure encore. L'initiative met à égalité les banquiers et les propriétaires.

9. « L'initiative fait référence aux statistiques sur les loyers alors que l'ASLOCA combat les « loyers hédonistes », les loyers comparatifs du contre-projet indirect »

Notre position ne souffre d'aucune contradiction.

L'initiative prévoit des statistiques différenciées selon la situation, l'état et l'âge de construction de l'immeuble en tenant compte de tous les loyers, y compris ceux des baux anciens. L'Office fédéral de la statistique publie déjà

de telles statistiques qui permettent d'établir le loyer moyen par canton en fonction du nombre de pièces et de la date de construction de l'immeuble. L'infrastructure ad hoc est dès lors déjà en place, il suffit de l'affiner dans le laps de temps suffisant de deux ans prévu par les dispositions transitoires de l'initiative.

En revanche, les « loyers hédonistes » sont fondés sur un système de sondage, d'échantillonnage portant sur les baux les plus récents, donc les loyers les plus élevés.

10. **« La protection contre les congés, telle qu'elle est prévue par l'initiative, transforme les locataires en quasi-proprétaires. Les petits propriétaires ne loueront plus ».** (article 109 al. 3 lit. g)

Cet argument est risible ! N'importe quel personne raisonnable préfère tirer un rendement de son investissement plutôt que de laisser un logement vide d'autant que la non occupation est néfaste du point de vue de l'entretien.

La liste de congés injustifiés contenues dans l'initiative n'est pas exhaustive. Dans chaque cas, il conviendra d'examiner si le bailleur peut faire valoir un intérêt digne de protection ou si le congé respecte le principe de la proportionnalité. Les propriétaires qui invoquent un besoin personnel urgent de l'appartement pourront le prouver et n'auront dès lors aucune peine à faire valider le congé. De même, un congé donné à un locataire qui a gravement violé ses obligations contractuelles.

Avec la pénurie de logements, les opérations spéculatives sur les bâtiments locatifs augmentent très fortement. A Genève par exemple, en 2002, le nombre de congés contestés auprès des autorités de conciliation a augmenté de 69 % par rapport à l'an 2001.

Les statistiques des premiers et deuxième semestres 2002 des autorités de conciliation démontrent que, parmi les cas traités, la contestation des congés arrive dans le peloton de tête.

Loyer, taux hypothécaire lissé, renchérissement et charges d'exploitation					
	taux hypothécaire	compensation du renchérissement	charges d'exploitation	hausse cumulée	loyer
	hausse autorisée	(40% de l'IPC)	0,75% par année		
	en %	en %	en %	en %	en francs
1980					600
1981		1.59	0.75	2.34	614
1982		2.61	0.75	3.36	635
1983	3.04	2.27	0.75	6.06	673
1984	3.36	1.19	0.75	5.30	709
1985	3.92	1.15	0.75	5.82	750
1986	3.78	1.39	0.75	5.92	794
1987	1.40	0.31	0.75	2.46	814
1988		0.56	0.75	1.31	825
1989		0.76	0.75	1.51	837
1990		1.49	0.75	2.24	856
1991	0.70	1.91	0.75	3.36	884
1992	2.30	2.37	0.75	5.42	932
1993	3.40	1.59	0.75	5.74	986
1994	2.70	1.32	0.75	4.77	1033
1995	0.32	0.36	0.75	1.43	1048
1996		0.71	0.75	1.46	1063
1997		0.31	0.75	1.06	1074
1998		0.19	0.75	0.94	1085
1999		0.04	0.75	0.79	1093
2000		0.31	0.75	1.06	1105

Hausse 1980-2000

84,2%

Il ressort de ce tableau que les augmentations du loyer permises par la proposition de l'Asloca restent importantes puisqu'elles s'élèvent à 84,2% pour la période 1980 – 2000. Il convient toutefois de rappeler les hypothèses prises en considération : les propriétaires et les régies immobilières répercutent toutes les hausses autorisées et ne procèdent à aucune baisse liée au recul du taux hypothécaire.

Loyer et taux hypothécaire					
	selon législation en vigueur		selon initiative Asloca		
	Hausse autorisée	loyer	taux moyen sur 5 ans	hausse autorisée	loyer
	(en %)	en francs	en %	en %	en francs
1980		600	5.07		600
1981	7 7	642 687	4.70		600
1982	10.5	759	4.53		600
1983			4.72	3.04	618
1984			4.93	3.36	639
1985			5.20	3.92	664
1986			5.47	3.78	689
1987			5.57	1.40	699
1988			5.41		699
1989	7 3.5	812 840	5.28		699
1990	2.5 + 2	878	5.25		699
1991	4	913	5.32	0.70	704
1992			5.55	2.30	720
1993			5.89	3.40	744
1994			6.20	2.70	764
1995			6.24	0.32	767
1996			6.16		767
1997			5.88		767
1998			5.49		767
1999			5.05		767
2000	3 3	940 968	4.77		767

Hausse 1980 – 2000

61.3%

27.8%

Loyer et taux hypothécaire				
	adaptation du loyer aux variations du taux hypothécaire		variation annuelle nette	loyer
	hausse en %	baisse en %	en %	en francs
1980				600
1981	14		14.00	684
1982	10.5		10.50	756
1983		6.76	-6.76	705
1984				705
1985				705
1986		3.38	-3.38	681
1987		3.38	-3.38	658
1988				658
1989	10.5		10.50	727
1990	4.5		4.50	760
1991	4		4.00	790
1992				790
1993		5.88	-5.88	744
1994		4.88	-4.88	707
1995				707
1996		4.88	-4.88	673
1997		5.82	-5.82	634
1998		2.91	-2.91	615
1999		2.91	-2.91	597
2000	6		6.00	633

Hausse 1980 - 2000

5,5%