

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**

" Pour des loyers loyaux " : La seule solution

Michel Bise, Président de l'Association suisse des locataires et de la
Fédération romande des locataires

1. Introduction

Le jeudi 3 avril 2003 restera une date importante dans l'histoire de l'ASLOCA. Il est exceptionnel en effet de déposer un référendum et de lancer simultanément la campagne de votation sur une initiative qui a abouti six ans auparavant. Cela est plus original encore, et sans doute même unique, lorsque le référendum porte sur un texte qui est censé servir de contre-projet indirect à l'initiative sur laquelle le peuple et les cantons sont appelés à voter.

2. Le lancement de l'initiative " pour des loyers loyaux "

Lancée en 1996, cette initiative a été rédigée par un groupe de travail composé de spécialistes du droit du bail et de la défense des locataires, en l'espace d'un an environ. C'est dire si son texte a été mûrement réfléchi et ses implications soigneusement étudiées.

Cette initiative se voulait une réponse à l'offensive déployée par les milieux immobiliers à partir de 1992 pour libéraliser le droit du bail et passer aux loyers du marché. Elle poursuivait toutefois un autre objectif, plus important encore : celui de supprimer les défauts majeurs du droit du bail entré en vigueur le 1er juillet 1990, dont les locataires subissaient déjà les conséquences.

Ces défauts sont aujourd'hui bien connus.

- Il s'agit tout d'abord des lacunes de la protection contre les congés, qui deviennent particulièrement évidentes en période de pénurie de logements, comme actuellement.

- Il s'agit ensuite du dysfonctionnement du mécanisme instauré dans la loi entre le taux hypothécaire et le loyer. Comme tout le monde le reconnaît, ce mécanisme ne fonctionne en effet qu'à la hausse, au surplus de manière trop abrupte, alors qu'il était censé également jouer à la baisse, ce qui n'a pas été le cas. Lors de périodes de hausse rapide du taux hypothécaire, les loyers augmentent ainsi trop brutalement. Cela a été le cas par exemple entre 1990

et 1993, où l'augmentation a été de plus de 30 %. Cela a pour autre conséquence qu'en 20 ans, soit de 1980 à 2000, les loyers ont enregistré une majoration supérieure de moitié à celle de l'ensemble des prix (IPC : 69.2 % ; indice loyer : 106.5 % (cf. tableau annexé)). Comme une étude l'a démontré (étude BASS, Büro für Arbeits- und Sozialpolitische Studien, Berne, 1999), cela a eu pour effet que durant la période 1989-1999, les propriétaires se sont enrichis indûment de 18,8 milliards de francs sur le dos des locataires. Ce profit illégitime est aujourd'hui supérieur à 5 milliards de francs par année.

3. Le contre-projet et le référendum de l'ASLOCA

Dès le dépôt de notre initiative, le Conseil fédéral s'est obstiné à vouloir lui opposer un contre-projet indirect. En quelques années, plusieurs textes, tous aussi mauvais les uns que les autres, se sont ainsi succédé. Cette volonté du Conseil fédéral a finalement débouché sur l'adoption en décembre 2002 d'un projet de loi modifiant le chapitre du Code des obligations sur le droit du bail, dont le contenu est catastrophique. Ce projet de loi provoquerait en effet une avalanche de résiliations et conduirait à une spirale de hausses de loyer. Politiquement scandaleuse, cette situation était pratiquement inacceptable. L'ASLOCA n'a ainsi pas eu d'autre choix que de lancer contre le texte adopté par le parlement un référendum, qui a connu un succès spectaculaire. En l'espace de deux mois et demi environ, près de 100'000 personnes l'ont en effet soutenu. Ce résultat démontre que le message de l'ASLOCA a non seulement été entendu, mais aussi approuvé.

4. La votation du 18 mai 2003

Contrairement à ce que d'aucuns cherchent à faire croire, notre initiative mérite son titre. Cette initiative maintient un système de surveillance des loyers et permet de régler de manière efficace les défauts actuels du droit du bail, sans excès. Les intérêts des propriétaires loyaux sont donc respectés, puisqu'elle leur garantit un rendement correct de leurs investissements.

Notre initiative ne mérite pas les critiques de ses opposants, qui faute de pouvoir faire mieux, ont choisi pour la combattre les armes du mensonge et de la peur. Selon eux, notre initiative serait :

- dépassée : c'est **FAUX**. Le maintien du lien entre le taux hypothécaire et les loyers est d'un point de vue économique justifié. Ce maintien est d'autant plus normal pour l'ASLOCA qu'elle reste attachée au principe d'un loyer fondé sur les coûts. Une fois amélioré, ce mécanisme reste par ailleurs praticable. Le contre-projet n'est pas plus progressiste et représente au surplus un saut dans l'aventure.

- bureaucratique : c'est **FAUX**. Les statistiques qu'elle préconise existent déjà en partie et n'auraient donc plus qu'à être affinées, au moyen d'instruments existants. Le contre-projet, qui introduit un nouveau système dangereux, déséquilibré, beaucoup plus complexe et coûteux (1 million de francs par année selon le message du Conseil fédéral), l'est par contre incontestablement.

- compliquée : c'est **FAUX**. Au contraire, des simplifications sont apportées au droit du bail actuel, par exemple par la suppression de la notion des loyers usuels de la localité ou du quartier. Le contre-projet est lui il est vrai à certains égards simpliste, donc dangereux.

- dangereuse : c'est **FAUX**. Le marché du logement obéit à des règles particulières, ce que démontre la situation actuelle. Bien que le droit en vigueur soit très favorable aux propriétaires, la pénurie d'appartements est grave. Le contre-projet n'apporte d'ailleurs aucune solution à ce problème.

5. Une seule solution : OUI à l'initiative " pour des loyers loyaux "

Environ 70 % des habitants dans notre pays sont locataires. En raison d'un manque de protection, ils paient les loyers de loin les plus élevés d'Europe, ce qui grève lourdement le budget des ménages.

Le contre-projet du Conseil fédéral est inacceptable et a du plomb dans l'aile. En cas de votation, il est ainsi quasi certain qu'il serait refusé par le peuple. Cela signifie donc qu'en cas de rejet de notre initiative le 18 mai prochain, on en resterait au statu quo, soit au maintien du droit du bail actuel, dont on connaît les effets catastrophiques pour les locataires. Il n'existe donc qu'une solution pour éviter un pareil gâchis : **OUI** à l'initiative " pour des loyers loyaux "

Aujourd'hui, la conjoncture est plutôt favorable aux locataires, donc défavorable à notre initiative, puisqu'en raison du fait que depuis 10 ans, le taux hypothécaire n'a fait que baisser jusqu'à atteindre un niveau plancher historique, les loyers n'ont que peu augmenté depuis le milieu des années 1990. Les locataires doivent toutefois garder à l'esprit que les loyers auraient normalement dû baisser et qu'ils ne sont pas à l'abri des risques d'un retournement de situation. Le taux hypothécaire peut en effet connaître à tout moment une brusque remontée. Nul doute que dans cette hypothèse, les loyers exploseront à nouveau, comme au début des années 1990. C'est une raison de plus pour voter **OUI** à l'initiative " pour des loyers loyaux ".

Ainsi, le 18 mai 2003 représentera une date encore plus extraordinaire que celle d'aujourd'hui pour l'ASLOCA et l'ensemble des locataires de ce pays qu'elle défend.

Indice des prix à la consommation (IPC)				
	indice général	indice loyer	IPC	loyer
	moyenne annuelle mai 1993 = 100		hausse annuelle en %	
1980	62.9	50.9	4.0	1.0
1981	67.0	53.2	6.5	4.5
1982	70.8	58.1	5.7	9.2
1983	72.9	61.3	2.9	5.5
1984	75.0	62.9	2.9	2.6
1985	77.6	64.9	3.4	3.2
1986	78.2	67.3	0.8	3.7
1987	79.3	69.3	1.4	3.0
1988	80.8	71.3	1.9	2.9
1989	83.8	73.9	3.2	3.6
1990	87.8	80.3	5.4	8.7
1991	93.0	88.3	5.9	10.0
1992	96.7	94.4	4.0	6.9
1993	99.9	99.2	3.3	5.1
1994	100.8	99.8	0.9	0.6
1995	102.6	100.9	1.8	1.1
1996	103.4	102.2	0.8	1.3
1997	103.9	102.8	0.5	0.6
1998	104.0	102.8	0.0	0.0
1999	104.8	103.5	0.8	0.7
2000	106.4	105.1	1.6	1.5
1980	-	-		
2000	69,2%	106,5%		

Source : Office fédéral de la statistique (OFS)

Le coefficient de pondération de la rubrique " loyer du logement " dans l'indice des prix à la consommation a changé à quatre reprises entre 1980 et 2000. Ce coefficient était de 19% dans l'indice de 1977, de 18% dans celui de 1982, de 22,062% dans celui de 1993 et il est, depuis l'année dernière, de 20,143%. Sur l'ensemble de la période considérée, il s'établit, en moyenne, à un peu moins de 20%.

Les augmentations annuelles moyennes, entre 1980 et 2000, qui ressortent du tableau s'établissent à :

- 5,3% pour le loyer
- 3,5% pour l'ensemble des prix (IPC)

La rubrique " loyer du logement " a ainsi sensiblement contribué à accentuer le renchérissement général. Les loyers ont en effet enregistré une majoration supérieure de moitié à celle de l'ensemble des prix.