



Pourquoi le Conseil fédéral rejette-t-il l'initiative?

- ◆ L'application exclusive du principe des coûts ne tient pas compte des difficultés, bien établies, qu'il y a à définir des bases de calcul fiables et acceptées par toutes les parties.
- ◆ Tel qu'il est proposé, le système de calcul sur la base des coûts restreint le rendement dans une mesure excessive, tant pour les baux en cours que lors des changements de locataire. Il ne prend en compte d'aucune manière les différentes conditions du marché. Il aggrave les inégalités du marché du logement en misant sur des structures de coûts divergentes et souvent fortuites.
- ◆ Le renforcement prévu de la protection contre les congés conduit à une importante dégradation des droits de propriété des bailleurs.
- ◆ La réduction de rendement et l'extension de la protection contre les congés défavorisent les investissements dans la construction de logements et aggravent la pénurie de logements, ce qui n'est pas dans l'intérêt des locataires.
- ◆ Le lissage du taux hypothécaire permet certes d'amortir en partie les hausses brusques des loyers. Mais il est absurde de lisser un taux qui ne fait plus largement référence. Pour éliminer les nombreux inconvénients de la liaison entre le taux hypothécaire et les loyers, il faut un découplage intégral, comme celui que prévoit le contre-projet.
- ◆ Non seulement l'initiative consolide une méthode insatisfaisante de détermination des loyers raisonnables. Mais elle ne contribue aucunement à la simplification, urgentement nécessaire, du droit de bail actuel. Celui-ci reste ainsi confus aux yeux du profane et demeure un domaine de spécialistes, ce qui contredit le principe de la protection du locataire.
- ◆ Le principe rigide de loyer basé sur des éléments de coûts et le renforcement de la protection des locataires contre les résiliations privilégient les locataires de vieux logements au détriment des ménages en quête de logements. Les loyers de logements neufs ou reloués évoluent ainsi plutôt à la hausse. La mobilité de la population s'en ressent. Les ménages économiquement et socialement défavorisés ont encore plus de peine à trouver des logements convenables en raison de mesures plus strictes de sélection des locataires.
- ◆ La généralisation de l'obligation d'utiliser des formules approuvées de même que la modification proposée du calcul des frais accessoires entraînent des charges administratives supplémentaires et compliquent la répartition des compétences entre la Confédération et les cantons.