

Droit du bail (marché du logement)

Situation de départ

Un marché du logement efficient se règle par le biais de l'offre et de la demande et rencontre un minimum d'obstacles. De telles conditions contribueraient largement à une allocation optimale des surfaces de logement. Voilà ce qui en est pour la théorie. Dans la pratique, il existe de nombreux facteurs restrictifs. Des lois devraient protéger les locataires de résiliations arbitraires et d'exigences de loyers excessives. Pourtant, la situation du locataire est souvent mise de côté bien que son intégration soit fondamentale.

La politique intervient sur le marché locatif avec toujours plus de nouvelles réglementations – la plupart du temps dans l'intention d'imposer encore plus nettement le droit du bail. Or, cela exerce un impact indirect sur la production des logements, le marché foncier, celui de la construction et des capitaux, et, finalement, sur l'ensemble de l'économie. Prenons par exemple le marché du logement genevois: ici, il est clair que les interventions sur le marché font obstacle à l'extension de l'offre, entraînant finalement un renchérissement des prix des logements.

Analyse

Plus la réglementation est stricte, plus la pénurie des logements s'accroît

Le fait que l'extension de l'offre soit soutenue par les investisseurs immobiliers contribue nettement au fonctionnement du marché du logement. Sans cet engagement, le marché du logement aurait échoué au «test de stress» de la forte immigration des dernières années. Le droit du bail doit donc retrouver un équilibre qui octroie les mêmes droits et devoirs aux locataires et aux bailleurs. Dans ce contexte, les adaptations du droit du bail devraient respecter les éléments suivants:

- Le taux de référence devrait constituer un pilier central pour l'aménagement des prix des taux de location. Le taux de référence se base sur le taux d'intérêt hypothécaire moyen des banques. Depuis juin 2015, il s'inscrit à 1,75%. Au-delà du taux de référence déterminant pour les loyers, seul 0,5% de rendement net est autorisé sur les fonds propres investis. Une limite de rendement axée sur les frais hypothécaires moyens est en contradiction avec la logique des marchés, qui devraient tenir compte du risque et des frais des entreprises. Cela devrait se traduire par la prise en considération d'une majoration appropriée.
- La réglementation rigide des loyers avec une dépendance des loyers au taux a des répercussions négatives sur les locataires et les bailleurs. Une grande partie des logements à louer échappe alors au principe de l'offre et de la demande. Résultat: le fossé entre les loyers des logements existants et des nouveaux logements ne cesse de s'élargir. Pour des raisons légales, non seulement les loyers existants ne peuvent être relevés que de manière très limitée, mais ils ont même largement baissé en raison de la révision à la baisse progressive du

taux de référence. Par conséquent, la pression des prix augmente surtout lors de changement de locataires au niveau des immeubles existants.

- Le monde politique a tendance à corriger les conséquences fâcheuses de la réglementation par de nouvelles réglementations – p. ex. l'obligation d'utiliser la formule officielle. Or, cela ne fait qu'accroître les problèmes. Plus le droit du bail exerce une forte pression pour tirer les prix au-dessous du niveau du marché, plus l'attrait lié aux investissements dans des logements locatifs baisse, d'où la recrudescence d'une pénurie de logements.
- D'autres directives légales – par exemple concernant la contestation des loyers, la résiliation ou la sous-location – limitent la marge de manœuvre du locataire. En outre, une jurisprudence crée une vague d'incertitudes auprès des bailleurs.

Vu le manque d'alternatives de placement, la construction de logements locatifs reste relativement attrayante, raison pour laquelle aujourd'hui une grande quantité d'argent est encore investie dans le marché du logement. Pourtant, le risque inhérent au contexte actuel s'accroît visiblement: la baisse de la demande de logements liée au recul de l'immigration sur fond de hausse des chiffres de logements vacants entraîne des déséquilibres croissants sur le marché. Un marché libre avec des primes de risque respecterait ce risque; sinon, les investisseurs tourneraient le dos à ce segment. De telles incitations n'existent pas sur le marché locatif actuel; il en résulte une nouvelle pénurie de l'offre,

Position de l'association

Un droit du bail restrictif étouffe le marché du logement à court et à long termes

L'AIS est convaincue que le corset étroit du droit du bail nuit au bon fonctionnement du marché locatif à moyen terme:

- La Suisse est le seul pays en Europe qui fait en partie le lien entre les loyers et le taux hypothécaire. Il convient de remettre ce mécanisme en question: il entraîne une formation des prix des loyers erronée et élargit le fossé entre les locations de logements nouveaux et anciens.
- Dans le contexte de taux bas qui domine actuellement, les locataires s'en sortent largement avec le droit en vigueur du fait que le taux de référence hypothécaire n'a cessé de baisser depuis son introduction en 2008. Toutefois, dès l'amorce d'un revirement des taux, les loyers s'envoleront et les locataires ressentiront alors les premiers inconvénients du système en vigueur.

- En raison du lien entre les loyers et les coûts, des rendements de 2,25% au maximum sont aujourd'hui possibles (taux de référence hypothécaire de 1,75% + 0,5% de rendement sur les fonds propres). Pour les caisses de pension publiques, qui travaillent (doivent travailler) avec 4% de rendement pour garantir leur promesse de prestation, les investissements dans l'immobilier perdent de leur attrait.
- Si le fait de louer ne fait qu'apporter insécurité juridique et ennuis sans ne plus générer de rendements raisonnables, les investisseurs arrêteront de construire de nouveaux logements locatifs. Les logements existants seraient alors davantage transformés en propriétés par étage ou entièrement rénovés car des logements rénovés peuvent être loués (encore) relativement librement comme de nouveaux logements. Il en résulterait une accélération démesurée de la perte d'anciens logements bon marché.

Les exigences

Pour un droit du bail d'avenir

Une offre suffisante de logements constitue pour le locataire la meilleure protection face aux abus. L'AIS pense qu'il est temps de vérifier l'équilibre du droit du bail suisse entre les droits et devoirs de tous les opérateurs pour que la loi soit au mieux parée en vue des futurs défis liés à l'approvisionnement en logements (prévisions démographiques d'ici 2050: environ 10 millions d'habitants). La protection du locataire propre aux personnes à bas revenus devrait être restaurée par le biais de la liberté contractuelle dans le droit du bail. Cela garantit un marché locatif dynamique qui fonctionne bien pour tous:

- Il faut absolument supprimer l'insuffisance du droit locatif en vigueur, notamment la directive concernant le calcul du rendement raisonnable. Le principe du loyer basé sur les coûts en rapport au taux de référence hypothécaire est obsolète. Il s'agit d'un critère artificiel qui, en période de taux bas, prive d'attrait les investissements dans les logements locatifs pour les investisseurs institutionnels comme les caisses de pension et, en période de taux élevés, se retourne contre les locataires.
- Un modèle axé sur le marché serait judicieux, laissant le plus de liberté possible pour les parties lors de la première location et des locations successives, autrement dit au niveau de la négociation du loyer initial. Pour ré-

pondre au besoin concevable des locataires d'une évolution du loyer la plus prévisible possible et idéalement stable, un loyer indexé pourrait ensuite entrer en ligne de compte.

- La contestation du loyer initial représente une atteinte considérable à la bonne foi. Une telle atteinte doit être limitée à des cas absolument exceptionnels. Une lacune de logements générale ne suffit pas. Il s'agit d'une protection excessive des locataires.

Conclusion

La meilleure protection des locataires est rendue possible par une offre de logements suffisante. De nouveaux obstacles sur le marché du logement sont contre-productifs et chassent les investisseurs privés. Au lieu de viser de nouvelles attaques, le droit du bail devrait se tourner vers une base propice à l'avenir, assurant des rapports équitables entre les locataires et les bailleurs. Cela devrait garantir l'approvisionnement en logements pour le peuple suisse et la prospérité économique qui l'accompagne.