

Dans le bras de fer entre locataires et propriétaires, la droite a lâché du lest, en abandonnant une réforme qui aurait favorisé les bailleurs

Un petit pas pour les locataires

SOPHIE DUPONT

Logement ► Il serait exagéré de parler d'un tournant. Mais dans un marché du logement de plus en plus saturé, les défenseur·es des locataires savent malgré tout une petite victoire. La semaine dernière, la commission des affaires juridiques du National a classé une initiative parlementaire UDC en faveur des bailleurs. Déposé il y a près de huit ans, le texte visait à assouplir les critères pour «établir la preuve que le loyer se situe dans les limites des loyers usuels de la localité ou du quartier». «Les données exigées par les tribunaux vont tellement dans le détail que l'administration de cette preuve a un coût démesuré», développait alors Hans Egloff, auteur de l'initiative. Pour l'Association suisse des locataires (Asloca) au contraire, celle-ci constituait une attaque frontale contre les locataires. «Elle aurait permis aux bailleurs de justifier des hausses de loyers à l'aide de statistiques de la branche immobilière biaisées, plutôt que des données publiques objectives», écrit l'Asloca.

Selon Christian Dandrès, conseiller national socialiste et membre du comité de l'Asloca, ce recul est une bonne nouvelle. «Ce texte faisait partie d'un bouquet de propositions émanant des milieux immobiliers pour affaiblir la protection des locataires. Le peuple en a rejeté deux en 2024, en votation populaire. La mobilisation dans les urnes a compté», observe le socialiste. En plébiscitant l'initiative, la droite se serait exposée à un nouveau référendum.

Jurisprudence embarrassante

Le classement du texte permet surtout d'éviter une accélération des congés économiques, soit la possibilité pour un·e propriétaire de résilier un bail afin de relouer le bien en s'adaptant aux loyers dans le quartier. Il reste cependant une épine dans le pied des locataires: le rendement considéré comme acceptable a été élevé à 2% au-dessus du taux de référence, contre 0,5% auparavant, via une jurisprudence du Tribunal fédéral (TF). Ce qui permet aux bailleurs de faire «exploser les loyers», selon Christian Dandrès. L'arrêt publié en 2020 reste en travers de



Si l'Asloca a réussi à gagner des référendums contre la dégradation de la protection des locataires, elle peine davantage à faire passer des initiatives. KEYSTONE

la gorge des milieux de la défense des locataires. Et pour cause, elle reprend une proposition parlementaire d'Oliver Feller, en la citant de manière explicite. «Le TF s'est substitué à l'Assemblée fédérale et a ainsi privé les locataires de référendum», pointe le conseiller national.

A droite, on ne nie pas que la jurisprudence rend l'initiative Egloff moins utile. Ni que les référendums remportés par la

gauche en 2024 douchent les espoirs de serrer encore la vis du droit du bail. «Le contexte est sensible. La situation du marché du logement a changé, avec une aggravation de la pénurie du logement, notamment dans les agglomérations urbaines», souligne Olivier Feller, conseiller national libéral-radical et secrétaire général de la Fédération romande immobilière. Les propriétaires comptent réserver

leurs forces pour combattre la prochaine initiative de l'Asloca, contre les loyers abusifs, sur le point d'aboutir. «La cherté des logements est un symptôme. Il faut s'attaquer au problème en augmentant l'offre et non pas en instaurant des contrôles systématiques qui vont gonfler l'appareil administratif», défend le PLR.

Contrairement à son collègue socialiste, Olivier Feller

estime que la jurisprudence progresse de manière globalement équilibrée, parfois en faveur des propriétaires, parfois en faveur des locataires. «Vu que le peuple a tendance à freiner toutes les propositions, qu'elles viennent de la droite et de la gauche, il n'est pas plus mal que le droit évolue ainsi», estime-t-il. Aux critiques de l'Asloca sur la jurisprudence de 2020, il objecte que le TF se fonde sur des ar-

guments juridiques et appelle au respect de la séparation des pouvoirs.

Bataille difficile

Pour la gauche, la solution doit passer par les urnes, avec l'initiative contre les loyers abusifs, qui sera déposée d'ici au mois de juin. Celle-ci vise à ancrer dans la Constitution le principe de contrats de bail fondés sur les coûts, en limitant le taux de rendement et en instaurant des contrôles systématiques. «Cela pourrait mettre un terme aux loyers abusifs pour tous les locataires. Mais la bataille sera difficile», reconnaît Christian Dandrès.



«Le TF s'est substitué à l'Assemblée fédérale et a ainsi privé les locataires de référendum»

Christian Dandrès

Aujourd'hui, les contestations de loyer restent minoritaires. Si l'Asloca a réussi à gagner des référendums contre la dégradation de la protection des locataires, elle peine davantage à faire passer des initiatives. En 2020, le peuple refusait à 57% une initiative visant à encourager les logements d'utilité publique. Les outils cantonaux, comme la LDTR à Genève qui régit les démolitions et rénovations, jouent également un rôle important pour les défenseur·es des locataires. «Sans cela, il ne serait pas possible de lutter contre les résiliations des baux au boulevard Carl-Vogt. A Zurich, où il n'existe pas une telle loi, des milliers de personnes ont dû quitter leur logement», relève le conseiller national. I