

zugleich zusätzlich zu Lasten der Mieterinnen und Mieter bereichern kann.

Ich bitte Sie deshalb – in dieser besonderen, neuen Situation gegenüber der Antwort des Bundesrates vom 18. September 1989 –, der Motion zuzustimmen, und möchte unabhängig vom Ergebnis, über das man sich keine Illusionen machen darf, den Bundesrat ersuchen, die neue Ausgangslage im Hinblick auf den Mietpreisschutz zu prüfen. Insbesondere ist zu überlegen, ob nicht die Klauseln orts- und quartiersüblicher Mietzins und die Teuerungsüberwälzungsklausel, die heute nicht mehr gerechtfertigt werden können, abzuschaffen sind, unter Umständen auch mittels einer vorübergehenden Anpassung der Verordnung.

**M. Delamuraz**, conseiller fédéral: Je répondrai en quatre points à l'intervention de M. Rechsteiner. En premier lieu, j'aimerais insister sur le fait qu'un contrôle des loyers présente un certain nombre d'avantages parmi ceux que vous avez énumérés, mais en même temps une somme si considérable d'inconvénients que, réellement ma conviction et celle du Conseil fédéral sont claires et nettes: il n'est pas question d'introduire un contrôle des loyers. En effet, dans toute la discussion que nous avons eue sur les taux hypothécaires cette semaine, – qui dit taux hypothécaires dit *ipso facto* loyers – nous avons cherché des solutions, devant la montée accélérée des prix et des loyers, des taux et de leurs conséquences, des solutions de freinage, de temporisation, auxquels tous les acteurs du jeu devraient pouvoir peu ou prou participer. Je veux dire par là que toute opération qui permet d'atténuer les effets du jeu de l'offre et de la demande qui, dans ce domaine, Monsieur Rechsteiner, ne peut pas se jouer entièrement librement, compte tenu du fait que ce ne sont pas de véritables marchés, présentant suffisamment de disponibilités pour que ces lois puissent s'appliquer en toute tranquillité, eh bien, nous avons cherché des formules qui conduisent les prêteurs, qui conduisent les emprunteurs, qui conduisent les propriétaires et les locataires, à participer chacun à l'événement. Une formule, au contraire, de contrôle des loyers a l'inconvénient de pénaliser tout particulièrement les propriétaires personnels ou anonymes et, par conséquent, de créer dans cette chaîne qui devrait être une chaîne de plus grande homogénéité, un maillon faible qui ne peut que décourager à construire des logements. Ce n'est donc pas par le biais du contrôle des loyers que nous parviendrons à moyen et à long terme à régler le moins du monde le problème du logement.

Il faut – j'en viens à ma deuxième proposition – décidément que ces mesures à long terme, celles dont on parlait dans l'intervention de l'UDC, celles dont nous avons parlé pendant tout le débat cette semaine, que ces mesures-là soient accélérées dans leur préparation et dans leur présentation au Parlement. Ce n'est que par le choix constructif de nouvelles voies, assurément différentes de celles du contrôle des loyers, que l'on peut espérer, à terme, Monsieur Rechsteiner, non pas la normalisation complète et rapide du marché du logement, ni du marché hypothécaire, car nous savons bien que la tâche est immense et que l'on ne se rapprochera du but que très lentement, mais au moins une normalisation graduelle de ce marché. Je ne reviens pas sur les différents types de mesures qui doivent être engagées pour ce faire.

Troisième réflexion, la situation de droit, s'agissant des locataires, a été quelque peu transformée ces derniers temps. Je veux dire par là que le Conseil fédéral a modifié son ordonnance au printemps, afin que les effets possibles au-dessus desquels il y a abus, soit afin que les augmentations des taux hypothécaires sur les loyers soient quelque peu diminuées, ce qui correspond à une nouvelle calculation qui est opportune. Aujourd'hui, les effets d'une hausse d'un demi pour cent du taux hypothécaire sur les loyers sont plus faibles que les effets que cette même hausse aurait eus sous l'empire de l'ancienne ordonnance, c'est-à-dire jusqu'au printemps dernier. C'est donc une amélioration très homéopathique, mais amélioration quand même, du statut des locataires.

Il est évident que, demain à huit heures, vous voterez, pour autant que le quorum de cent un conseillers nationaux soit réuni, les dispositions sur la surveillance concurrentielle des taux hy-

pothécaires. Cela aura transformé aussi, mais pas dans la mesure où d'aucuns l'auraient souhaité, les conditions de droit.

Enfin, quatrième et dernière remarque, vous avez fait part des effets que les AFU de l'année dernière ont, selon vous, provoqués. Il est vrai – je l'ai dit ce matin – que les effets pervers de ces AFU et que la difficulté de construire sont bel et bien là, et que le découragement à la construction peut ici où là se manifester indirectement. Mais il faut tout de même voir ce qu'il y a de positif et, s'agissant de votre préoccupation, il y a quelque chose de positif en ce sens qu'une spéculation foncière, qui avait vraiment pris des dimensions inacceptables, par la vertu de ces arrêtés fédéraux urgents, a tout de même été jugulée et il ne peut s'ensuivre que des effets bénéfiques, c'est-à-dire garder sous contrôle – et au total à préférer à une solution de contrôle – les loyers, ce qui est une solution défensive, négative et qui n'est pas du type de celles qui permettront de réamorcer la construction.

Ce sont les raisons qui ont conduit le Conseil fédéral à dire non à votre motion.

#### Abstimmung – Vote

Für Ueberweisung der Motion  
Dagegen

37 Stimmen  
89 Stimmen

89.516

### Motion Ziegler Mietzinsmoratorium Moratoire sur les loyers

#### Wortlaut der Motion vom 20. Juni 1989

Steigt der Hypothekarzinssatz über 5,5 Prozent, so darf sich die Erhöhung während eines Jahres nicht auf den Mietzins auswirken.

Ich bitte den Bundesrat, die Verordnung entsprechend zu ändern.

#### Texte de la motion du 20 juin 1989

Lorsque le taux hypothécaire monte au-delà de 5,5 pour cent, la répercussion de cette augmentation est repoussée d'une année.

Le Conseil fédéral est invité à modifier l'ordonnance en conséquence.

#### Mitunterzeichner – Cosignataires: Keine – Aucun

#### Schriftliche Begründung – Développement par écrit

Le marché du logement est depuis longtemps déjà un marché où le puissant écrase le faible: lorsque les taux hypothécaires baissent, les locataires n'en tirent généralement aucun bénéfice. Leurs loyers restent inchangés.

Il n'est donc que justice que les hausses du taux hypothécaire ne se répercutent pas automatiquement sur les loyers – comme c'est le cas aujourd'hui. Il est patent que souvent ces taux fluctuent: l'établissement d'un moratoire d'une année – facilement réalisable sur le plan juridique par une révision de l'ordonnance – se justifie donc pleinement.

#### Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates

vom 6. September 1989

#### Rapport écrit du Conseil fédéral du 6 septembre 1989

L'auteur de la motion demande la modification de l'ordonnance concernant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (OPMSL). Le Conseil fédéral estime qu'un domaine où la compétence législative est déléguée ne peut faire l'objet d'une motion. Aussi rejette-t-il la proposition dans sa forme obligatoire.

L'arrêté fédéral en vigueur, instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, dispose à l'article 15, alinéa premier, lettre b, que les loyers ne sont pas abusifs s'ils se justifient par des hausses de coûts. La question se pose de savoir si cette disposition représenterait la base légale d'un moratoire sur les loyers que prescrirait l'ordonnance. Par ailleurs, la révision générale du droit du bail étant en cours au Parlement, le Conseil fédéral aura l'occasion, lorsqu'il édictera les textes d'exécution, d'examiner entre autres la question de la hausse ou de la baisse des loyers consécutive aux variations du taux d'intérêt hypothécaire.

#### *Schriftliche Erklärung des Bundesrates*

#### *Déclaration écrite du Conseil fédéral*

Le Conseil fédéral propose de transformer la motion en postulat.

**M. Ziegler:** Ma motion a la teneur suivante: «Lorsque le taux hypothécaire monte au-delà de 5,5 pour cent, la répercussion de cette augmentation est repoussée d'une année. Le Conseil fédéral est invité à modifier l'ordonnance en conséquence.». La misère des locataires, notamment dans les grandes villes, n'est plus à démontrer. Nous en avons discuté hier et aujourd'hui; tout à l'heure M. Rechsteiner en a parlé avec précision et lucidité. Je m'étonne d'ailleurs que M. le conseiller fédéral Delamuraz continue à parler du marché du logement. En économie politique, il y a un marché quand il y a des offres. Or, les logements disponibles à Genève représentent aujourd'hui 0,4 pour cent. Pour n'importe quel économiste, il n'y a plus de marché. Le marché du logement n'existe plus dans les grandes villes, notamment en Suisse romande.

Je demande la révision de l'ordonnance. Comme le dit très justement le Conseil fédéral dans sa réponse, il est vrai que l'article 15, alinéa 1er, lettre b de cette ordonnance fait référence aux abus dans le secteur locatif et stipule qu'il n'y a pas d'abus lorsque le loyer est augmenté à la suite de l'accroissement des coûts. Donc normalement, jusqu'à présent, toute augmentation des taux hypothécaires représentait un accroissement des coûts pour le propriétaire et pouvait être répercutée immédiatement sur le locataire sans que cela constitue un abus dans le domaine des loyers. De telles augmentations ne pouvaient, par conséquent, pas être contestées en vertu de l'article 15, alinéa 1er, lettre b de cette ordonnance.

En fait, je vous demande un moratoire, une mise entre parenthèses de ce transfert immédiat et automatique de l'augmentation des coûts des propriétaires vers les locataires qui, à Genève, représentent 72 pour cent de la population, c'est-à-dire l'immense majorité. Comme M. Moritz Leuenberger, comme M. Rechsteiner et comme beaucoup d'autres collègues, je suis absolument certain que nous allons vers une catastrophe dans le domaine du logement. La misère et la pauvreté vont s'installer massivement dans nos villes et beaucoup de familles, même au revenu tout à fait convenable, ne pourront simplement plus payer les loyers astronomiques qu'on nous réclame dans les villes suisses. Le moratoire est donc une idée qui fait son chemin, qui est raisonnable et qui permettrait de voir venir la mise en œuvre des différentes mesures que le Conseil fédéral, très courageusement, est en train de mettre en place en étant un peu stimulé par nous.

Je vous prie donc de bien vouloir accepter ma proposition sous la forme que le Conseil fédéral déterminera certainement tout à l'heure. (*Hilarité*)

**Präsident:** Herr Gysin beantragt, die Motion auch als Postulat abzulehnen.

**M. Delamuraz,** conseiller fédéral: Cette motion est un peu «archéologique» dans la mesure où elle a été déposée il y a plus d'un an. Les chiffres auxquels elle se réfère ont évolué dans le sens de la hausse. Nous en avons parlé suffisamment longuement pour que je ne revienne pas sur cet aspect des choses. J'aimerais répéter ce que je viens d'affirmer à M. Rechsteiner, à savoir que nous avons effectivement modifié, à l'échelon du Conseil fédéral, les dispositions d'exécution de l'ordonnance sur les abus dans le secteur locatif. Cela faisait suite à la révi-

sion du droit de bail à loyer et du bail à ferme dans le Code des obligations. Lorsque nous avons rédigé la réponse à la motion de M. Ziegler, nous en avons déjà l'intention. C'était d'ailleurs la raison pour laquelle le Conseil fédéral – très grand prince – proposait la transformation de la motion en postulat. Ce n'était pas du tout pour suivre à la lettre la proposition de M. Ziegler car elle n'était pas soutenable pour les raisons analogues et, parfois même, semblables à celles évoquées tout à l'heure, à savoir qu'elle aurait unilatéralement frappé de difficultés les propriétaires et qu'elle n'aurait pas concerné les prêteurs (ce marché-là aurait continué de se développer). On aurait donc créé un «biaisage», un boitement encore plus fort que celui qui existe actuellement. Ce n'est donc pas une bonne méthode pour parvenir à nos fins. En grands spécialistes de la science économique – politique aussi dans votre cas – que nous sommes, il est bien clair que nous devons éviter ces distorsions et ces à-coups dans la chaîne que créerait inévitablement votre proposition.

C'était la raison pour laquelle nous pouvons dire que la motion n'est pas à retenir en tant que telle. J'accepte qu'elle soit transformée en postulat parce qu'il y aura sans doute encore à modifier les législations d'application, mais j'aimerais dire que l'essentiel est ailleurs. Il n'est pas dans ces législations, ces réglementations de protection durables ou momentanées. Il est évidemment dans la possibilité de trouver – et peut-être les appuis publics devront-ils être plus fermes – le moyen de ranimer la construction et de ne pas la décourager. C'est dans ce sens que nous avons répondu tout à l'heure à l'intervention de l'UDC et que je verse ce postulat au dossier de nos réflexions.

**M. Eggly:** Je dois dire que je suis extrêmement déçu que le Conseil fédéral, dans sa grande sagesse, accepte cette motion sous forme de postulat. J'ai bien compris qu'il trouvait que la motion était tout à fait inadéquate, mais je crois qu'on est en train de vider complètement le postulat de son sens en acceptant des postulats dont on considère que la substance est fondamentalement fausse.

M. Ziegler a dit tout à l'heure que «n'importe quel économiste pouvait se rendre compte que ....». Je pense qu'aujourd'hui n'importe quel économiste, devant la faillite économique des pays de l'Est, sait qu'il ne faut surtout pas bloquer les prix, bloquer les loyers, paralyser en quelque sorte tout le processus économique. Le blocage des loyers est une catastrophe. Or, cette motion propose une sorte de blocage, même si elle trouve une clef d'ajustement, et je crois que c'est profondément faux et qu'il faut, comme le propose M. Gysin, refuser le postulat, car aussi bien postulat que motion, on n'accepte pas, même du bout des lèvres, quelque chose que l'on juge faux.

**Präsident:** Der Motionär ist mit der Umwandlung seines Vortosses in ein Postulat einverstanden. Auch dieses wird jedoch von Herrn Gysin bekämpft.

#### *Abstimmung – Vote*

Für Ueberweisung des Postulates  
Dagegen

35 Stimmen  
76 Stimmen

## **Motion Ziegler Mietzinsmoratorium**

## **Motion Ziegler Moratoire sur les loyers**

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1990
Année	
Anno	
Band	IV
Volume	
Volume	
Session	Herbstsession
Session	Session d'automne
Sessione	Sessione autunnale
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	16
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	89.516
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	04.10.1990 - 15:00
Date	
Data	
Seite	1851-1852
Page	
Pagina	
Ref. No	20 019 022

Dieses Dokument wurde digitalisiert durch den Dienst für das Amtliche Bulletin der Bundesversammlung.  
Ce document a été numérisé par le Service du Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale.  
Questo documento è stato digitalizzato dal Servizio del Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale.