

Demander une baisse de loyer, mais sans garantie de résultats

Obtenir une diminution de son loyer aujourd'hui est une évidence et une «procédure simple», selon l'Asloca. Mais du côté des bailleurs, on rappelle que le taux hypothécaire n'est pas le seul critère pris en compte et qu'une baisse ne sera donc «pas automatique».

PRISKA RAUBER

LOGEMENT. La récente baisse du taux de référence de 2 à 1,75% autorise désormais les locataires à demander une baisse de loyer. L'Office fédéral du logement l'a estimée à 2,91%, ce qui représente une réduction de 43,65 francs sur un loyer de 1500 francs. Pourtant, rares seront les locataires à entreprendre les démarches. L'an passé, seules 126 demandes de baisse de loyer ont été traitées par les trois commissions de conciliation du canton, selon le rapport annuel du Conseil de la magistrature.

«Que si peu de locataires demandent une baisse est vraiment fort dommage», regrette Pierre Mauron, président de l'Asloca Fribourg, l'association des locataires. «Les bailleurs paient de moins en moins puisque les taux hypothécaires ne font que baisser depuis les années 1990 – où ils se montaient à près de 7%, pour atteindre 1,75% aujourd'hui. Et les locataires n'auraient pas le droit de bénéficier du moindre centime d'économie?»

Il semble en effet logique que si les banques prêtent à bon marché, les propriétaires doivent proposer leurs biens à bon marché. Depuis sept ans, le taux moyen des hypothèques s'est réduit presque de moitié en Suisse. Sur un total de 870 milliards de francs d'hypothèques, cette diminution implique 14 milliards d'intérêts en moins payés cette année par les propriétaires en regard de 2008. Une part de ces montants astronomiques économi-

sés devrait revenir aux locataires, scande l'Asloca.

La pierre ou les titres

«Et pire, ajoute Pierre Mauron, non seulement les propriétaires ne baissent pas les loyers, mais ils les augmentent!» Il déplore notamment «cette nouvelle mode» qu'ont les bailleurs d'augmenter le prix du loyer à chaque nouveau locataire, sur la base d'obscurs articles du Code des obligations, de coûts de rendement et d'exploitation, souvent simplement mentionnés sur l'avis de fixation du loyer, sans être justifiés. «Cette pratique est illégale! Les propriétaires veulent gagner toujours plus d'argent avec leurs biens, mais d'après la loi, ils ne peuvent pas gagner plus de 2,25% de rendement net sur leurs fonds propres.»

Le président d'Asloca Fribourg estime que cette nouvelle donne est issue de la crise financière de 2008. «Il est devenu, depuis, plus sûr d'investir dans la pierre que dans les titres. Mais on joue là avec un bien de première nécessité, le droit au logement, pas avec un bien de spéculation.» Pierre Mauron encourage donc l'activisme. «Demandez une baisse de loyer!»

Pas le seul critère

Du côté des bailleurs, on refreine toutefois les ardeurs, arguant que les locataires ne pourront pas forcément prétendre à une baisse. «Ce taux hypothécaire n'est en effet pas le seul critère qui sert à fixer un loyer, précise Louis Bertschy, secrétaire général de la Cham-



Les bailleurs refrenent les ardeurs: même si le taux de référence est historiquement bas, une baisse de loyer ne sera pas automatique. «Il faut au moins la demander», rétorque l'Asloca. ARCH - R. GAPANY

bre immobilière fribourgeoise (CIF). Il faut encore tenir compte des travaux à plus-value, de l'évolution des charges d'exploitation de l'immeuble et de l'évolution de l'indice des prix à la consommation (IPC).»

Selon lui, les propriétaires tiennent effectivement compte de tous les critères avant de modifier le prix de location. «Par exemple dernièrement, l'un d'eux a réalisé pour 400 000 francs de travaux sur son bien. Sur cette base, il aurait pu de-

mander une augmentation de 150 francs. Or, en tenant compte de la baisse du taux hypothécaire et de l'IPC, l'augmentation, au final, n'a été que de 52 francs.»

Commission de conciliation

Le secrétaire général de la CIF relève en outre que le chiffre de 14 milliards d'hypothèques payés en moins par les propriétaires ne concerne que le taux hypothécaire. Qu'il omet l'amélioration des prestations par

exemple. «Elles doivent d'ailleurs être de bonne qualité, vu le petit nombre de demandes de baisse de loyer.» Pierre Mauron estime quant à lui que c'est davantage la mentalité consensuelle qui l'explique. «Comme la crainte des frictions, voire des représailles de la part de son propriétaire – crainte infondée à mon avis. Si une demande de baisse a été formulée, toute résiliation du contrat de bail est annulable. Le locataire est protégé pendant trois ans.»

A ceux qui s'inquiéteraient de se lancer dans des démarches compliquées, l'avocat bullois rétorque que «la procédure est toute simple. Il existe des lettres types sur www.asloca.ch, à envoyer au propriétaire, ou à la régie selon le cas, pour qu'il examine une baisse à l'échéance du bail. S'il ne répond pas ou par la négative, il faut saisir la Commission de conciliation, gratuite et neutre.» Chaque bail sera alors examiné pour lui-même, en fonction de l'ensemble des circonstances. ■

En bref

PRINGY

Une table ronde organisée sur la gouvernance communale

Comment assurer le renouvellement des autorités communales? C'est le thème de la gouvernance qui sera débattu ce mardi, à 19 h 30, à la Maison du Gruyère, à Pringy. Une table ronde mise sur pied par le cercle de Gruyères et environs du Parti libéral-radical et qui aura pour orateurs Patrice Borcard, préfet de la Gruyère, Gérald Mutrux, chef du Service des communes, Olivier Mayoraz, vice-syndic de Gruyères et Marie-Claire Pharisa, syndique de Grandvillard.

ÉCONOMIE

Fri Up a mené soixante-neuf projets l'année dernière

L'assemblée générale de l'association à but non lucratif Fri Up s'est tenue mardi à Enney, dans les locaux de Bultech Précision SA. A cette occasion, la structure a dévoilé qu'en 2014, 69 projets auprès de 49 entreprises existantes ont été menés. Autre chiffre: 36 start-up ont été créés l'année dernière avec le soutien de Fri Up, qui compte trois incubateurs, à Fribourg, Vaulruz et Morat. Ces derniers hébergent 27 entreprises. Dans un communiqué de presse, Fri Up annonce également que seulement 5% des créations d'entreprise ont été effectuées par des étudiants. La majorité des demandes proviennent de personnes déjà en emploi.

LES PACCOTS

Une caravane détruite par le feu à la route de la Cierne

Samedi matin, une caravane inoccupée a été la proie des flammes, sur un parking des Paccots, à la route de la Cierne. La police cantonale et neuf sapeurs-pompiers du Centre de renfort de Châtel-Saint-Denis sont intervenus, vers 6 h 15. La caravane a été entièrement détruite, mais personne n'a été blessé. Selon les premiers éléments recueillis sur place, la roulotte était stationnée à cet endroit depuis plusieurs mois, en accord avec le propriétaire des lieux, communique la police. Une enquête a été ouverte afin de déterminer les causes du sinistre.

CHAVANNES-LES-FORTS

Pollution d'un ruisseau par du lisier

Dimanche, du lisier a pollué le ruisseau des Chavannes, à Chavannes-les-Forts. Sur place, vers midi, la police, un garde-faune et un représentant du Service de l'environnement ont constaté qu'une grande quantité de purin provenant d'une exploitation s'était déversée dans un pré. Les raisons de cette fuite sont pour l'heure inconnues. Les sapeurs-pompiers du Centre de renfort de Romont et de la Glâne-Est sont intervenus pour colmater la fuite et traiter la pollution. Les éventuels dégâts à la faune et à la flore n'ont pas encore pu être estimés.



CLAUDE HAYMOZ

Première réussie pour les joutes interpompiers

Pour fêter leurs vingt ans, les Jeunes sapeurs-pompiers de la Gruyère ont organisé une rencontre interpompiers, samedi au CO2, à La Tour-de-Trême. Quatre groupes de jeunes et douze corps de pompiers adultes s'y sont affrontés. «Ils étaient 118 inscrits, tous présents à l'appel», se réjouit Antoine Molena, président du comité d'organisation. Tous ont participé aux mêmes épreuves, il n'y a donc qu'un seul classement. «Pour certains postes, un matériel adapté aux enfants a simplement été utilisé.» Vainqueur, le corps de sapeurs-pompiers de Marsens-Echarlens peut prétendre à accueillir la prochaine édition. «Ils sont plus que motivés et ont donné un accord de principe», annonce Antoine Molena. La manifestation était aussi placée sous le signe des métiers de l'urgence, avec la présence d'une ambulance et d'un stand de la police cantonale. Elle s'est inspirée de celles organisées en Sarine, depuis plus de vingt ans. «Nous aimerions en faire une tradition, d'autant que ça s'est super bien passé: quelques petits bobos, mais rien de grave à déplorer.» XS