

Berne, février 2023

Les locataires sont sous pression !

Analyse et revendications pour une politique du logement durable et favorable aux locataires



Illustration : Patric Sandri

**En cas de divergences entre les versions, le document en allemand fait foi.*

Association suisse des locataires (ASLOCA)

Linda Rosenkranz, secrétaire générale

Mail : linda.rosenkranz@smv-asloca-asi.ch

Contenu

1. Introduction.....	3
2. Droit au logement = droit à des loyers abordables.....	4
2.1 Pour une politique foncière et une politique immobilière équitables	4
2.2 Marché financier, politique foncière et politique du logement (et de la construction)	4
3. Du loyer basé sur les coûts à la frénésie des rendements	5
3.1 Loyer basé sur les coûts et contrôle des loyers années dans les années 1960 et 1970	5
3.2 Changement de paradigme : transfert de la responsabilité de l'État sur les locataires	6
4. Les rendements augmentent, les loyers augmentent	7
4.1 Des investisseurs orientés rendement	9
4.2 Le marché immobilier n'est pas libre	11
5. Trop peu de logements en location libres ET abordables	11
6. D'autres facteurs de hausse des prix des loyers.....	13
6.1 Augmentation des prix de l'énergie et des frais accessoires	13
6.2 La compensation de l'inflation peut être partiellement répercutée sur les loyers	14
6.3 La hausse du taux d'intérêt de référence concerne une partie des locataires	14
6.4 Attaque contre les locataires	15
7. Conclusions	16
8. Revendications	18

1. Introduction

Les locataires subissent en Suisse une très grosse pression depuis des années. La problématique maintes fois établie et démontrée des loyers trop élevés se renforce constamment. À cela s'ajoutent l'inflation, l'augmentation prévisible du taux d'intérêt de référence, la hausse des frais accessoires et le manque de logements disponibles à un prix abordable. Ces défis ont un dénominateur commun : considérer le logement dans une perspective d'économie de marché. Ce n'est pas seulement un problème, mais une erreur. Le sol est un bien limité, il ne peut pas être reproduit si la demande augmente. Le logement ne doit pas être considéré comme une marchandise, mais comme un droit fondamental car il existe une véritable obligation de disposer d'un logement.

Ces réflexions sont essentielles dans la mesure où la baisse du pouvoir d'achat de la population constitue un problème économique. Les locataires dépensent un quart de leur revenu pour le logement et l'énergie.¹ Si cette part augmente, les ménages doivent économiser ailleurs. Comme si ça ne suffisait pas, de ce quart dépensé par ménage pour le logement et l'énergie, 370 francs par mois en moyenne correspondent à des rendements abusifs qui se retrouvent directement dans la poche des groupes immobiliers. 370 francs pour lesquels aucune prestation n'a été fournie et qui auraient sinon été investis dans une sortie en famille ou dans l'achat d'un pull chaud.

C'est là que le bât blesse pour les locataires : ils et elles paient des loyers trop élevés.

Le problème de l'explosion des prix des loyers est bien plus important que celui des logements disponibles. Après des années de jérémiades sur le trop grand nombre de logements vacants, le récit s'est renversé en peu de temps. Il vaut la peine d'examiner la situation sur le long terme : la courbe du taux de logements vacants est certes en baisse, mais la Suisse est encore loin d'un niveau historiquement bas.²

Le document suivant est consacré en premier lieu à la thématique de l'explosion des loyers et de ses conséquences sur le logement locatif (abordable). Les questions de savoir pourquoi il en est ainsi, qui en profite, qui en souffre et quelles sont les solutions sont au centre des préoccupations de l'Association suisse des locataires (ASLOCA).

Afin d'y répondre, il est nécessaire de se pencher brièvement sur l'évolution du droit de bail. Il existait jusqu'à il y a environ 60 ans un contrôle étatique des loyers. Par la suite, le contrôle puis la surveillance des loyers ont été supprimés et l'on a introduit un système de la lutte contre les abus reposant essentiellement sur l'action des locataires. Un loyer initial trop élevé ? aux locataires de le contester auprès de l'autorité de conciliation. Le taux d'intérêt de référence baisse ? aux locataires de réclamer une adaptation du loyer auprès de la partie bailleuse, et ainsi de suite. Le fait que de plus en plus d'investisseurs institutionnels possèdent des biens immobiliers et les considèrent comme une source de placements sûrs et de rendements élevés pour ces investisseurs a considérablement alimenté la dynamique de la hausse des loyers, une dynamique qui s'est encore accentuée ces derniers temps. L'augmentation du taux d'intérêt de référence, les décomptes de frais accessoires élevés, et l'inflation entraîneront rapidement de nouvelles hausses de loyer. Il est donc grand temps d'agir.

¹ OFS – Panier-type de l'IPC et pondération, 2023.

² OFS – Évolution des logements vacants et du taux 1984-2022, dénombrement logements vacants, 2022.

2. Droit au logement = droit à des loyers abordables

Le droit au logement est un droit humain (art. 25 de la Convention européenne des droits de l'homme ; art. 11 Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels). Malgré cela, certaines personnes en Suisse vivent dans des conditions précaires parce qu'elles ne peuvent pas s'offrir un logement adéquat. Avec les nouvelles hausses massives des loyers, la situation s'aggrave – pour toutes et tous – mais surtout pour les ménages ayant un faible revenu et pour les personnes qui ont besoin d'un logement en zone urbaine.

Pourtant, tout le monde a besoin d'un logement, comme tout le monde a besoin d'eau ou d'air. Il est donc faux de faire du logement une marchandise. On ne peut considérer qu'il existe un marché que si les acteurs du marché disposent d'un véritable choix. Or, en matière de logement, il n'y a pas de choix. Il est souvent difficile de déménager et de retrouver un logement comparable au même prix, de quitter son environnement habituel, son quartier, de changer l'école de ses enfants, etc. Le logement est un bien essentiel qui doit échapper aux règles du marché.

2.1 Pour une politique foncière et une politique immobilière équitables

Le sol est un bien rare, surtout en Suisse qui accueille de nombreuses personnes sur une topographie montagneuse. Les pouvoirs publics se doivent d'utiliser ce bien rare de manière à ce que le plus grand nombre de personnes puisse en profiter. Aujourd'hui, le contraire se produit. Les pouvoirs publics continuent de vendre des terrains à des investisseurs qui construisent presque exclusivement des objets à but lucratif. Dans ce calcul, seuls les investisseurs sont gagnants – au détriment des locataires et des pouvoirs publics. Un changement de stratégie politique doit impérativement avoir lieu. La Suisse est un pays de locataires. Les pouvoirs publics doivent conserver les terrains en leur possession. Fin 2020, en Suisse, 2,3 millions de ménages vivaient en location, soit 61 %.³ Ils payaient environ 40 milliards de francs de loyer par an. En 2021, la valeur des logements loués correspond à environ 165 milliards de francs.

Ces chiffres indiquent avant tout une chose : le sol et l'immobilier valent beaucoup d'argent. Et les locataires ont un besoin urgent d'une politique foncière et d'une politique immobilière équitables. Soumettre les biens locatifs à une logique de marché sert exclusivement les investisseurs désireux de placer leur argent dans un marché de transactions complètement surfinancé, afin d'obtenir un rendement maximal, ce qu'ils peuvent faire aujourd'hui.

2.2 Marché financier, politique foncière et politique du logement (et de la construction)

Les terrains et les immeubles construits sur ces terrains sont et ont toujours été des investissements intéressants. En plus d'être « parqué » en toute sécurité, l'argent se multiplie rapidement grâce à des rendements généralement incontrôlés et donc souvent abusifs. Caisses de pension, sociétés anonymes

³ OFS – Conditions d'habitation en 2020, 2022.

immobilières ou autres entreprises cotées en bourse : toutes souhaitent investir leur argent dans le secteur immobilier ou du moins le placer en toute sécurité. Ces dernières années, l'immobilier a offert de meilleurs rendements que les actions ou autres titres. Certes, la Lex Koller a mis fin à l'acquisition de biens individuels mais aucunement à l'investissement dans l'immobilier locatif. En 2005, la Lex Koller a été édulcorée et depuis, il est possible d'investir des capitaux étrangers dans la construction de logements locatifs par le biais de fonds immobiliers et de sociétés immobilières cotées en bourse, toujours dans le but de réaliser des placements très rentables.

Et l'argent coule à flot puisque ces 15 dernières années, les locataires ont payé 78 milliards de francs en trop, dont 10,5 milliards de francs rien que pour 2021. Les rendements locatifs abusifs en sont notamment responsables, ce qui réduit massivement le budget des ménages.⁴

La Constitution fédérale et la loi ne règlementent que peu de chose, ce qui complique la situation. La réalité vécue dépend fortement de la jurisprudence du Tribunal fédéral, des tribunaux d'arbitrage, et des organes de conciliation, etc. Le Conseil fédéral et la majorité politique au niveau fédéral ne parviennent pas à régler ces irrégularités manifestes par des lois efficaces contre les abus, pire : elles affaiblissent les maigres protections péniblement érigées au fil du temps.

3. Du loyer basé sur les coûts à la frénésie des rendements

Le droit du bail est un domaine juridique qui s'est développé au fil de l'histoire. Il existe un cadre légal extrêmement large et peu favorable aux locataires en Suisse. Beaucoup de choses relèvent de la jurisprudence. Les décisions de justice déterminent ainsi la situation juridique en cas de conflit. La Constitution fédérale traite du thème du logement et de la location aux articles 108 « Encouragement de la construction de logements et de l'accession à la propriété » et 109 « Bail à loyer ». Cet article donne dans son premier alinéa le mandat à la Confédération de légiférer pour lutter contre les abus dans le domaine de la location et constitue ainsi la base du droit de bail. Celui-ci est à son tour retranscrit dans le Code civil (CC) en tant que droit général des contrats et dans le Code des obligations (CO) en tant que relation entre locataires et parties bailleuses. Il existe en outre des dispositions cantonales très diverses.

3.1 Loyer basé sur les coûts et contrôle des loyers années dans les années 1960 et 1970

Dans les années 1960 encore, l'opinion dominante en Suisse était que la propriété immobilière ne représente pas un marché. La règle dite « loyer basé sur les coûts » prévalait. Les coûts tels que les impôts et les taxes, les primes d'assurance, les frais d'exploitation et d'entretien, les amortissements et les frais administratifs ainsi qu'une rémunération raisonnable du capital investi étaient reconnus pour le calcul du loyer. Jusqu'au milieu des années 60, l'État régulait en outre le marché locatif par le biais d'un contrôle étatique des loyers, effectué par une autorité rattachée à la Surveillance des prix. L'argument

⁴ Étude BASS « Évolution et rendements sur le marché de la location 2006 – 2021 », 2021.

des partis de droite selon lequel un contrôle des loyers est étranger au droit du bail suisse est donc tout simplement faux.⁵

Il s'en est suivi une phase de dérégulation, accompagnée des premiers grands projets de construction de masse. De nouveaux logements, plus modernes mais aussi plus chers, ont vu le jour. L'idée d'un « marché libre du logement » est devenue dominante, bien que dans les faits, ce dernier n'était déjà à l'époque pas « libre », mais surtout orienté rendement et rentabilité. En intégrant le logement dans un marché libre, le lobby immobilier et des propriétaires a progressivement supprimé le contrôle des loyers – en 1965, il n'existait plus que dans les villes de Zurich, Bâle, Berne, Lausanne et Genève. Conséquence : les loyers ont augmenté.

3.2 Changement de paradigme : transfert de la responsabilité de l'État sur les locataires

Entre 1945 et 1968, en raison notamment de la suppression de toute surveillance des loyers, les prix des loyers ont doublé. Le bras de fer politique s'est intensifié. En 1972, sous la pression politique, un article sur la protection des locataires a été introduit pour la première fois dans la Constitution fédérale. En raison de la forte hausse des loyers, le Conseil fédéral s'est vu contraint de réintroduire des mesures relatives au droit du bail. La même année, il a adopté l'Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL). Quand il a été question de nouvelles réglementations, le Parlement a renoncé à revenir à un contrôle de l'État et a choisi de transférer la responsabilité de lutte contre les abus dans le secteur locatif sur les épaules des locataires, qui pour faire valoir l'abus, doivent saisir systématiquement les autorités de conciliation et les tribunaux, que ce soit lors d'une contestation du loyer initial, d'une majoration de loyer ou d'une baisse de loyer.

3.3 De la révision du droit du bail de 1990 aux « loyers du marché »

Aujourd'hui, le loyer purement basé sur les coûts n'est valable que pour les pouvoirs publics, les coopératives et autres acteurs d'utilité publique. En 2019, les loyers des biens locatifs appartenant à ce type de propriétaires étaient en moyenne inférieurs d'environ 25 % à ceux des logements commercialisés.⁶ Dans les années 1980, alors que la spéculation immobilière ne connaissait aucune limite, le conflit entre la gauche et la droite s'est renforcé. L'initiative « Pour la protection des locataires » de 1982 a été retirée en raison de ses faibles chances, mais elle a jeté les bases de la fixation du caractère abusif des loyers au niveau constitutionnel ainsi qu'en vue de la révision du droit du bail de 1990. Le contenu de l'AMSL a ainsi été repris dans la le CO en 1990 – avec tout de même des améliorations minimales en matière de contestation des loyers initiaux et de protection en cas de résiliation.

Les coûts ne sont demeurés que l'un des facteurs de base pour la fixation du loyer – malheureusement tout comme le critère des loyers usuels dans la localité et le quartier. Toutefois, ce dernier critère était considéré dans la loi comme subsidiaire. Dans la pratique, les milieux immobiliers et les investisseurs se sont détachés progressivement du loyer fondé sur les coûts et ont pratiqué toujours plus le loyer du

⁵ Ralph Hug, 2021, magazine Mieten + Wohnen.

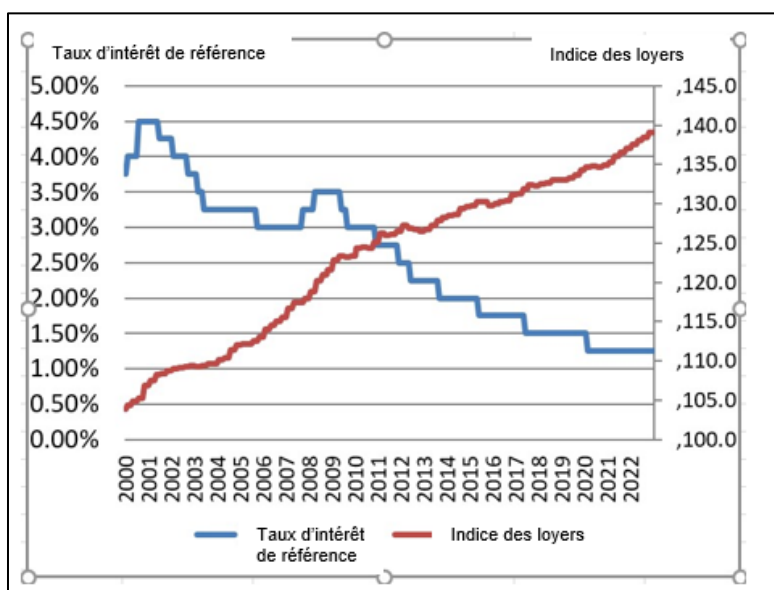
⁶ Coopératives d'habitation Suisse, association régionale Zurich, 2019.

marché. Cela a provoqué d'ailleurs une augmentation importante des loyers qui, entre 1990 et 1998, ont augmenté de 28 %.

Divers arrêts récents du Tribunal fédéral ont encore renforcé cette orientation vers le marché au détriment des locataires, par exemple en garantissant aux propriétaires un rendement plus élevé ou en renversant le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial.

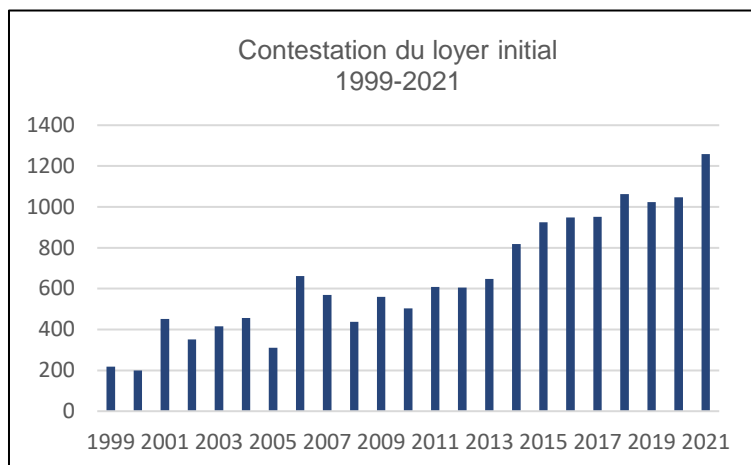
4. Les rendements augmentent, les loyers augmentent

Les loyers ne cessent d'augmenter et les locataires sont toujours plus sous pression. De plus, un retour à la hausse du taux d'intérêt de référence est attendue en 2023. Depuis 2009, le taux d'intérêt de référence a baissé 9 fois au total. Chaque baisse aurait donné droit à une réduction des loyers de près de 3 % : les loyers devraient donc avoir baissé d'environ 20 % sur l'ensemble du territoire. Or, à chaque diminution du taux, seul un sixième environ des ménages locataires ont obtenu une baisse de leur loyer – nombre d'entre eux ont dû la réclamer eux-mêmes. C'est notamment pour cette raison que les locataires dépensent aujourd'hui 13 % de plus pour leur loyer qu'il y a 15 ans – et ce, malgré un renchérissement général minime de 3,3 % durant cette période.



Source : Office fédéral du logement OFL, 2023.

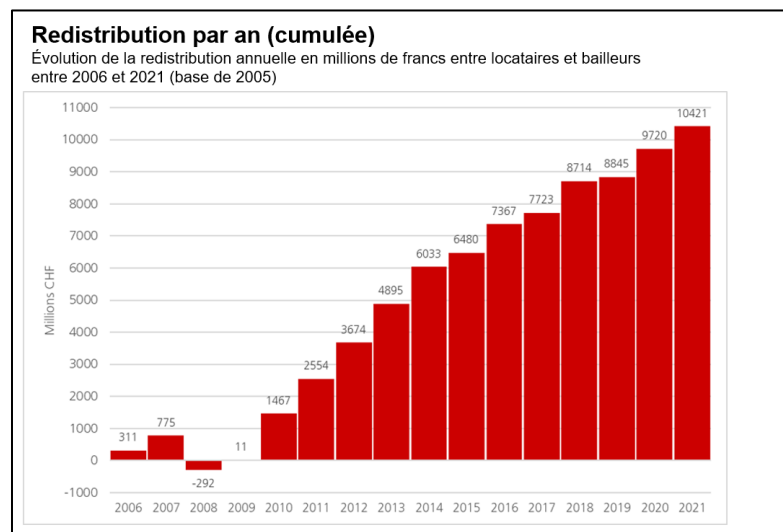
Au cours des dernières années, la charge de la preuve s'est déplacée sur les épaules des locataires. Cela est un problème majeur puisque c'est maintenant systématiquement à elles et eux qu'incombe de contester les loyers, de réclamer une répercussion sur leur loyer d'une baisse du taux hypothécaire de référence, ou de contester une augmentation de loyer après une rénovation. Les locataires doivent également contester individuellement les loyers initiaux abusifs. Concrètement, le ou la locataire doit contester le loyer signé dans les 30 jours suivant la signature d'un contrat de bail afin de rentrer dans ses droits. Un droit peu utilisé, comme le montrent les chiffres : en 2019, 1023 cas seulement (Office fédéral de la statistique, statistique des autorités de conciliation) sur environ 500 000 ont été contestés. **Ce sont ainsi grosso modo 0,2 % des loyers lors de nouveaux baux qui sont contestés.**



Source : Office fédéral de la statistique (OFS), statistique des procédures de conciliation, 2022.

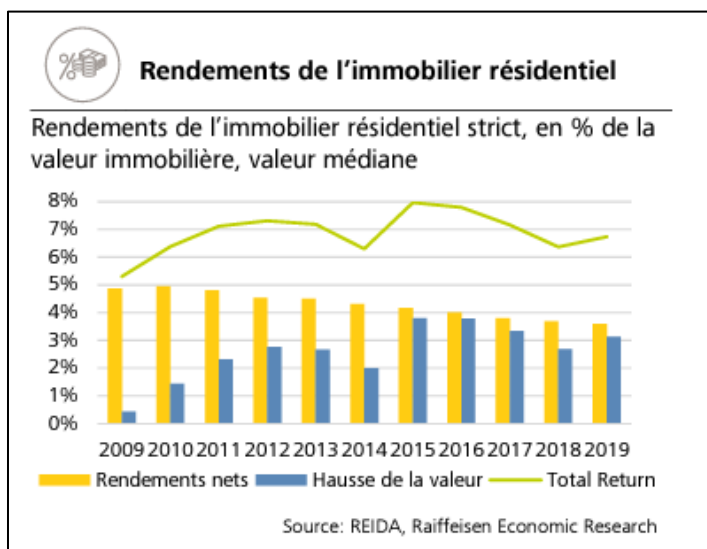
Une contestation est pénible, nécessite un passage devant l'autorité de conciliation et éventuellement devant le tribunal et peut avoir des coûts conséquents. Il est urgent d'agir à l'échelon politique, car la logique de charge reposant exclusivement sur les locataires n'est plus tenable.

Les statistiques indiquent qu'il est toujours plus difficile de mettre un terme aux abus : rien qu'en 2021, les locataires ont payé 10,4 milliards de francs de trop pour leurs logements – un désastre économique, car cet argent manque dans leur porte-monnaie. Sur la période étudiée, le rendement net correspond à 6,2 % - au lieu des 3,25 % maximum autorisés. Cela représente 370 francs par mois par appartement loué.



Source : Étude BASS « Évolution et rendements sur le marché de la location 2006 – 2021 », 2021.

L'étude immobilière Raiffeisen de 2021 (2^e trimestre) confirme ces chiffres. Elle indique que le rendement total s'élevait à environ 6,5 % en 2019.



Source : *Immobilier Suisse – 2T 2021, La propriété, ce privilège, Raiffeisen.*

Les études prouvent que le rendement est beaucoup trop élevé et qu'il est évident que, d'un point de vue économique, cela ne sert qu'à l'économie immobilière et non à l'économie nationale dans son ensemble. Ces preuves ne suffisent apparemment pas au Conseil fédéral et aux partis de droite puisqu'ils ne prennent aucune mesure pour y remédier. Lors de la session d'hiver de 2022, le lobby immobilier a bien réussi son coup : le Parlement a refusé deux initiatives ([21.476](#) et [21.469](#)) qui auraient précisément combattu cette situation. Et ce, bien que 91 % des personnes interrogées, dans le cadre d'un sondage effectué sur mandat de l'Office fédéral du logement⁷, estiment que les loyers en Suisse sont trop élevés. La politique ne tient simplement pas compte des besoins de la population.

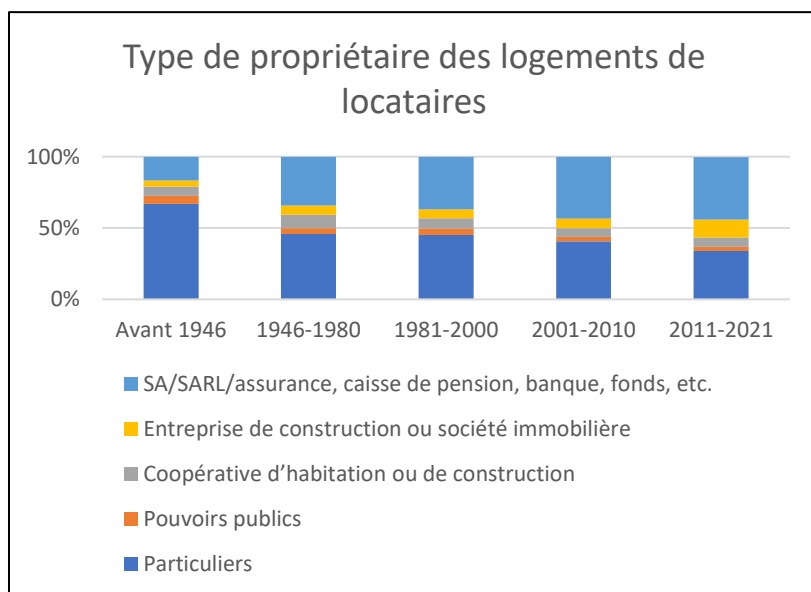
4.1 Des investisseurs orientés rendement

Puisqu'elle offre des rendements élevés, impossibles à réaliser dans d'autres opérations de placement, la Suisse est particulièrement intéressante pour les investisseurs. Selon le projet de recherche international « Cities for Rent »⁸, de plus en plus de gros investisseurs se pressent sur le marché, notamment en raison de la hausse constante des loyers. Les conséquences sont désastreuses : fin 2020, les investisseurs institutionnels, tels que les entreprises, les caisses de pension, les fonds de placement ou les fonds immobiliers, possédaient déjà plus de 31 % des logements zurichois. L'augmentation dans ce domaine s'est faite presque entièrement au détriment des propriétaires privés. Les chiffres de l'Office fédéral de la statistique l'attestent également clairement : au cours des 70 dernières années (1946 à 2021), la part des investisseurs institutionnels tels que les sociétés de construction, les sociétés immobilières, les SA, les assurances, les caisses de pension, les banques, etc. est passée de 20,8 à 56,3 % à l'échelle nationale, alors que parallèlement, la part des propriétaires privés, des pouvoirs publics et

⁷ Office fédéral du logement OFL, initiative populaire « Davantage de logements abordables » : Analyse de la votation, 2020.

⁸ Cities for Rent, Investigating Corporate Landlords Across Europe, <https://cities4rent.journalismarena.media> et <https://propterti.ch/de/insights/immobilienmarkt/bezahlbarer-wohnraum-europa-schweiz-recherche/>.

des coopératives d'habitation a baissé de 79,2 à 43,7 %. Ce graphique révèle l'ampleur du glissement vers des investisseurs axés sur le rendement uniquement.



Source : Office fédéral de la statistique (OFS), évaluation spéciale des types de propriétaires de logements locatifs antérieurs à 1946 jusqu'en 2021, 2023.

Comme les investisseurs immobiliers institutionnels axés sur le rendement doivent, selon les règles comptables, inscrire les biens immobiliers au bilan à leur valeur vénale (au lieu de la valeur d'investissement), ils sont soumis à une autre logique que les personnes physiques. En raison des réévaluations annuelles de la valeur vénale dans le bilan, leur rendement diminue mathématiquement pour des revenus locatifs inchangés, ce qui a un effet à la baisse sur les prix.

Un autre moteur de cette évolution inquiétante est la surcapitalisation du marché immobilier par l'accès au capital de personnes à l'étranger. Depuis 2005, les investisseurs étrangers peuvent investir indirectement (c'est-à-dire par l'intermédiaire des sociétés ou des fonds immobiliers cotés en bourse) dans l'immobilier résidentiel suisse, et ce en raison de l'assouplissement de la Lex Koller. Depuis, plus de 50 milliards de francs supplémentaires ont été injectés sur le marché des transactions via ces canaux. Ainsi, de plus en plus de capitaux se disputent les terrains et les biens immobiliers rares, ce qui a pour effet de faire monter les prix de l'immobilier et donc les loyers. Il n'y avait pourtant aucune urgence à assouplir la Lex Koller, car ce n'est pas le capital qui est un facteur limitant, mais la rareté des terrains. Le capital supplémentaire n'est donc pas complémentaire, mais évince le capital des caisses de pension qui ne cesse d'augmenter et qui est surabondant.

En conclusion : il faut retirer du capital du marché des transactions, c'est-à-dire là où les terrains et les biens immobiliers sont négociés. Imposer une logique de valorisation du capital sur le marché du logement est nuisible à l'économie et inacceptable.

4.2 Le marché immobilier n'est pas libre

Le lobby immobilier, tout comme les journalistes, parlent constamment de « loyers du marché ». Cela sous-entend que le montant des loyers résulte de la logique de l'offre et de la demande de l'économie de marché. Ils se trompent. Si tel était le cas, les loyers auraient dû baisser en raison de la forte activité de construction, qui a largement dépassé la demande croissante (comme le prouve l'augmentation du taux de logements vacants au cours des dernières années entre 2006 et 2021). Les loyers ont cependant massivement augmenté.

Il ne peut en principe pas y avoir de « marché immobilier libre » :

1. Le sol et l'immobilier sont une catégorie de biens essentiels (comme l'eau et l'air). Cela signifie que l'existence même en dépend, en découle donc obligation de consommer. On ne peut pas ne pas se loger. Il n'est pas possible de renoncer à un bien parce qu'il est trop cher, comme c'est le cas pour une voiture ou de nouvelles chaussures de sport.
2. Le sol n'est pas reproductible, l'offre ne peut donc pas être simplement augmentée en cas de demande croissante comme pour d'autres biens.
3. Les emplois se trouvent dans les villes et les agglomérations où la demande de logements en location est donc toujours plus importante que l'offre. Il s'agit d'un marché typique de l'offre, où les propriétaires de logements locatifs peuvent fixer les prix (marché où les prix sont imposés). En d'autres termes, les prix des loyers sont fixés de telle sorte que la capacité d'achat maximale soit absorbée.

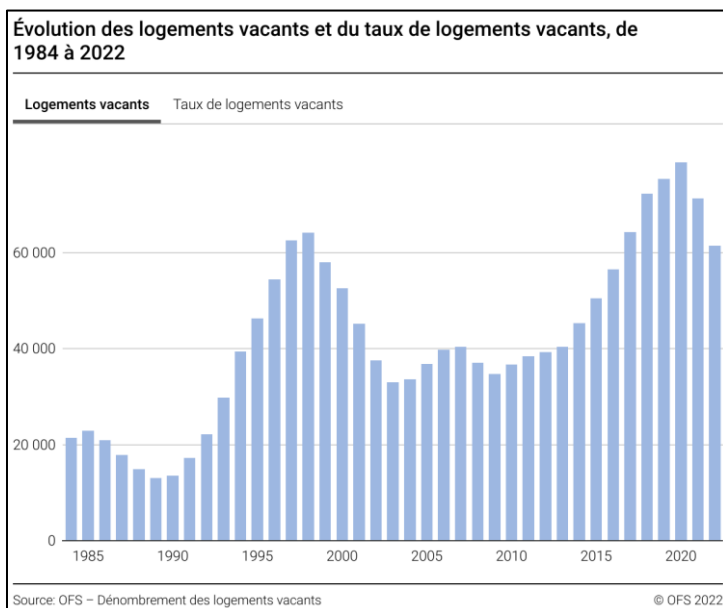
Toutes ces raisons expliquent pourquoi il n'y a en Suisse pas de loyers de marché, mais un loyer basé sur les coûts avec un rendement limité.

Si certains acteurs parlent encore de marché et d'offre et de demande, c'est tout simplement parce qu'ils profitent d'un système de rendement qui est à la fois très complexe et peu contestable. Et les rendements sont importants : rien qu'en 2021, les locataires ont payé 10,4 milliards de francs de trop pour leurs logements.⁹ Tout cet argent profite le plus souvent à des entreprises cotées en bourse, à des caisses de pension ou à d'autres investisseurs en quête de rendement. Doit-on accepter encore longtemps ce système erroné qui pèse sur le pouvoir d'achat des locataires en Suisse ? Cette décision relève du politique

5. Trop peu de logements en location libres ET abordables

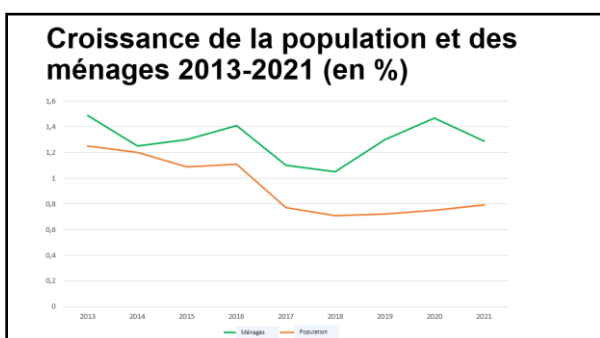
En raison de la croissance démographique, la diminution des activités de construction et de la réduction de la taille des ménages, l'espace habitable est rare en Suisse. Cependant, le taux de logements vacants est par nature toujours soumis à des fluctuations. La « panique » actuelle n'est pas appropriée dans une perspective à moyen ou long terme, puisque le taux de logements vacants est encore loin d'atteindre un niveau historiquement bas.

⁹ Étude BASS « Évolution et rendements sur le marché de la location 2006 – 2021 », 2021.

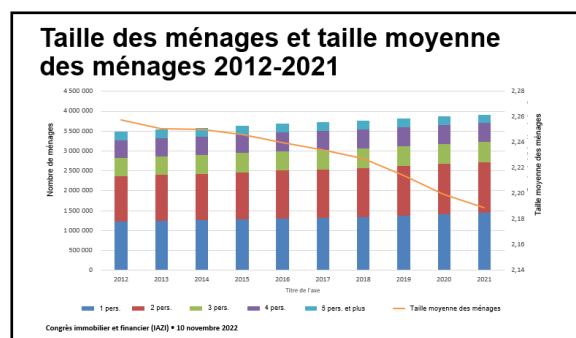


Pour que cela ne se produise pas, des mesures sont nécessaires. Mais il est essentiel de prendre les bonnes mesures. Les logements d'utilité publique doivent être promus, le sol doit impérativement rester en possession des pouvoirs publics. Lorsque le sol se transforme en terrain à bâtir après un changement de zonage, les pouvoirs publics doivent disposer d'un droit de préemption. Il est également possible de discuter de l'accélération des procédures d'autorisation, mais pas de la restriction de droits tels que la possibilité de faire opposition.

La **croissance démographique** est un facteur qui explique depuis longtemps les prévisions de croissance positives et de la prospérité. La Suisse a besoin de main-d'œuvre qualifiée venant de l'étranger et celle-ci doit se loger. Le second facteur, **le recul de la construction**, est dû à une évolution plus récente : comme le montre le graphique « Croissance de la population et des ménages 2010-2021 » de l'OFS, l'évolution de la croissance de la population et des ménages n'est pas parallèle. Vers 2014 encore, la différence entre les courbes était légère. A partir de 2016, la tendance s'inverse : la croissance des ménages augmente de manière nettement plus dynamique que celle de la population. Au cours des trois dernières années, la croissance des ménages a parfois été presque deux fois plus importante que celle de la population.

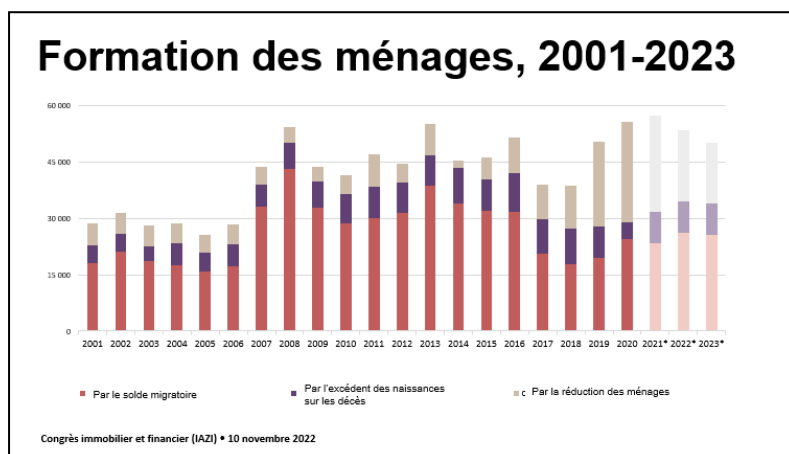


Source : Office fédéral de la statistique (OFS)



Source : Office fédéral du logement (OFL).

La **réduction de la taille des ménages** est le troisième facteur, devenu encore plus important en 2019 et 2020. La réduction de la taille des ménages reflète les changements dans la structure de la population et l'individualisation. Cela signifie qu'en Suisse, de plus en plus de personnes vivent à une période de leur vie où la taille des ménages est plutôt faible. Alors que la phase familiale conduit à des ménages plus grands, de nombreux autres événements au cours de la vie contribuent à une réduction de la taille des ménages : divorce et séparation, départ des enfants, création de nouveaux ménages par de jeunes adultes, perte du partenaire, etc. Plus les personnes vieillissent, plus la proportion de phases de vie où les ménages sont plus petits augmente.



Source : Office fédéral du logement (OFL).

La taille moyenne des ménages diminue elle aussi. Entre 2012 et 2021, elle est passée de 2,26 à 2,19 personnes (Raiffeisen). Au cours des dix dernières années, le nombre de ménages a augmenté de près de 430 000. Environ 85 % d'entre eux sont des ménages de 1 ou 2 personnes.

Il faut ici des solutions viables pour l'avenir et un bon mélange de différents types et tailles de logements. Mais pour que les bons logements soient construits, des mesures d'accompagnement du marché immobilier doivent impérativement être introduites.

6. D'autres facteurs de hausse des prix des loyers

6.1 Augmentation des prix de l'énergie et des frais accessoires

La dépendance vis-à-vis des ressources étrangères, notamment de l'énergie, a déjà entraîné des répercussions sur les locataires cet hiver et en aura encore davantage l'hiver prochain, sous la forme d'une augmentation des frais de chauffage. Des coûts supplémentaires de plusieurs milliers de francs menacent les locataires, ce qui pourrait conduire à une situation de détresse financière – surtout pour les personnes vivant dans des ménages à revenus faibles ou moyens. En effet, ce groupe de ménages vit souvent dans des bâtiments mal isolés. Pour un appartement de quatre pièces, mal isolé, la consommation de mazout représente environ 2000 litres par an. Une multiplication par deux du prix du mazout correspond à un surcoût d'environ 1200 francs par an. Cette hausse des prix du pétrole, du gaz mais aussi de l'électricité aura un impact massif dès l'été. Des mesures d'accompagnement en faveur des

locataires sont donc urgentes et indispensables. Les possibilités pour les bailleurs et bailleuses de résilier le bail en cas de retard de paiement du décompte des charges doivent, entre autres, impérativement être mieux encadrées pour tenir compte de cette situation.

6.2 La compensation de l'inflation peut être partiellement répercutée sur les loyers

Le renchérissement fait partie des facteurs de fixation du loyer qui peuvent évoluer au cours de la durée du bail. La partie bailleuse peut faire valoir ces facteurs de coûts relatifs lors d'une augmentation ou d'une baisse de loyer. Dans la phase actuelle de renchérissement, cela peut entraîner des augmentations de loyer supplémentaires pour les locataires. Le renchérissement sur le capital propre investi par le bailleur est calculé sur la base de l'indice national des prix à la consommation (IPC). Un maximum de 40 % du renchérissement accumulé depuis la dernière adaptation du loyer peut être répercuté sur le loyer (art. 16 OBLF).

Par ailleurs, nombre de locataires sont liés par des baux de cinq ans à une clause d'indexation à 100 % à l'IPC. Cette méthode a été appliquée ces dernières années par de nombreuses caisses de pension. Ces locataires subissent de plein fouet l'augmentation annuelle de l'inflation.

6.3 La hausse du taux d'intérêt de référence concerne une partie des locataires

L'Office fédéral du logement (OFL) part du principe que le taux d'intérêt de référence augmentera en 2023. La hausse du taux provoque des augmentations de loyers. Les bailleurs et bailleuses pourront répercuter cette hausse sur le loyer des locataires, dont le contrat de bail prévoit un taux inférieur. Or, vu les changements fréquents de logement, cela concernera rapidement une large part des locataires de notre pays. Tant que le taux est inférieur à 5 %, son augmentation d'un quart de pour cent donne droit à une hausse de loyer de 3 %, selon la loi. Cette augmentation peut être compensée avec les baisses non répercutées par le passé. Comme déjà mentionné, le taux a été abaissé 9 fois depuis 2009 et seulement 1/6 des bailleurs et bailleuses ont répercuté cette baisse sur les locataires. En d'autres termes, nombre de locataires ne devraient pas recevoir de majoration de loyers. Toutefois, là aussi la responsabilité a été transférée sur le locataire qui doit agir pour contester une augmentation et invoquer la compensation avec l'absence de baisse. Par ailleurs, il est important de relever que nombre de locataires sont liés par de nouveaux contrats conclus postérieurement à 2019. Ainsi, un nombre important de locataires a un taux de référence relativement bas et pourrait subir des majorations de loyers. En effet, les locataires suisses déménagent selon les statistiques officielles en moyenne tous les sept ans. La partie bailleuse n'a pas l'obligation de diminuer le loyer lorsque le taux d'intérêt de référence diminue, mais seulement si le ou la locataire le demande. Par conséquent, bien que le taux ait évolué négativement de 3,5 à 1,25 % depuis 2008, les loyers ont augmenté. C'est notamment pour cette raison que les locataires dépensent aujourd'hui 13 % de plus pour leur loyer qu'il y a 15 ans – et ce, malgré un renchérissement de 3,3 % seulement durant cette période.

6.4 Attaque contre les locataires

Tous ces facteurs (rendements abusifs, hausse des frais accessoires, augmentation du taux d'intérêt de référence ou compensation du renchérissement) ne suffisent pas au lobby immobilier qui a encore intensifié ses attaques au Parlement contre le droit du bail. Plusieurs révisions de loi seront débattues au Conseil national et au Conseil des États dans les mois à venir – toutes visent à affaiblir la protection juridique des locataires :

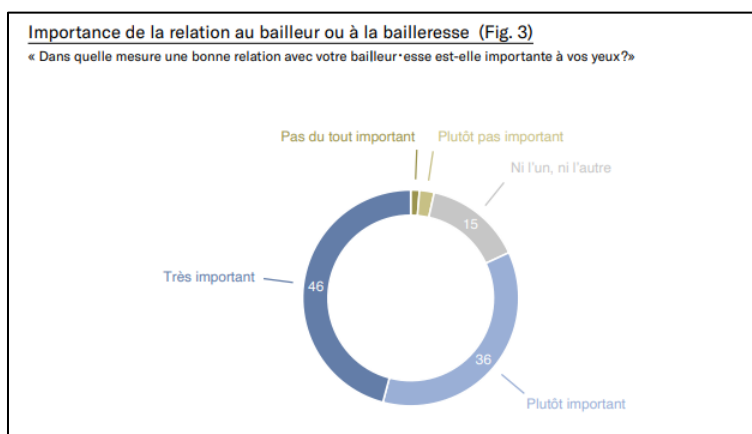
1. Faciliter les résiliations en cas de besoin propre des bailleurs et bailleuses
2. Restriction plus sévère du droit à la sous-location
3. Complication de la contestation du loyer initial
4. Facilitation des augmentations de loyer

En résumé, un plan aussi simple que perfide pour les locataires en Suisse : d'abord faciliter les résiliations et ensuite augmenter les loyers. Dans le contexte actuel, il est indispensable de stopper ces attaques, car comme nous l'avons déjà montré, la pression sur les locataires est déjà trop grande.

7. Conclusions

Il faut faire de la **protection contre les loyers abusifs** une priorité politique. Pour cela, l'introduction d'un contrôle sur les rendements est indispensable. Dans ce pays où 61 % des ménages sont locataires, il n'est pas soutenable de faire peser sur les seuls locataires la lutte contre les loyers abusifs, qui plus est quand ils doivent pour y parvenir agir par des procédures judiciaires qui sont longues, compliquées et coûteuses. Un changement de paradigme, avec un retour à un mécanisme de contrôle, apparaît comme la seule solution praticable.

La Suisse est un pays de gens respectueux de la parole donnée – qui veut signer un contrat de bail, se réjouir d'avoir un appartement et ensuite contester le loyer dans les 30 jours qui suivent l'entrée dans les lieux ? Peu de personnes le font. Une enquête de l'ASLOCA montre que pour plus de quatre personnes interrogées sur cinq, une bonne relation avec les propriétaires est importante.



Source : Sotomo, *Habiter en location*, 2021.

En outre, il est temps de **mettre un terme à la politique axée sur le rendement** en faveur des investisseurs. Il n'est pas acceptable que les investisseurs profitent de 10,4 milliards de francs de rendements abusifs au détriment du pouvoir d'achat. Cette catastrophe économique prouve surtout le dysfonctionnement d'un marché qui n'en est pas un : le marché du logement.

Le thème des rénovations prend de plus en plus d'importance. Des solutions innovantes sont nécessaires. L'ASLOCA s'opposera toujours aux démolitions, même si elles sont effectuées de manière prétendument positive au nom de l'efficacité énergétique. On sait aujourd'hui que chaque démolition et chaque nouvelle construction consomme plus d'énergie qu'une rénovation intelligente – mot-clé : l'énergie grise.

Nous devons mettre en place des solutions innovantes pour les périodes où **le nombre de logements vacants est plutôt faible**. Une **réglementation plus stricte** des plateformes de partage présumées comme Airbnb ou des **possibilités d'échange de logements** n'en sont que deux. Les **bourses d'échange de logements** pourraient constituer une approche intéressante, notamment dans les centres urbains, afin que les personnes ayant une nouvelle situation familiale ou s'étant séparées de déménager dans un appartement plus petit sans dépenser plus d'argent. Aujourd'hui, trop souvent et

même à la retraite, les locataires restent dans leur logement familial d'origine, devenu trop grand, pour des raisons financières.

Il faut **un plan directeur pour l'accroissement du nombre de logements en main de maîtres d'ouvrage d'utilité publique conformément à l'article 108 de la Constitution fédérale**. Le sol est un bien limité, nous en avons toutes et tous besoin. C'est pourquoi il est essentiel que le sol reste en main des pouvoirs publics. Il faut **un droit de préemption pour les pouvoirs publics**. Le terrain peut être construit en droit de superficie, par des investisseurs privés mais idéalement par des institutions d'utilité publique. Il fut un temps où les PME se regroupaient en coopératives de petite ou moyenne taille et investissaient dans des immeubles d'habitation – la Suisse devrait revenir à cette situation.

Une chose est sûre : les défis structurels et actuels ne doivent en aucun cas être relevés sur le dos des locataires. Et surtout pas alors que les principaux bénéficiaires du système sont, depuis toujours, les grands groupes, les entreprises cotées en bourse ou les compagnies d'assurance. Il est temps de redresser la barre pour une Suisse où il fait bon vivre et pour une politique du logement active, en faveur des locataires.

8. Revendications

1. **L'ASLOCA demande que la responsabilité du contrôle des loyers/rendements actuellement déléguée individuellement aux locataires soit reprise par l'Etat.**
La délégation du déclenchement du contrôle des loyers/rendements au locataire ne permet pas de lutter contre les loyers abusifs et l'explosion des loyers.
2. **L'ASLOCA demande la mise en place rapide d'un mécanisme de contrôle institutionnel et automatique des loyers et des rendements.**
L'explosion des loyers et des rendements abusifs doit être stoppée afin de préserver le revenu disponible des locataires.
3. **L'ASLOCA demande la mise en place rapide de mesures d'accompagnement à la crise énergétique actuelle. Personne ne doit perdre son logement locatif en raison de l'augmentation des frais accessoires.**
Une protection contre les congés et une allocation énergétique sont les instruments adéquats.
4. **L'ASLOCA demande que conformément au mandat constitutionnel (art. 108 Cst.) la construction de logements d'utilité publique soit accélérée avec l'introduction des instruments suivants :**
 - a) droit de préemption des communes et cantons sur les biens immobiliers des entreprises proches de la Confédération ;
 - b) droit de préemption des pouvoirs publics pour l'acquisition de terrains privés en vue de la réalisation d'installations hautement rentables ;
 - c) restriction de la vente de terrain constructibles en main publique ;
 - d) zones destinées à la construction de logements d'utilité publique ;
 - e) les constructions à usage commercial et les sociétés immobilières doivent à nouveau être soumises à la Lex Koller.
5. **L'ASLOCA demande l'extension de la protection contre les résiliations plutôt que son démantèlement. Les attaques contre les locataires doivent être immédiatement stoppées.**
Le Parlement doit refuser d'entrer en matière sur les diverses révisions.
6. **L'ASLOCA demande que les rénovations d'immeubles locatifs n'entraînent en aucun cas des résiliations de baux.**
Bien trop souvent les immeubles sont vidés de leurs locataires sans nécessité dans le but de re-louer au prix du marché.
7. **L'ASLOCA demande que la Confédération, les cantons et les communes coordonnent leur travail en faveur d'une stratégie politique du logement et de maîtrise du foncier répondant aux besoins prépondérants de la population.**
Face à la flambée des loyers et à l'insuffisance de l'aide à la construction de logements d'utilité publique, il est indispensable de définir une stratégie nationale.
8. **L'ASLOCA demande une modification des règles comptables des caisses de pension pour les biens immobiliers (inscription de la valeur d'investissement et non plus valeur vénale).**
L'augmentation constante de la valeur comptable des immeubles aboutit à une augmentation constante des loyers pour maintenir le même niveau de rendement.