

LES LOYERS SONT TROP CHERS



Argumentaire

Ces dernières années, les loyers ont littéralement explosé. Une étude montre que les locataires paient aujourd'hui en moyenne 360 francs de trop chaque mois. De l'argent qui finit directement dans les poches de grands groupes immobiliers, qui profitent de rendements locatifs indécents.¹

Pour les locataires, qui représentent plus de 60% de la population en Suisse, cette situation est insoutenable. Tout le monde a besoin d'un logement. Et selon les moments de la vie, il faut parfois déménager: pour se rapprocher de l'école, du travail, des enfants ou des grands-parents. Or, c'est précisément ce que de plus en plus de locataires ne peuvent plus se permettre.



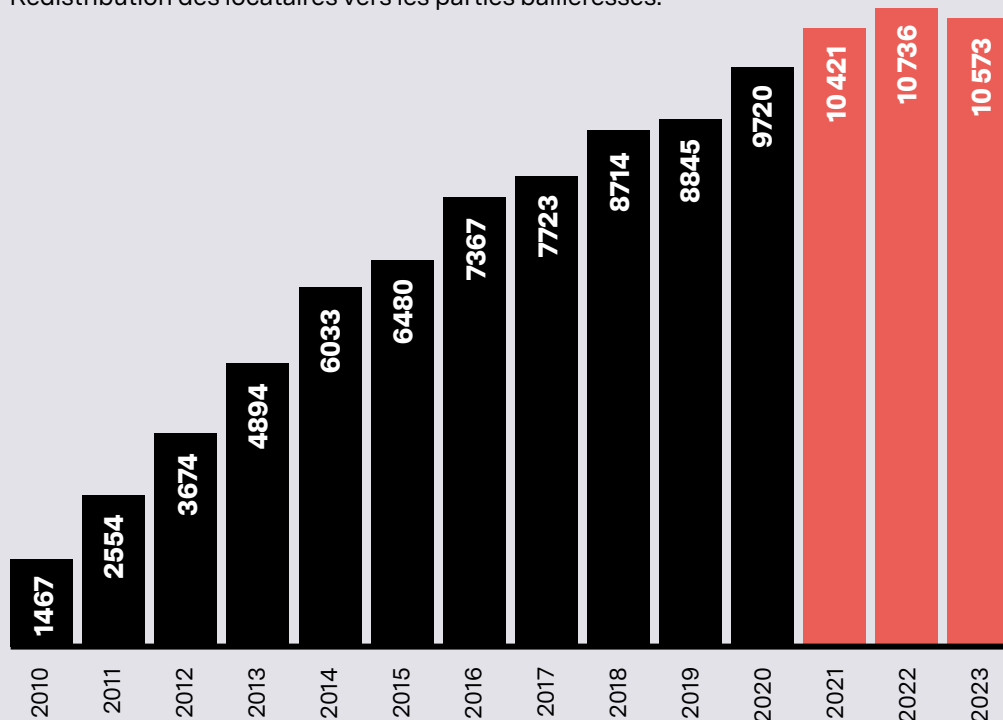
! Les loyers doivent diminuer!

En vingt ans, les loyers ont augmenté de près de 32 %², alors que les salaires n'ont pas suivi la même évolution. Le loyer étant le poste de dépense le plus important du budget des ménages,³ cette hausse frappe de plein fouet les locataires, en particulier celles et ceux qui ont des revenus bas et moyens, mais désormais aussi une partie croissante des ménages à revenus plus élevés.

Cette pression sur les loyers réduit fortement le pouvoir d'achat. En moyenne, un ménage locataire paie 360 francs de trop chaque mois.⁴ Et les locataires représentent 60 % de la population.⁵ Résultat : à la fin du mois, il reste de moins en moins d'argent dans le porte-monnaie. En somme, c'est toute l'économie qui subit la soif de profit des groupes immobiliers.

Voilà en millions de francs ce que les locataires paient en trop chaque année!

Redistribution des locataires vers les parties bailleuses.



Source : Bureau BASS

✓ Signez initiative sur les loyers pour faire diminuer les loyers!

! Les profits des sociétés immobilières doivent être plafonnés

Rien qu'en 2023, les bailleurs ont encaissé plus de 10 milliards de francs de loyers abusifs, selon une étude récente.⁶ Ce sont surtout les banques, les assurances et leurs actionnaires qui en profitent (comme Mobimo, UBS, etc.). À l'inverse, ce sont les personnes qui dépendent d'un loyer abordable qui en font les frais. Ces grands groupes immobiliers alimentent l'explosion des loyers. L'immobilier est aujourd'hui considéré comme un placement financier sûr, un simple «objet de rendement».

Quand la rénovation sert surtout les profits

Lorsqu'ils rénovent leurs «objets de rendement», les bailleurs en profitent souvent pour augmenter les loyers de manière abusive. Leur méthode est bien rodée: des blocs entiers de logements, souvent très bon marché, sont vidés de

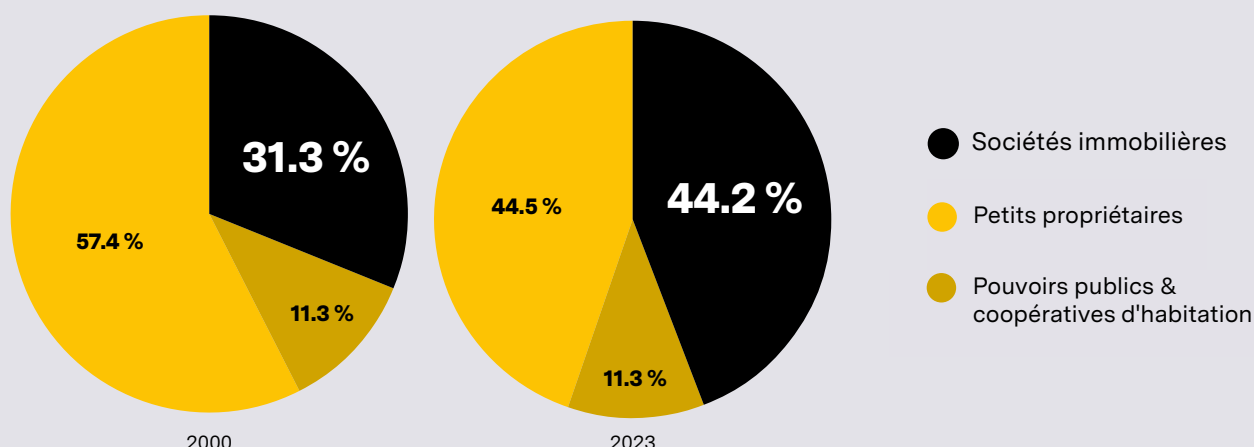
leurs occupant·e·s, réhabilités, puis reloués, ou revendus, plus chers. Or, ces immeubles abritent souvent des personnes ayant des besoins sociaux et des budgets limités. Pour beaucoup d'entre elles, il sera impossible de retrouver un logement dans un cadre comparable.

Les particuliers sont évincés

Les grands groupes immobiliers veulent profiter de rendements toujours plus élevés. C'est d'autant plus problématique que leur part ne cesse d'augmenter. Les propriétaires privés sont évincés par des actionnaires, des sociétés immobilières et autres. Aujourd'hui, de plus en plus de logements locatifs ne sont plus conçus pour répondre aux besoins des habitant·e·s, mais pour maximiser les profits de Mobimo, UBS et consorts. C'est mauvais pour les locataires.

Toujours plus d'investisseurs orientés profit

Logements locatifs: types de propriétaires



Source: CIFI, OFS 2000/2023



Signez l'initiative sur les loyers pour plafonner les rendements des sociétés immobilières!

! Stop aux rendements indécents

Le droit du bail est clair: les loyers doivent être calculés sur la base des coûts effectifs du logement, auxquels s'ajoute un rendement plafonné. La formule est simple. Pourtant, dans la réalité, elle n'est presque jamais respectée, car son application ne fait pas l'objet d'un contrôle systématique. C'est précisément ce que demande l'initiative sur les loyers: enfin faire appliquer le mandat constitutionnel inscrit à l'article 109 visant à lutter contre les loyers abusifs⁷. Ce qui manque aujourd'hui c'est un contrôle automatique et régulier des loyers. La responsabilité du contrôle repose exclusivement sur les épaules des locataires.

Le logement n'est pas une marchandise

Se loger n'est pas un choix, c'est un besoin fondamental. Il est faux de parler de «marché». Au cours des dernières années et décennies, les milieux immobiliers axés sur le profit s'efforcent d'introduire toujours plus d'éléments de marché dans le droit du bail.

Un marché propose aux consommateurs des marchandises qu'ils peuvent acheter ou non. Les locataires doivent pouvoir se loger. Ce besoin devient de plus en plus inaccessible. Dans de nombreuses régions, les loyers ont perdu tout lien avec

les coûts de la chose louée ou les rendements admissibles. Les bailleurs fixent des loyers trop chers, sans se conformer aux règles légales et profitent de rendements excessifs. Ce phénomène frappe surtout celles et ceux qui cherchent un

31.01.2024

watson

Les Suisses auraient payé plus de 10 milliards de loyer en trop en 2023

Les loyers sont en constante augmentation depuis des années. Comment des calculs de rendement complexes et des situations juridiques floues permettent d'accumuler beaucoup d'argent avec les loyers.

nouveau logement, notamment dans les villes où l'espace est restreint. Mais le problème dépasse aujourd'hui les centres urbains: il s'étend aussi aux agglomérations et aux communes touristiques.⁸

Il n'est pas acceptable de laisser la fixation des prix des logements locatifs à ces groupes immobiliers sans surveillance. Il faut des règles claires pour la fixation des loyers. Oui, les bailleurs doivent pouvoir obtenir un rendement équitable. Mais, ce n'est pas une carte blanche pour pratiquer des loyers abusifs.

✓ Signez l'initiative sur les loyers pour mettre un terme aux rendements indécents!

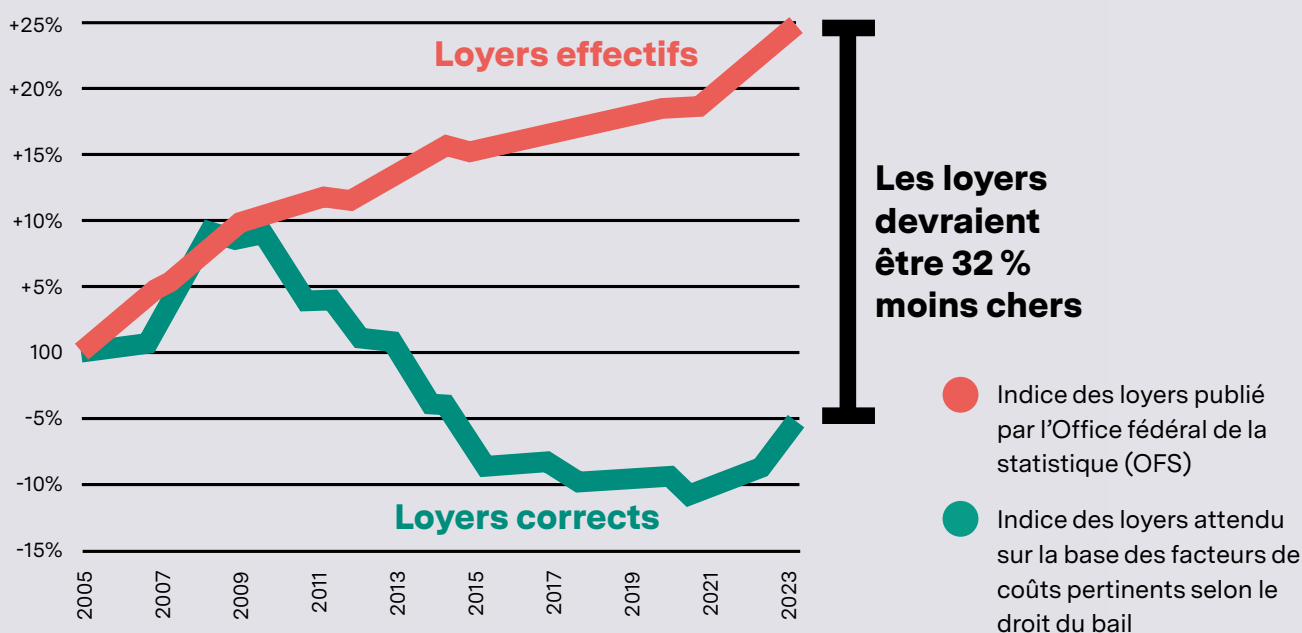
! Les loyers doivent être contrôlés

L'explosion des loyers prouve que les règles en vigueur ne sont pas respectées et restent lettre morte. Résultat: des loyers abusifs. Les groupes immobiliers ne renonceront jamais volontairement à leurs profits. Il est urgent d'introduire un contrôle régulier et automatique des loyers.

Aujourd'hui, la charge du contrôle repose entièrement sur les locataires. Ce système est un échec. En Suisse, au moins 240 000 ménages locataires déménagent chaque année. Seuls 1200 d'entre

eux contestent leur loyer initial, ce qui ne représente même pas 0,5 % des nouveaux baux. Les autres loyers ne sont pas contestés et ne peuvent ensuite plus être remis en question, qu'ils soient abusifs ou non. Il n'est donc pas surprenant que les loyers soient devenus autant chers. Seul un contrôle automatique et régulier des loyers peut garantir une fixation correcte des loyers. De tels contrôles ont un caractère préventif important.

Évolution des loyers entre 2005 et 2023



Source: Bureau BASS



Signez l'initiative sur les loyers pour enfin instaurer un contrôle des loyers!



asloca

Association
des locataires

**Initiative sur
les loyers** ✓



Mettre un terme à la spéculation immobilière

Plus les groupes immobiliers axés vers le profit exigent des loyers élevés, plus ils peuvent payer des terrains à des prix exorbitants. Dans certaines régions, ces prix ont même doublé en quelques années. L'initiative sur les loyers vise à briser ce cercle vicieux en prévoyant un loyer fondé sur le coût de l'immeuble, y compris un rendement plafonné. Combinée à un contrôle automatique et régulier des loyers, cette

mesure permettra de ramener les loyers au niveau légalement correct et de faire baisser les prix d'achat des terrains, aujourd'hui souvent exagérés. Les coopératives, les particuliers ou les communes pourront à nouveau acquérir du terrain pour y construire des logements abordables. On construirait alors à nouveau des logements pour y vivre, et non des immeubles transformés en placements financiers.



Signez l'initiative sur les loyers pour mettre un terme à la spéculation immobilière!



Qu'est-ce qu'un loyer fondé sur les coûts?

Le droit du bail actuellement en vigueur repose sur un principe clair: le loyer doit être basé sur les coûts. Le bailleur doit pouvoir couvrir ses frais avec les recettes provenant de la location de logements et obtenir une rémunération appropriée des fonds propres investis. Un bailleur ne doit toutefois pas pouvoir réaliser un rendement excessif avec la location de logements (article 269 CO).

Le principe du loyer basé sur les coûts a été confirmé comme déterminant par la jurisprudence. Mais en l'absence de contrôle efficace, des éléments de marché ont fait leur entrée par

la petite porte dans la fixation des loyers. Cela a pour conséquence que les loyers s'orientent de plus en plus sur les prix du marché, et que l'on s'éloigne de plus en plus du principe des loyers basés sur les coûts.



L'initiative sur les loyers ne ne détermine pas un modèle de calcul spécifique des loyers basés sur les coûts. Elle demande que la fixation des loyers sur la base des coûts effectifs de la chose louée soit inscrite dans la Constitution et mise en œuvre comme étant la seule admissible.

Berne, mai 2025

Source

- https://www.asloca.ch/sites/default/files/2022-12/Studie%20BASS_08-02-2022_Zusammenfassung_FR.pdf
- www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/mieten/index.assetdetail.35168481.html
- <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/prix/enquetes/lik/panier-type.html>
- https://www.asloca.ch/sites/default/files/2022-12/Studie%20BASS_08-02-2022_Zusammenfassung_FR.pdf
- <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/conditions-habitation.html>
- www.buerobass.ch/fileadmin/Files/2022/2022_MV_Entwl_Rend_Mietwhg_Zusammenfassung_DE.pdf
- www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1999/404/de
- <https://www.news.admin.ch/news/message/attachments/92032.pdf>



asloca

Association
des locataires

**Initiative sur
les loyers** ✓

Conclusion

OUI à l'initiative sur les loyers

... pour faire diminuer les loyers!

... pour plafonner les profits des sociétés immobilières!

... pour stopper les rendements indécents!

... pour enfin instaurer un contrôle des loyers!

... pour mettre un terme à la spéculation immobilière!



Pour s'inscrire
à notre newsletter



Pour s'engager dans
la campagne



asloca

Association
des locataires

Monbijoustrasse 61
3007 Berne
info@initiative-loyers.ch
www.initiative-loyers.ch

**Initiative sur
les loyers** ✓