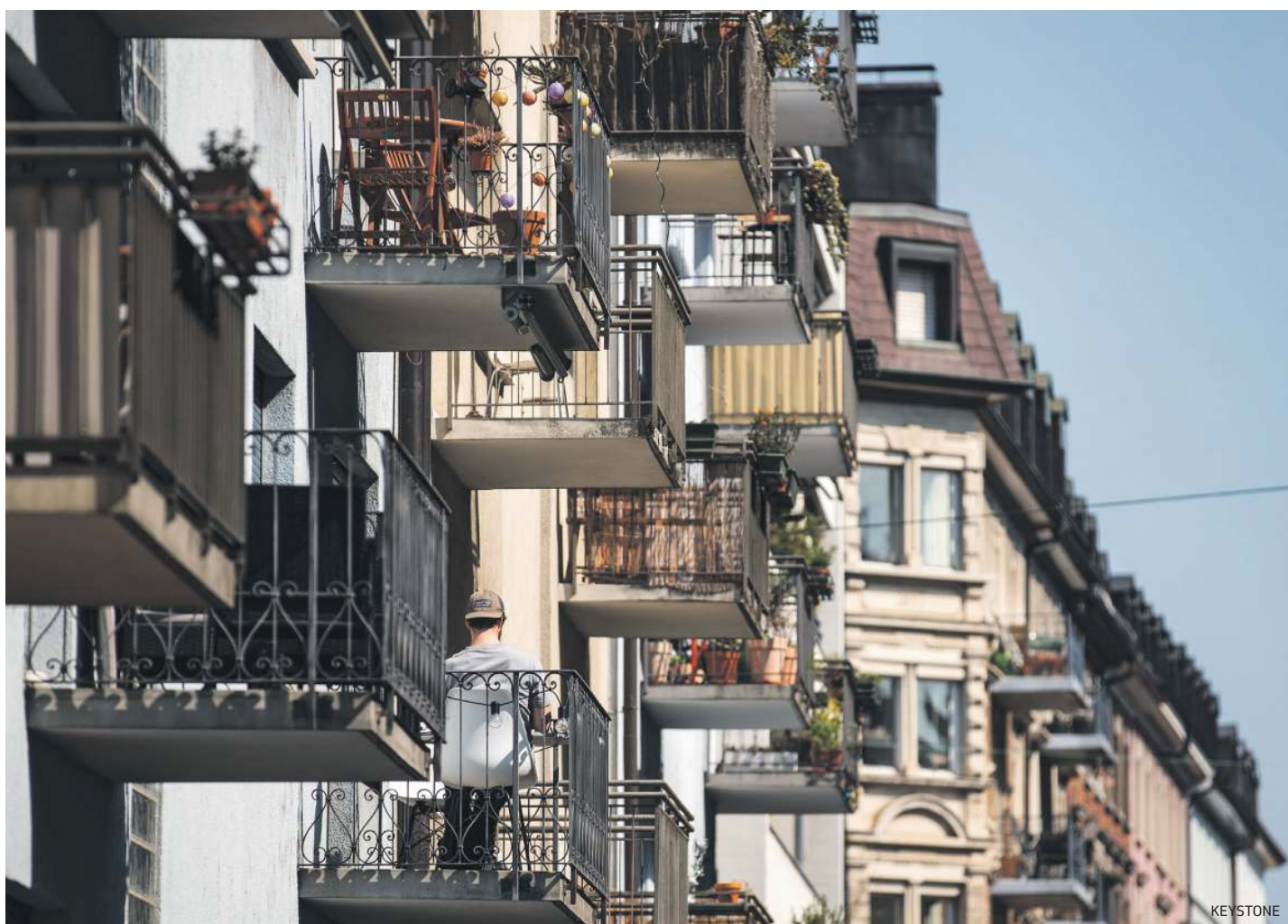


9 ÉTUDE DE L'ASLOCA

Des dizaines de milliards pris dans les poches des **locataires**



Une étude avance que les Suisses ont payé 78 milliards de francs de loyer en trop entre 2006 et 2021

«C'est un hold-up permanent»

GUILLAUME CHILLIER

Immobilier ▶ Explosive. C'est l'adjectif choisi par l'Association suisse des locataires (ASLOCA) pour qualifier une étude qu'elle a commandée au Bureau d'études de politique du travail et de politique sociale (BASS). En substance: on y apprend que la différence entre les loyers effectivement payés par les locataires et ce qu'ils auraient dû payer est abyssale. Quelque 78 milliards de francs sur seize ans, soit 200 francs par mois en moyenne.

La raison? Les rendements particulièrement élevés des placements dans l'immobilier et, selon l'ASLOCA, des locataires qui craignent leur bailleur et ne font pas valoir leurs droits. Président de l'association, le conseiller aux Etats Carlo Sommaruga (ps, GE) répond à nos questions.

Quelque 78 milliards de francs payés en trop en 16 ans, ça paraît énorme. Que nous dit ce chiffre?

Carlo Sommaruga: que c'est un hold-up permanent commis à l'encontre des locataires du pays. Et un hold-up qui est chaque année plus gros: l'étude montre qu'avec les baisses consécutives du taux hypothécaire de référence, il y a un différentiel croissant chaque année entre ce que paient effectivement les locataires et ce qu'ils devraient payer. Rien que pour 2021, c'est 10 milliards de francs qui sont passés des poches des locataires à celles des bailleurs de manière indue.

L'étude parle aussi d'une moyenne de 200 francs par mois...

En moyenne sur 16 ans, oui. Mais pour 2021 uniquement, c'est 370 francs par mois payés en trop par ménage. Cela représente 26% des loyers qui auraient dû rester en main des locataires. C'est profondément choquant. Ce d'autant plus que ce sont les couches les plus vulnérables de la société qui sont les plus touchées. Pour elles, cela engendre un risque de tomber dans la pauvreté ou de perdre son logement.

Peut-on dire que cette étude confirme ce que beaucoup ressentent chaque mois à l'heure de payer son loyer et/ou demander une baisse de loyer?

Exactement. Je rappelle qu'en 2017 déjà, la banque Raiffeisen avait indiqué que les niveaux des loyers devraient être 40% plus bas. Aujourd'hui, cette étude ne fait que confirmer une réalité que vivent l'énorme majorité des locataires.



Le sort des locataires relève du scandale, selon l'ASLOCA. KEYSTONE

Elle le fait de manière très précise sur la base de données officielles. Donc elle chiffre un ressenti et une injustice.

Comment expliquer tout cela?

Le système de contrôle ne fonctionne pas: en cas de hausse des loyers, ce sont les locataires qui doivent saisir les tribunaux. En cas de baisse de loyer possible, c'est à nouveau les locataires qui doivent se battre pour qu'elle soit appliquée.

Les locataires ne sont finalement pas démunis, ils peuvent faire valoir leurs droits...

Un sondage publié récemment montre que la majorité des locataires n'exerce pas ses droits. Pourquoi? Car elle a peur de se mettre à dos le bailleur et que le bail soit résilié. D'autres ne connaissent tout simplement pas leurs droits. C'est ce qui explique que seul un locataire sur six a profité d'une baisse de loyer quand il en avait le droit.

L'étude évoque le besoin d'adapter le droit du bail. Qu'est-il possible de faire?

Il faut un contrôle efficace des loyers. Nous avons une proposition, déposée au parlement, qui demande que lors de la révision comptable obligatoire des sociétés, le rendement des immeubles soit vérifié afin qu'il soit conforme au droit de bail. En gros, d'avoir un système de contrôle efficace et peu bureaucratique. Mais il faut d'abord que la majorité de droite du parlement arrête avec ses projets de réduire les droits des locataires.

Vous voulez améliorer le droit des locataires en étant sur la défensive...

On veut éviter une situation encore pire qu'actuellement. Un des projets vise à restreindre la possibilité de contester le loyer au début d'un bail s'il a été augmenté sans justification. Or, c'est l'un des éléments centraux qui permet d'influencer sur le niveau des loyers. Lorsque le parlement aura renoncé à ce type de projet ou que le peuple les aura balayés par référendum, on pourra aller de l'avant et passer à la contre-offensive. Des sections de l'ASLOCA souhaitent que nous lancions une initiative populaire.

Pensez-vous que cette étude modifiera les majorités au parlement?

Oui. J'espère qu'elle fera bouger les lignes, les franges les plus raisonnables de la droite. Que les élus prennent conscience de l'injustice sociale et acceptent de renforcer le droit de bail. Ce dernier existe de-

puis 1988. Il a permis pendant un temps de limiter la hausse des loyers, mais il est aujourd'hui contourné trop facilement et trop souvent par les bailleurs.

L'étude est mandatée par l'ASLOCA. Ne risquez-vous pas qu'on critique son objectivité?

Non. Premièrement car le bureau BASS est réputé pour le sérieux de son travail. Deuxièmement car ses résultats corroborent des résultats publiés par la banque Raiffeisen en 2017. Elle confirme aussi d'autres chiffres sortis récemment de manière éparsée.



Carlo Sommaruga

«Ce sont les couches les plus vulnérables de la société qui sont les plus touchées»

Les caisses de pension investissent dans la pierre pour maintenir les rentes. Or, les locataires payent trop cher leur loyer, selon l'étude. Donc finance-t-on les rentes en piquant dans les poches des locataires?

L'ASLOCA ne conteste pas le besoin de rendement des caisses de pension et ce ne sont pas elles qui abusent. Toutefois, il ne faut pas oublier que le rendement inclut les gains en capital et pas seulement les gains locatifs. Le plus gros problème vient des sociétés d'investissement immobilier et des capitaux étrangers.

A Zurich, 20 000 des 25 000 nouveaux logements de ces quinze dernières années ont été construits par des sociétés commerciales. Aussi, le fonds d'investissement américain Blackrock détient 2 milliards d'actifs immobiliers aujourd'hui, contre 100 millions il y a dix ans. Ce sont deux exemples parmi d'autres. Plusieurs études montrent que sur le marché immobilier, il y a des rendements indécents qui atteignent 8%, voire 10%. I

CERTAINES RÉGIONS SONT PLUS TOUCHÉES

Basée sur des chiffres nationaux, l'étude du bureau BASS n'a pas examiné en profondeur les données régionales. Mais quand même: selon Markus Schäner, un de ses auteurs, «si les loyers ont augmenté plus fortement entre 2006 et 2021 dans certaines régions, on peut supposer que les transferts de richesse entre locataires et bailleurs soient également plus importants».

A Genève, le président de la section locale de l'Association suisse des locataires, Albert Velasco, est lui convaincu qu'il y a un lien entre le taux de vacances et ce transfert de richesse. Son

calcul: plus ce taux est bas, plus les loyers sont élevés «et plus le rendement des immeubles est haut».

Carlo Sommaruga, conseiller aux Etats socialiste (GE) et président suisse de l'ASLOCA, amène une autre variable. «Il y a probablement une corrélation entre les loyers et le type de propriétaire du bâtiment. Si vous regardez les derniers chiffres de l'Office fédéral de la statistique publiés pour Genève, plus de 57% de l'immobilier appartient à des sociétés d'investissement, des banques, des assurances ou de construction, plus gourmandes en rendement.» GCH

Les locataires peuvent contester leur loyer

Secrétaire de la Fédération immobilière, Olivier Feller conteste farouchement les arguments de l'ASLOCA.

Au total, 78 milliards de loyer ont été payés en trop entre 2006 et 2021, dénonce l'Association suisse des locataires (ASLOCA) dans une étude rendue publique hier. Un point de vue que conteste avec véhémence Olivier Feller, secrétaire général de la Fédération romande immobilière et directeur de la Chambre vaudoise immobilière.

«A mon avis, les études et sondages successifs publiés par l'ASLOCA découlent d'une certaine frustration de ses dirigeants quant au faible nombre

de locataires qui contestent leur loyer», réagit le responsable. Pourtant, ils ont la possibilité de le faire et sont même protégés contre une rétorsion abusive durant la procédure et pendant trois ans en cas de décision en leur faveur ou d'un arrangement à l'amiable, poursuit le secrétaire général, également conseiller national (plr, VD). «J'ai le sentiment que la Direction de l'ASLOCA aimerait que les loyers soient fixés par l'Etat», dénonce-t-il. «La liberté contractuelle doit primer dès lors que chaque locataire est en droit de contester son loyer lorsqu'il le juge abusif.»

Pour lutter contre une certaine pénurie, notamment d'habitations à prix

abordables, Olivier Feller propose d'augmenter l'offre. «Dans le canton de Vaud, les communes peuvent imposer qu'une partie des nouveaux logements construits voient leurs loyers plafonnés. En contrepartie, elles peuvent offrir des avantages aux investisseurs, comme le droit de bâtir un peu plus grand par exemple.»

Mais il y a un autre point sur lequel insiste Olivier Feller: le profil des propriétaires. «Il ne faut pas oublier qu'environ 25% des bailleurs sont des caisses de pension. Auraient-elles alors perçu ces 16 dernières années près de 20 milliards de francs en trop?» s'interroge-t-il. SEVAN PEARSON