

22.4289 - Postulat

Flambée des loyers. Analyse des facteurs ayant influencé l'évolution des loyers en Suisse depuis 2002

(postulat déposé par le conseiller aux Etats Damian Müller le 29 novembre 2022)

1. Enjeux

Le postulat charge le Conseil fédéral de présenter dans un rapport les facteurs ayant influencé l'évolution des loyers en Suisse au cours des vingt dernières années. Une attention particulière sera prêtée à la situation à Bâle, Berne, Genève, Lausanne, Lucerne, Saint-Gall, Winterthour et Zurich.

2. Position de la FRI et de l'USPI Suisse

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de rejeter le postulat.

3. Motifs

Le titre du postulat est inutilement polémique. Si les loyers des logements proposés à la location ont augmenté dans certaines régions du pays, ils sont restés stables dans d'autres régions. Il est dès lors inexact d'évoquer une flambée généralisée des loyers.

L'évolution des loyers des logements offerts à la location dépend dans une large mesure du rapport entre l'offre et la demande. Plus l'offre est restreinte par rapport à la demande, plus les loyers auront tendance à être élevés.

S'agissant des loyers des logements occupés depuis quinze ou vingt ans par les mêmes locataires, ils n'ont guère augmenté. Au contraire, ils ont baissé lorsque les locataires ont demandé des adaptations à la suite des diminutions successives du taux hypothécaire de référence.

Rappelons aussi que les locataires peuvent contester le loyer initial fixé lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail ainsi que les hausses de loyers qui interviennent en cours de bail en invoquant le rendement abusif obtenu par le bailleur.

Alors que de nombreuses organisations privées et publiques analysent déjà les motifs qui conduisent les loyers à augmenter ou à baisser, il est superflu de charger l'administration fédérale de réaliser à son tour une étude en la matière.