

# Transcription du point de presse d'HabitatDurable

Berne, mercredi 20 mai, 10 h, Café Fédéral

## Ursula Zybach, mot de bienvenue et état des lieux

Bienvenue à ce point de presse d'HabitatDurable Suisse. Nous allons vous présenter le modèle du loyer « fixé sur la base des coûts » ainsi que notre analyse de la situation politique. HabitatDurable s'oppose à l'augmentation du rendement net autorisé dans le droit du bail, telle que proposée par le Conseil fédéral. Elle attise la flambée des loyers et aggrave la pénurie de logements. Nous allons vous montrer aujourd'hui ce qui entre dans le calcul d'un loyer équitable.

Présentations : Ursula Zybach est présidente d'HabitatDurable depuis juin 2025. Je suis moi-même propriétaire bailleuse et conseillère nationale PS, membre de la Commission de l'économie et des redevances.

Raphaël Mahaim est avocat, expert-conseil pour HabitatDurable, conseiller national des Vert·e·s, vice-président de la Commission des affaires juridiques.

Karin Weissenberger dirige le Service juridique d'HabitatDurable. C'est une professionnelle de l'immobilier, conciliatrice en matière de loyers.

Pour moi qui suis propriétaire bailleuse et présidente d'HabitatDurable, il est important que la location obéisse à des règles claires, équitables et faciles à mettre en œuvre. Le droit du bail doit être conçu de manière à assurer au bailleur un rendement raisonnable, tout en répondant au besoin fondamental des locataires, qui veulent pouvoir se loger à un prix abordable. Et enfin remplir le mandat constitutionnel qui commande que « toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables » (art. 41 al. 1. let e Cst.).

Les logements sont rares, en particulier dans les villes et les agglomérations, et la pénurie continue à s'aggraver. Pour beaucoup de gens, le loyer est devenu le poste le plus important dans le budget du ménage. HabitatDurable s'engage sur le plan politique et via son service-conseil pour préserver des logements abordables et promouvoir l'équité comme principe directeur lors de la fixation des loyers.

Nous allons prochainement voter sur l'initiative pour une Suisse à 10 millions, qui veut plafonner la population de la Suisse. Un des arguments brandis en faveur de cette mesure est notamment la pénurie de logements. Cette pénurie n'est pourtant pas liée à la migration, c'est une conséquence directe des loyers surfaits.

Le problème, ce n'est pas la taille de la population, mais la consommation de surface habitable. Avec chaque déménagement, le loyer augmente, car le nouveau loyer proposé lors de la relocation n'est pas fixé sur la base des coûts effectifs du bien, mais selon le principe de l'offre (rare) et de la demande (élevée).

C'est toujours la même histoire : vous habitez depuis très longtemps le même logement, bien situé. Vos enfants quittent le foyer et vous souhaitez déménager dans un logement plus petit. Il est quasi certain que vous n'en trouverez pas pour un loyer inférieur. Vous n'en trouverez pas non plus pour le loyer que vous payez actuellement. Vous chercherez longtemps, et à la fin, vous demanderez s'il ne vaut pas mieux rester dans votre appartement, qui est certes trop grand mais correspond à votre budget.

Plusieurs statistiques et études montrent que la pénurie de logements abordables n'est pas due à la libre circulation des personnes, mais beaucoup plus à des facteurs qui ont trait à la structure du marché du logement : augmentation de la consommation de surface habitable par individu, secteur de la construction focalisé sur l'immobilier de standing, forte hausse des prix du foncier.

La cause directe, ce sont les rendements excessifs obtenus sur le marché locatif.

À l'époque, HabitatDurable avait critiqué l'arrêt du Tribunal fédéral du 26 octobre 2020, qui validait une augmentation significative du rendement autorisé dans le droit du bail. Le Conseil fédéral veut maintenant entériner cette décision et va même plus loin.

HabitatDurable s'oppose à une augmentation du rendement net autorisé. Mais pour faire face à l'avenir, le bailleur ou la bailleuse doit pouvoir mettre suffisamment d'argent de côté en vue des réparations et rénovations à prévoir. Raison pour laquelle HabitatDurable demande que les loyers soient « fixés sur la base des coûts ».

C'est exactement de cela que nous voulons parler aujourd'hui. Il n'est pas question de demander aux bailleurs et bailleuses d'y aller de leur poche parce que les loyers ne couvrent pas les frais générés par les biens. Il ne s'agit pas de les laisser se dégrader parce que l'argent manque pour les rénovations nécessaires. L'enjeu est de calculer un loyer équitable et adéquat pour les deux parties : il ne permet pas au bailleur ou à la bailleuse de s'enrichir démesurément, n'avantage pas les locataires au-delà du raisonnable, mais garantir le maintien à long terme du parc locatif.

Pas plus, pas moins. C'est le loyer « fixé sur la base des coûts » selon HabitatDurable.

## Raphaël Mahaim : qu'est-ce qu'un rendement acceptable ? 5'

Ce loyer fixé sur la base des coûts doit pouvoir s'appuyer sur une base juridique, qui fait actuellement défaut. Je vais vous expliquer pourquoi, et ce que nous demandons concrètement.

HabitatDurable juge problématique l'arrêt du Tribunal fédéral de novembre 2020 déclarant licite un rendement maximal supérieur de 2 % au taux d'intérêt de référence actuelle (à condition que celui-ci ne dépasse pas 2 %). Le rendement autorisé est dès lors sensiblement plus élevé que ne le prévoyait la jurisprudence antérieure. HabitatDurable considère généralement qu'un rendement net correspondant au taux de référence en vigueur + 0,5 % est approprié, en tenant compte des réserves à prévoir pour les grands cycles de rénovation (selon le modèle de calcul du loyer « fixé sur la base des coûts ») d'HabitatDurable.

Selon le Tribunal fédéral, le rendement net peut être supérieur de 2 % max. au taux d'intérêt de référence tant que celui-ci ne dépasse pas 2 %. Avec le taux de référence actuel de 1,25 %, le rendement maximal est de 3,25 %.

Pourquoi les rendements du secteur du logement - un droit fondamental - devraient-ils être plus élevés que ceux d'autres formes de placement ? Le logement est un besoin fondamental de l'être humain, qui se trouve fortement compromis lorsque des rendements aussi élevés sont considérés comme licites.

HabitatDurable Suisse s'oppose à cette vision des choses, uniquement axée sur le rendement. Ce dont les propriétaires ont réellement besoin, c'est d'une adaptation ciblée du droit du bail leur permettant d'exploiter leur bien de façon durable. Ils ne doivent pas être forcés de renoncer à des réparations et à des rénovations faute d'avoir pu constituer des réserves financières.

HabitatDurable met tout en œuvre pour que les propriétaires puissent exploiter leur bien de manière durable. La complexité du droit du bail y fait obstacle. Les conditions à remplir pour fixer un loyer sur la base des coûts qui soit équitable pour les deux parties ne sont pas adaptées aux propriétaires privés. La jurisprudence fédérale prévoit que seuls les coûts d'entretien, d'exploitation et de rémunération du capital étranger peuvent être pris en compte pour le calcul du loyer.

Vous trouverez en annexe notre proposition pour des rendements encadrés par la loi dans notre réponse à la consultation sur l'art. 10 al. 2 : si le taux de référence pour les hypothèques est égal ou inférieur à 2 %, le rendement net maximum autorisé du capital propre investi correspond au taux de référence pour les hypothèques + 0,5 %, en provisionnant annuellement 0,2 - 1 % de la valeur du bâtiment en vue des grands travaux de rénovation cycliques.

Karin Weissenberger, directrice du service-conseil juridique d'HabitatDurable, va maintenant vous expliquer qu'il est possible de faire autrement.

## **Karin Weissenberger : loyer fixé sur la base des coûts vs loyer fixé par le marché 5'**

Le risque, avec la proposition du Conseil fédéral, c'est que des investissements immobiliers gérés de manière non rentable - en particulier ceux qui ont été acquis à un prix vraisemblablement surévalué - puissent être assainis par des moyens détournés. Les premiers à en profiter seraient les investisseurs institutionnels dont les rendements ne correspondent pas aux attentes.

Nos expert·es sur le terrain sont régulièrement sollicité·es par des propriétaires-bailleurs qui souhaitent concilier leurs intérêts financiers et leur volonté de mettre leur bien en location à des conditions équitables.

Pour HabitatDurable, un loyer est approprié pour les deux parties lorsqu'il garantit un financement durable du bien. Le concept de « loyer fixé sur la base des coûts » que présente HabitatDurable part des coûts effectifs générés par le bien pour l'entretien, l'exploitation, la gestion et le financement. Le modèle de calcul inclut un rendement modéré du capital propre.

Les propriétaires savent ainsi combien d'argent ils ou elles doivent mettre de côté pour de futures rénovations, et quel rendement ils ou elles peuvent obtenir de leur bien sans en compromettre la substance.

C'est pourquoi HabitatDurable demande l'inscription du modèle de calcul du loyer « fixé sur la base des coûts » dans le droit du bail.

### **Quels éléments entrent dans le calcul du loyer fixé sur la base des coûts**

#### **1. Rémunération des fonds propres et des fonds étrangers**

Le calcul des coûts de financement par des fonds étrangers ne se base pas sur le taux de référence, mais sur les intérêts dus pour les hypothèques et les emprunts. HabitatDurable recommande un rendement à un taux d'intérêt supérieur d'un demi pour cent au maximum au taux de référence en vigueur.

#### **2. Frais d'entretien et réparations**

Ce poste inclut les travaux de réparation sur le bâtiment ou le remplacement d'appareils ou d'installations. Un montant forfaitaire annuel compris entre 0,5 et 1,5 % de la valeur du bâtiment est réservé à l'entretien.

#### **3. Coûts d'exploitation**

Ce sont les taxes, primes d'assurances et autres coûts qui ne peuvent pas être répercutés via les coûts accessoires.

#### **4. Réserves pour de futurs investissements**

Ce poste comprend les dépenses cycliques pour le « rétablissement de la sécurité et de l'appétit au service de l'ouvrage pour une période déterminée ».

Le modèle du loyer fixé sur la base des coûts se prête à une gestion durable des biens immobiliers. Par souci de transparence, ce modèle indique les provisions affectées, contrairement aux autres modèles de calcul dans lesquels celles-ci font partie du rendement du capital.

À cela s'ajoutent selon les cas les frais de gestion ainsi qu'une compensation pour les risques et les périodes où le logement est inoccupé.

Les bailleurs et les bailleuses peuvent vérifier le rendement des logements qu'ils ou elles mettent en location. HabitatDurable propose à cet effet deux outils de calcul librement accessibles en ligne. Les données saisies ne sont pas enregistrées.

Le dossier remis aux médias comprend un exemple de calcul. Vous pouvez aussi tester vous-mêmes le modèle en ligne à l'aide de ce QR-code.

Ces calculs garantissent que le loyer permet de couvrir les coûts du bailleur ou de la bailleuse et de constituer des réserves, que le rendement obtenu n'est pas abusif et que les locataires bénéficient de conditions équitables.

## **Conclusion : Ursula Zybach, 2'**

Il manque un contrôle efficace des loyers et des rendements qui en résultent. Encadrer les rendements demande également de vérifier et d'améliorer le fonctionnement des mécanismes d'exécution. Ces mécanismes existent bel et bien dans l'actuel droit du bail, mais ils ne sont pas suffisamment appliqués.

La manière de procéder du Conseil fédéral est elle-même problématique. La réglementation des loyers relève des « dispositions importantes qui fixent des règles de droit » au sens de l'article 164 Cst. De notre point de vue, elle doit impérativement être édictée sous la forme d'une loi fédérale.

Le loyer fixé sur la base des coûts n'est pas seulement une solution équitable. C'est aussi une réponse politique aux dysfonctionnements du marché du logement. Sa généralisation permet de soustraire les loyers à la loi de l'offre et de la demande.

HabitatDurable Suisse demande l'intégration de ce modèle du loyer « fixé sur la base des coûts » au droit du bail. L'occasion s'y prête avec la révision de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF).

De la sorte, quand vous voudrez changer de logement parce que le vôtre est devenu trop grand, vous aurez réellement l'opportunité de diminuer votre consommation d'espace habitable. Les gens pourront ainsi recommencer à déménager quand ils l'estiment nécessaire et remettre sur le marché des logements abordables.

Merci de votre attention. Nous sommes à disposition pour répondre à vos questions.