

PAPIER DE POSITION DU PS SUISSE

**METTRE FIN AUX LOYERS
ABUSIFS, RÉORIENTER
L'IMMOBILIER
VERS L'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

**PAPIER EN DISCUSSION
VERSION RETRAVAILLÉE**

Base de travail pour le délai de soumission 2



Contenu

Commentaire sur le présent papier en discussion	3
Résumé : en langage simple	4
1. La situation est devenue intolérable	6
1.1 L'évolution des prix est hors de contrôle	6
1.2 Tout le monde a besoin d'un toit.....	8
1.3 La violation de la Constitution résulte d'une volonté politique.....	10
2. Analyse des causes : les moteurs de la hausse des prix	13
2.1 La libéralisation du marché du logement.....	13
2.2 L'effet inflationniste de la masse de capitaux en quête de placement	14
2.3 Les facteurs de hausse des prix causés par des réglementations autres que le droit de bail.....	14
2.4 Incitations à des usages à rendement élevé : logements Airbnb et appartements d'affaires	19
2.5 L'immigration n'est pas un facteur de hausse des prix.....	19
2.6 Le principal facteur de la hausse des prix : le non-respect du droit du bail	21
3. Deux axes stratégiques	22
4. Axe stratégique n° 1 : protéger les locataires contre les loyers abusifs et excessifs	24
4.1 Lutter contre les abus et faire respecter la loi	24
4.2 Rétablir un rendement équitable	25
4.3 Lutter contre les abus liés aux résidences secondaires, aux logements Airbnb et aux appartements d'affaires.....	26
5. Axe stratégique n° 2 : développer progressivement le parc de logements d'utilité publique	27
5.1 Donner la priorité aux investisseurs d'utilité publique sur les parcelles existantes.....	27
5.2 Renforcement du soutien de la Confédération à la construction de logements d'utilité publique ..	27
5.3 Mesures d'aménagement du territoire	28
5.4 Ramener les caisses de pension dans le giron des investisseurs d'utilité publique.....	28
5.5 Atténuer la surcapitalisation.....	29
6. Conclusion : le marché du logement doit être remis au service de l'intérêt général !	30

Chapitres amendables

Dans le papier de position, seuls les axes stratégiques, c'est-à-dire les chapitres 3, 4 et 5, seront encore éligibles au dépôt de propositions.

COMMENTAIRE SUR LE PRÉSENT PAPIER EN DISCUSSION

Le vendredi 5 décembre 2025, les sections, les Partis cantonaux et toutes les autres instances du Parti habilitées à déposer des propositions ont reçu l'invitation au Congrès du 28 février 2026 à Bienne, ainsi que le papier de position « Mettre fin aux loyers abusifs, réorienter l'immobilier vers l'intérêt général ! ».

Jusqu'au premier délai du 9 janvier 2026, 14 propositions venant des sections, Partis cantonaux et autres instances du Parti habilitées à en déposer nous sont parvenues. Nous tenons à remercier ici chaleureusement chacune et chacun de s'être investi-e dans ce dossier.

Les 14 propositions d'amendements sont rassemblées dans un document, incluant les décisions de la Présidence et leur justification. Ledit document est disponible en ligne, sur le lien suivant : www.pssuisse.ch/bienne2026.

Toutes les propositions ont été acceptées et intégrées dans la présente version.

Cette version retravaillée sert donc de base de travail pour le **délai de soumission 2**, qui court jusqu'au **lundi 9 février 2026, 18h00**.

Chapitres amendables

Dans le papier de position, seuls les axes stratégiques, c'est-à-dire les chapitres 3, 4 et 5, seront encore éligibles au dépôt de propositions.

RÉSUMÉ : EN LANGAGE SIMPLE

De quoi ce papier de position parle-t-il ?

Il parle du logement en Suisse.

Beaucoup de gens ont un problème : **leur logement est trop cher.**

Pourquoi le logement est-il important ?

Chaque personne a besoin d'un logement.

Le logement est un besoin fondamental et un droit humain.

Quel est le problème ?

Beaucoup de personnes paient un loyer trop élevé.

Souvent, le loyer est plus élevé que ce qui est autorisé par la loi.

Beaucoup de gens ont peur :

- Peur de perdre leur logement
- Peur de se défendre

Les loyers élevés appauvrissent de nombreuses personnes.

Que dit la loi ?

La loi dit ceci : les loyers ne doivent pas être trop élevés.

Les loyers doivent être justes, équitables.

Les personnes doivent pouvoir trouver un logement à un prix financièrement abordable.

Or, ce n'est souvent pas le cas.

Pourquoi les loyers sont-ils si élevés ?

Il y a plusieurs raisons à cela.

De nombreux logements appartiennent à de grandes sociétés.

Celles-ci veulent gagner beaucoup d'argent.

Certains appartements sont loués :

- Soit comme appartements de vacances
- Soit comme appartements d'affaires

Ces logements ne sont ensuite plus disponibles pour les personnes qui souhaitent en faire leur résidence principale (et donc y vivre sans interruption et pour une durée indéterminée).

Information importante

L'immigration n'est pas la raison principale des loyers élevés.

L'immigration signifie que des personnes quittent l'étranger pour s'installer en Suisse.

Même là où il y a des logements vides, les loyers sont souvent élevés.

Les principales raisons pour lesquelles les loyers sont trop élevés sont les suivantes :

- Contrôle insuffisant
- Trop de profit

Quelle est la fonction du présent document ?

Ce document explique notamment deux choses :

Pourquoi le logement est trop cher.

Ce que l'on peut faire pour remédier à cette situation.

Il y a **deux objectifs importants** :

1. Protection des locataires

Des loyers équitables (pas trop élevés).

Des règles claires.

Moins de peur.

2. Davantage de logements d'utilité publique et financièrement abordables

D'utilité publique (ou « à but non lucratif ») signifie :

Logements qui ne servent pas à faire du profit.

Des logements pour les personnes qui en ont besoin.

Des loyers financièrement abordables.

Accessible signifie ceci :

les personnes en fauteuil roulant ou qui ont des difficultés à marcher peuvent elles aussi y vivre.

Principaux messages

Le logement est un droit (fondamental).

Le logement ne doit pas être un luxe.

Le marché du logement doit être au service des personnes.

1. LA SITUATION EST DEVENUE INTOLÉRABLE

Dans la plupart des régions du pays, les prix des loyers ont explosé, en violation des dispositions légales. La responsabilité de ce non-respect du droit du bail et de l'explosion des loyers incombe à la majorité bourgeoise siégeant à Berne et au lobby immobilier, extrêmement puissant sous la Coupole fédérale, qui rejette toutes les mesures visant à mettre fin aux loyers abusifs. Selon l'organisation Lobbywatch, la moitié du groupe parlementaire UDC est liée à l'économie immobilière¹. La situation n'est guère plus réjouissante dans les rangs du Centre et du PLR. Mais avant d'examiner les causes politiques et économiques de ce problème, il convient d'en exposer l'ampleur.

1.1 L'évolution des prix est hors de contrôle

La situation en matière de loyers et de coûts du logement se détériore depuis des décennies : alors que les loyers auraient dû baisser, principalement en raison de taux d'intérêt historiquement bas, ils ont augmenté de 30 % au cours des 20 dernières années². Sur la même période, le renchérissement des prix à la consommation n'a été que de 10 %, comme le montre le graphique ci-dessous. Par rapport aux dispositions légales en vigueur, qui prévoient un loyer fondé sur les coûts et un rendement limité à 2 % au-dessus du taux d'intérêt de référence appliqué aux fonds propres (actuellement 3,25 %³), les loyers sont trop élevés de 34 %. Si l'on tient compte des investissements créateurs de valeur, les locataires paient donc plus de 10 milliards de francs de trop en loyers par an, soit 370 francs par mois. Il s'agit de purs gains de redistribution sans prestation réelle : de la poche des locataires vers la poche des bailleurs. Cela est économiquement absurde, affaiblit massivement le pouvoir d'achat et prive les locataires de ressources pour la consommation ou l'épargne.

Cette redistribution n'a toutefois pas le même effet sur tous les ménages. Comme les femmes gagnent en moyenne des salaires plus bas, travaillent plus souvent à temps partiel et effectuent une grande partie du travail de *care* non rémunéré, elles sont davantage tributaires du marché du logement locatif et disposent de réserves financières plus faibles. Les ménages monoparentaux, majoritairement sous la responsabilité d'une femme, sont particulièrement touchés par la hausse des coûts du logement. Là où ce sont les bailleurs et les baillereses qui fixent les prix, une part croissante des revenus est transférée des locataires vers les propriétaires. La captation de la rente foncière via les loyers prive ces ménages de ressources financières de manière disproportionnée et renforce les inégalités existantes.

De même, les prix du foncier et de l'immobilier ont explosé. Ainsi, dans le canton de Zurich, les prix des terrains à bâtir ont presque triplé à l'échelle cantonale, et encore davantage dans les zones centrales⁴. Cela est dommageable pour l'économie et a pour conséquence que de moins en moins de personnes peuvent accéder à la propriété (voir chapitre 1.3).

¹ <https://www.lobbywatch.ch/fr/daten/lobbygruppe/19/Immobilien%2FHauseigent%C3%BCmer%3Ainnen>

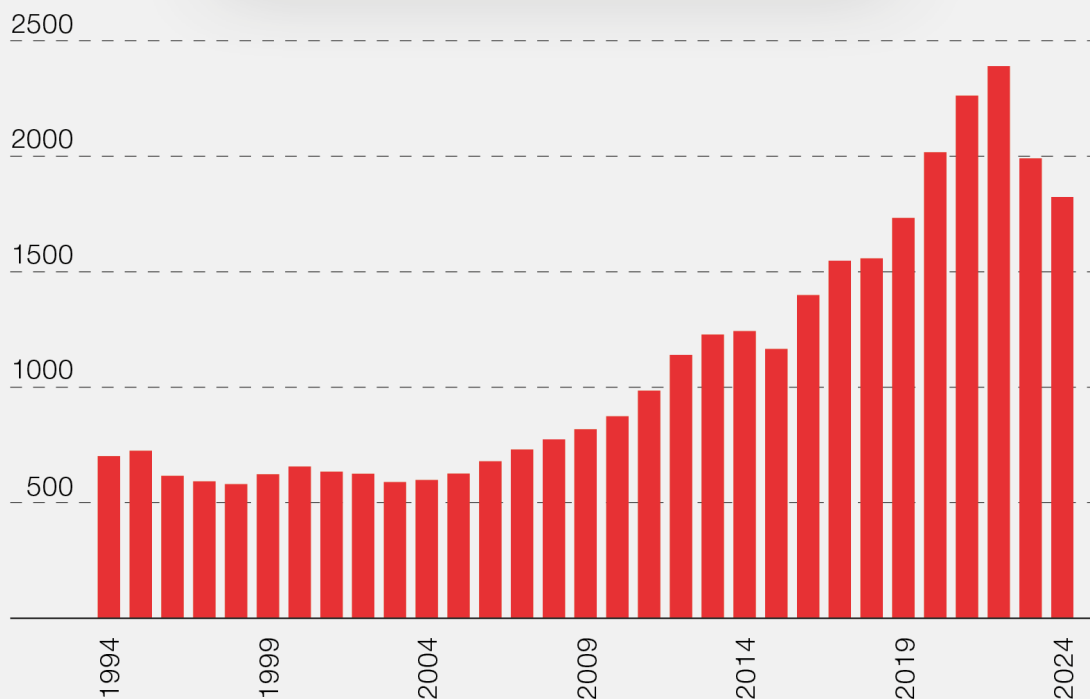
² <https://fr.comparis.ch/finanzen/wirtschaft/konjunktur/womo-index>

³ Taux d'intérêt de référence en vigueur depuis le 02.09.2025

⁴ <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/bodenpreise.html>

Évolution des prix des terrains à bâtir (exemple du canton de Zurich)

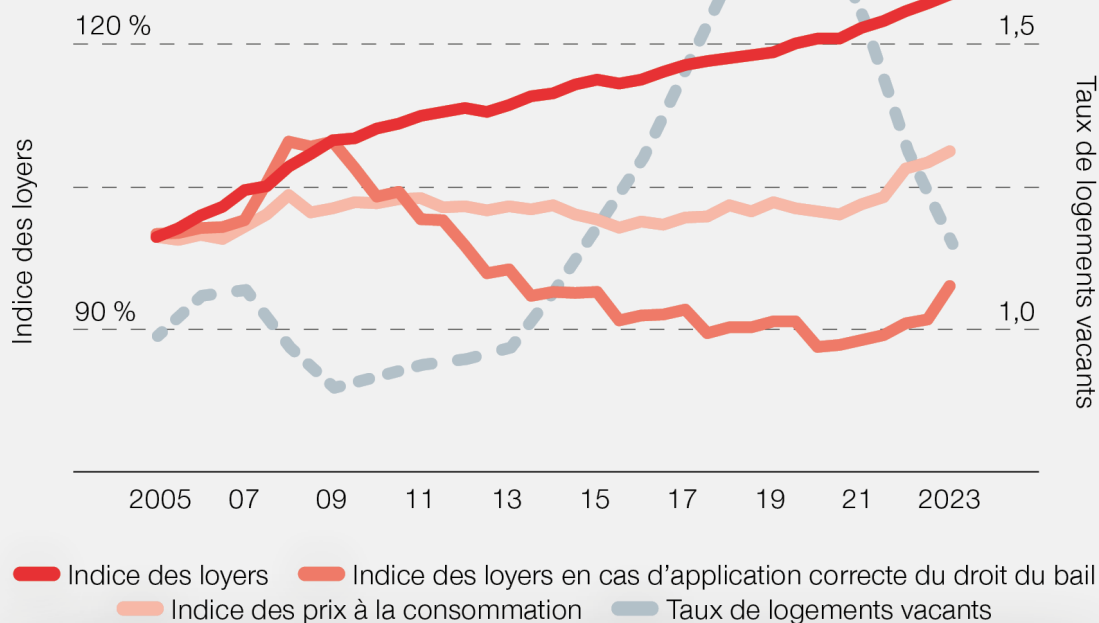
Prix moyens des terrains à bâtir par m² (en CHF)



Source : Office de la statistique, canton de Zurich.

Curieusement, les loyers ont tendance à être plus élevés lorsque le taux de vacance est élevé, ce qui est totalement contre-intuitif : on s'attendrait à avoir des prix plus bas lorsqu'il y a davantage de logements vides. Si l'on observe l'évolution de ces valeurs d'une année à l'autre, une légère corrélation apparaît dans l'autre sens : lorsque le taux de vacance baisse, les loyers augmentent un peu plus. Mais cette corrélation est, elle aussi, faible. On peut en conclure qu'il n'y a manifestement pas de mécanisme d'équilibrage entre prix et quantité par la loi de l'offre et de la demande, comme on s'y attendrait sur un marché classique de biens. Cela signifie aussi que le narratif de l'UDC selon lequel l'immigration ferait monter les loyers n'est pas conforme à la réalité. Comme nous le verrons, d'autres forces sont à l'œuvre. En dehors de cela, le droit du bail exclut explicitement, et pour de bonnes raisons, une formation des prix fondée sur l'offre et la demande (voir chapitre 1.3).

Les locataires paient plus de 10 milliards de francs en trop... chaque année !



Corrélation « positive » : plus il y a de logements vacants, plus l'indice des loyers (IDL) est élevé ! Conclusion : le marché ne fonctionne pas selon l'offre et la demande. L'immigration ne fait pas augmenter les loyers.

Source : calculs ASLOCA, taux de vacance selon l'OFS

1.2 Tout le monde a besoin d'un toit

Si cette explosion des prix concernait des baskets, on pourrait attendre tranquillement que la situation se normalise. Pour le logement, c'est tout à fait différent. Le foncier (et donc l'économie du logement) constitue une catégorie de biens particulière, qui fonctionne différemment de tous les autres biens. Il se distingue par les caractéristiques uniques suivantes :

1. Tout comme l'eau et l'air, le sol fait partie des trois catégories de biens absolument essentiels : on doit en consommer du seul fait que l'on existe. Notre nourriture pousse dans le sol et on consomme déjà du sol simplement en se tenant dessus. Contrairement à l'air et à l'eau, qui sont (théoriquement) disponibles en quantité illimitée, le sol n'est pas extensible. Ainsi, si la demande de terrain augmente, on ne peut réagir en augmentant l'offre, contrairement à ce qui se pratique ailleurs en économie.

-
2. Il en résulte que les propriétaires fonciers peuvent réaliser un revenu sans fournir de prestations, du seul fait qu'ils possèdent le sol. Ces revenus sans contrepartie sont appelés « **rente foncière** ». Celle-ci est générée par les revenus de la location ou de la vente. La rente foncière annuelle s'élève, selon les estimations, à environ 130 milliards de francs⁵. La rente foncière – ou redevance pour l'exploitation du sol – la plus célèbre fut la « dîme », c'est-à-dire le dixième de la récolte (étymologiquement : latin *decima pars*, dixième partie). La dîme devait être « versée » deux fois par an aux propriétaires fonciers, en l'occurrence les baillis ou les seigneurs féodaux (généralement la noblesse et les monastères). Elle a été abolie en 1815 dans le cadre de la révolution bourgeoise. Le sol a toujours été le principal facteur de capital, il l'est encore aujourd'hui et le restera.
 3. Il en découle en outre que toute personne est contrainte de consommer un logement, qu'il s'agisse d'un appartement en location ou d'un logement en propriété. L'option de ne pas posséder ou de ne pas louer n'existe pas.
 4. Le marché du logement est fondamentalement (du moins dans les zones densément peuplées) un **marché typiquement dominé par les offreurs**, un marché où ce sont les prestataires (à savoir les fournisseurs ou les vendeurs de logements) qui fixent les prix. La plupart des gens veulent et doivent vivre là où se trouvent les emplois. Il y a encore 70 ans, la mobilité était extrêmement coûteuse pour la majorité des personnes, raison pour laquelle l'industrie construisait autrefois pour sa main-d'œuvre des logements et des maisons directement à proximité. Aujourd'hui, les coûts de la mobilité ont certes baissé par rapport aux revenus, mais le temps de déplacement pour les pendulaires reste élevé. C'est pourquoi il y a une surenchère permanente de la demande de logements là où se trouvent les emplois. Si l'on construit davantage et si l'on élargit l'offre de logements, on attire plus de nouveaux-elles habitantes, qui auront besoin de places dans les écoles, de soins de santé, d'infrastructures, de restaurants, etc., – ce qui crée à son tour plus d'emplois et augmente une fois de plus la demande de logements. Ainsi, le fournisseur de logements (à louer ou à acheter) peut toujours imposer « son » prix. Comme tout le monde est bien obligé de se loger (consommation forcée), il peut fixer le prix maximal, lequel ne reflète pas la *disposition* à payer (comme pour les baskets, par exemple), mais la *capacité* de payer. Seules des règles légales limitant la fixation des prix peuvent enrayer ce phénomène (ce que fait théoriquement notre droit du bail, voir chapitre 1.3).
 5. Le foncier, avec ses biens immobiliers, est de loin non seulement le bien le plus important de l'économie nationale, mais aussi le plus volumineux. En Suisse, il représente une valeur d'environ 4,4 billions (4400 milliards) de francs. Ce capital, appelé « stock de capital », dont la valeur ne cesse de croître, est bien entendu rémunéré par des intérêts. Les rendements de ce capital sont donc financés par les personnes locataires ainsi que par les acheteurs et acheteuses de biens immobiliers.

⁵ <https://www.republik.ch/2025/11/17/bodenpreise-die-schmerzgrenze-ist-weit-ueberschritten>

-
6. Pour la plupart des gens, les coûts du logement sont le poste le plus lourd du budget du ménage et, comme nous l'avons indiqué, on ne peut pas les éviter en renonçant à « consommer du logement ».
 7. Pour les personnes en situation de handicap, la situation est encore plus précaire. Lorsque le logement doit être (physiquement) accessible, par exemple en raison d'un handicap de mobilité, l'offre de logements financièrement abordables est nettement plus limitée que celle des logements destinés à la population en général⁶.
 8. Le logement constitue également une condition essentielle pour la sécurité personnelle et familiale. En tant que bien de consommation forcée, l'instabilité du logement limite pour de nombreuses femmes concrètement la capacité à se protéger, à se séparer d'un conjoint violent ou à préserver la stabilité et la continuité éducative des enfants. La dépendance au marché locatif, combinée à des ressources économiques limitées, renforce cette vulnérabilité structurelle.

1.3 La violation de la Constitution résulte d'une volonté politique

Parce qu'en Suisse, la population prête à vrai dire une attention particulière à cette catégorie unique de biens, aucun autre domaine n'apparaît aussi souvent dans la Constitution. Pas moins de trois articles constitutionnels sont consacrés au logement. Or, rares sont les mandats constitutionnels aussi peu appliqués que ceux-ci, ce qui témoigne d'une sensibilité décroissante à la question du foncier.

Art. 41 Cst. : droit à un logement financièrement abordable

L'art. 41 Cst. exige que la Confédération et les cantons veillent à ce que « *toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables* ». Certes, en Suisse, rares sont celles et ceux qui vivent sous un pont contre leur gré, mais le respect de ce mandat constitutionnel nous coûte très cher. Ainsi, la seule ville de Zurich dépense environ 300 millions de francs par an en subventions au logement dans le cadre des prestations complémentaires AVS-AI et dans le cadre de l'aide sociale économique, les prestations complémentaires AVS se taillant la part du lion. Cet argent va à fonds perdu directement aux bailleurs. Il serait plus judicieusement utilisé pour l'achat de biens immobiliers par les communes. Les coûts seraient couverts par les revenus, et les hausses constantes et élevées de la valeur des terrains alimenteraient la fortune publique. Depuis 20 ans, des organisations telles que Caritas cherchent à attirer l'attention sur le fait que la perte du logement sans alternative financièrement accessible est devenue le principal risque lié à la pauvreté en Suisse.

Art. 108 Cst. : les logements doivent appartenir aux personnes qui les utilisent et qui en dépendent

⁶ <https://www.spv.ch/de/spv-and-clubs/news/zu-wenig-barrierefreie-staedtische-wohnungen-sind-in-der-schweiz-barrierefrei>.

L'art. 108 exige que « *la Confédération encourage la construction de logements ainsi que l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers et les activités des maîtres d'ouvrage et des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique* ». Le fait que la propriété destinée à l'usage personnel et les coopératives d'utilité publique figurent dans la même phrase n'est dû ni au hasard, ni à un oubli, ni à un souci d'économie de place. Ces deux formes de logement relèvent en effet de la propriété destinée à l'usage personnel, une fois individuelle, une autre fois collective. Les locataires de logements coopératifs sont en effet, via leurs parts dans la coopérative, copropriétaires. Le sens et le but de ce mandat constitutionnel sont clairs : les logements doivent appartenir aux personnes qui les utilisent et qui en dépendent. Ou, formulé en termes économiques : la rente foncière doit revenir aux personnes. Ce qu'il convient de noter ici, c'est qu'il n'est nulle part question de sociétés immobilières cotées en bourse, de fonds immobiliers ni de caisses de pension.

⇒ **La réalité est tout autre !**

Depuis une vingtaine d'années, à peine 15 % des ménages locataires peuvent encore s'offrir un logement en propriété⁷, alors qu'au cours des décennies précédentes, environ 60 % auraient pu le faire. En conséquence, après des décennies d'augmentation, le taux de logements en propriété a lui aussi reculé ces dernières années, passant de près de 40 % à 35,8 %⁸.

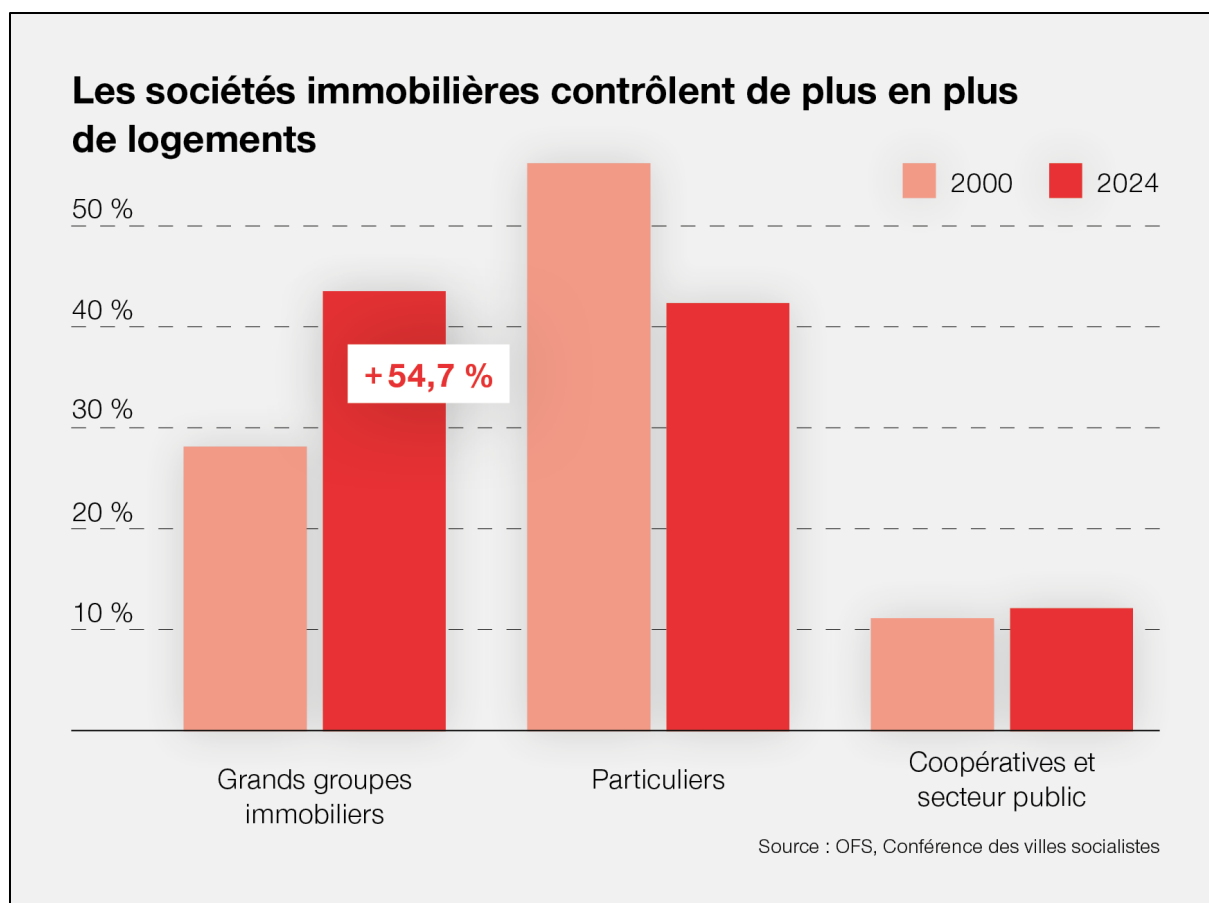
Parallèlement, la part des maîtres d'ouvrage d'utilité publique dans l'ensemble des logements, dans toute la Suisse, stagne à moins de 5 %. En revanche, la part de logements appartenant à des sociétés immobilières et à des investisseurs institutionnels — tels que les groupes immobiliers cotés en bourse ou les fonds immobiliers bancaires — explose. Depuis l'an 2000, ces propriétaires ont enregistré une augmentation de plus de 50 %, principalement au détriment des personnes physiques en tant que propriétaires⁹.

On peut sans hésiter qualifier cela d'appropriation hostile et anticonstitutionnelle de nos foyers.

⁷ <https://www.tagesanzeiger.ch/ubs-immobilienmarktstudie-nur-noch-15-prozent-koennen-sich-eigenheim-leisten-949851245434>

⁸ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/conditions-habitation/locataires-proprietaires.html>

⁹ <https://www.watson.ch/schweiz/wirtschaft/611228710-wohnkrise-renditefirmen-besitzen-immer-mehr-wohnraum-in-der-schweiz> ; également source du graphique.



Art. 109 Cst. : loyer basé sur les coûts avec plafond de rendement

L'art. 109 Cst. exige ceci : « *La Confédération légifère afin de lutter contre les abus en matière de bail à loyer, notamment les loyers abusifs [...]* ». Le Code des obligations définit à l'art. 269 ce que sont les loyers abusifs : « *Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir **un rendement excessif** de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré.* » Cela signifie que les loyers doivent, en principe, se fonder sur les coûts, auxquels s'ajoute un rendement limité. Le Tribunal fédéral définit ce qu'est un « rendement excessif » : après plusieurs décennies de jurisprudence, il a défini un plafond de rendement, applicable lorsque le rendement net est supérieur à 0,5 % plus le taux d'intérêt de référence, calculé sur les fonds propres. Depuis 2020 (et tant que les taux d'intérêt resteront aussi bas), un rendement maximal de 2 % plus le taux d'intérêt de référence sera autorisé (actuellement, en novembre 2025 : 2 % plus 1,25 % = 3,25 %). L'exclusion explicite d'une détermination des prix des loyers fondée sur « l'offre et la demande », la liaison des loyers aux coûts réels et le rendement limité ont été inscrits dans la Constitution en pleine conscience du fait que le marché du logement, en Suisse, est un marché dominé par l'offre (voir chapitre 1.2) et que l'absence de plafonnement du rendement entraînerait l'écrémage de l'ensemble de la capacité de paiement des ménages.

⇒ **La réalité est tout autre !**

Les loyers sont de 34 % supérieurs aux prescriptions légales (voir chapitre 1.1). Comment est-il possible que des loyers illégaux puissent être exigés et que les locataires paient chaque année plus de 10 milliards de francs en trop ? D'une part, les baisses des taux hypothécaires sont rarement répercutées. D'autre part — et c'est bien plus déterminant —, à chaque changement de locataire, les loyers sont tout simplement augmentés de 500 ou 1000 francs par mois, sans prestation supplémentaire. Pour se défendre, les locataires devraient contester le loyer dans le mois suivant l'emménagement. Mais, comme très peu le font (par méconnaissance ou par crainte), des rendements locatifs illicites s'installent.

De jure, nous avons donc un système de loyer fondé sur les coûts, avec un rendement limité. *De facto*, nous avons un loyer imposé par les fournisseurs de logements, anticonstitutionnel (voir à ce sujet le graphique du chapitre 1.1). Cela a été mis en place dans les faits, sans que l'on modifie une seule lettre de la loi et sans que l'on demande une seule fois son avis à la population.

2. ANALYSE DES CAUSES : LES MOTEURS DE LA HAUSSE DES PRIX

2.1 La libéralisation du marché du logement

Après l'effondrement du bloc de l'Est et la libéralisation des mouvements de capitaux, les marchés boursiers ont connu un véritable boom. Notamment après l'éclatement de la bulle boursière sur Internet, en 2000, des milliards de francs de capitaux d'investissement ont été transférés vers le marché immobilier, y compris en Suisse. La société immobilière PSP a réalisé la première introduction en bourse d'une société immobilière en Suisse. Après la crise financière de 2008 et la phase de taux d'intérêt bas qui a suivi, beaucoup d'argent a de nouveau été déplacé vers le marché immobilier, car celui-ci était extrêmement attractif en raison des faibles coûts du capital et du faible rendement des obligations d'État. On peut véritablement parler d'une redécouverte de l'immobilier comme univers d'investissement.

Mais auparavant, **les conditions cadres** qui favorisaient ce comportement ont été modifiées :

- Premièrement, la « Lex Koller » a été assouplie à deux reprises. Depuis 1961, celle-ci empêchait que « l'immobilier ne devienne une simple valeur de placement de capitaux » en liant l'acquisition de biens immobiliers au lieu de résidence principal en Suisse. En 1998, les immeubles commerciaux (établissements d'exploitation) ont été retirés du champ de protection de la Lex Koller. Depuis 2005, les personnes résidant à l'étranger peuvent également investir indirectement dans l'immobilier résidentiel par l'intermédiaire de sociétés immobilières cotées en bourse.
- Deuxièmement, à la fin des années 1990, les normes comptables internationales relatives à l'immobilier ont été modifiées, passant de la valeur d'investissement à la valeur vénale (valeur de rendement). À la suite de cela, en 2005, les normes

comptables des caisses de pension ont été adaptées, avec des conséquences problématiques.

- Troisièmement, les biens immobiliers, en Suisse, ne sont toujours pas soumis à la loi sur le blanchiment d'argent.

2.2 L'effet inflationniste de la masse de capitaux en quête de placement

Même les taux d'intérêt bas font, à eux seuls, affluer de plus en plus de capitaux vers le marché immobilier. Les assouplissements de la « Lex Koller » ont encore accru l'afflux de capitaux, car l'entrée de capitaux étrangers (banques d'investissement, véhicules d'investissement) a été autorisée directement et indirectement via des fonds et des sociétés immobilières cotées en bourse. De plus en plus de capitaux cherchent ainsi leur rendement sur le marché immobilier suisse. Étant donné que la surface de sol disponible est limitée et ne peut pas être étendue comme sur les marchés classiques, les prix d'achat des terrains et des bâtiments existants augmentent de manière mécanique.

Les grandes caisses de pension, avec leurs investissements immobiliers, continuent elles aussi de faire monter les prix, même si, selon les calculs d'Avenir Suisse, la part des caisses de pension sur le marché locatif est restée stable à environ 17 % entre 2008 et 2022. En revanche, la part des personnes physiques parmi les propriétaires de logements locatifs diminue rapidement (de 49 % en 2017 à 43 % en 2024). Cela montre que le troisième acteur, à savoir les personnes morales privées, est en pleine croissance, notamment les sociétés immobilières cotées en bourse.

Étant donné que les loyers peuvent refléter l'ensemble des coûts réels et que les rendements autorisés sont proportionnels aux fonds propres, leur niveau augmente avec le prix d'achat¹⁰. Le plafonnement légal du rendement sous la forme d'un pourcentage des fonds propres investis lors de l'achat ne nous protège pas contre cette dynamique.

Mais surtout, cette surcapitalisation sur le marché des transactions immobilières — c'est-à-dire là où les terrains et les biens immobiliers sont négociés — évince du marché les coopératives de construction et les petites caisses de pension. Il ne s'agit donc pas de capital complémentaire, mais de capital d'éviction, qui ne fait qu'augmenter les prix du foncier et, de manière cynique, réduire aussi les rendements réels.

2.3 Les facteurs de hausse des prix causés par des réglementations autres que le droit de bail

Outre la libéralisation du marché du logement, des conditions-cadres réglementaires situées en dehors du droit de bail proprement dit agissent comme de puissants moteurs de hausse des prix, souvent sous-estimés. Les réglementations en vigueur dans le domaine de la présentation des comptes (normes comptables) et de la surveillance des banques sont

¹⁰ Précision : en raison des règles prudentielles qui s'appliquent aux banques, la part des fonds propres ne peut pas être augmentée indéfiniment. Le ratio entre capital étranger et capital propre n'est pas extensible à l'infini.

particulièrement problématiques, car elles exigent systématiquement un comportement axé sur le rendement et contournent les mécanismes de protection des prix prévus par le droit du bail.

2.3.1 Les effets néfastes de la modification des normes comptables

Sous la pression des agences de notation, telles que Standard & Poor's, les normes comptables pour les entreprises ont été modifiées au tournant du millénaire¹¹. Cela a eu un impact majeur sur le marché immobilier : jusqu'à cette date-là, les biens immobiliers devaient figurer dans les bilans à leur valeur d'investissement (valeur d'acquisition augmentée des dépenses visant à accroître la valeur). Par rapport à la valeur de marché, cela créait des réserves latentes dans les bilans, rendant ainsi plus difficile pour les agences de notation la comparabilité entre les actifs des entreprises. Plus longtemps une entreprise détenait ses biens immobiliers, plus ces réserves latentes étaient élevées.

À partir de cette modification, les biens immobiliers devaient, selon les normes comptables internationales (et suisses), être inscrits à leur valeur de rendement (soit approximativement à la valeur de marché). Celle-ci est recalculée chaque année, soumise à l'obligation de révision et déterminée sur la base des revenus locatifs futurs. Elle correspond à un multiple des loyers perçus et, lorsque les loyers augmentent, elle augmente mécaniquement.

Ce changement a attiré massivement les investisseurs dans le secteur, car, d'année en année, grâce à l'augmentation progressive (généralement en violation de la loi) des loyers lors des changements de locataire (1), ils font augmenter le rendement en espèces et donc, à taux de capitalisation constant, la valeur comptable de l'immeuble dans leurs bilans (2). En conséquence, les bailleurs profitent non seulement des revenus locatifs courants plus élevés, mais aussi de l'augmentation de la valeur du bien, qu'ils peuvent comptabiliser comme un profit et redistribuer sous forme de dividendes¹². Cette pratique fait grimper le cours boursier de ces entreprises et attire encore plus d'investisseurs dans le secteur (3). Mieux encore, les groupes immobiliers n'ont même pas besoin de vendre l'immeuble ni de réaliser le profit pour avoir le droit de comptabiliser l'augmentation de la valeur comme un gain. Il n'est donc même plus nécessaire de suivre l'ancienne logique spéculative d'achat et de vente constants. Cela a pour conséquence que l'impôt sur les mutations immobilières n'a plus d'effet modérateur, car un changement de propriétaire n'est plus nécessairement requis.

Les nouvelles normes comptables ont donc complètement bouleversé le système d'incitations et, par conséquent, le comportement des entreprises immobilières. En résumé, la modification des normes comptables a triplé la pression exercée pour augmenter les loyers. À

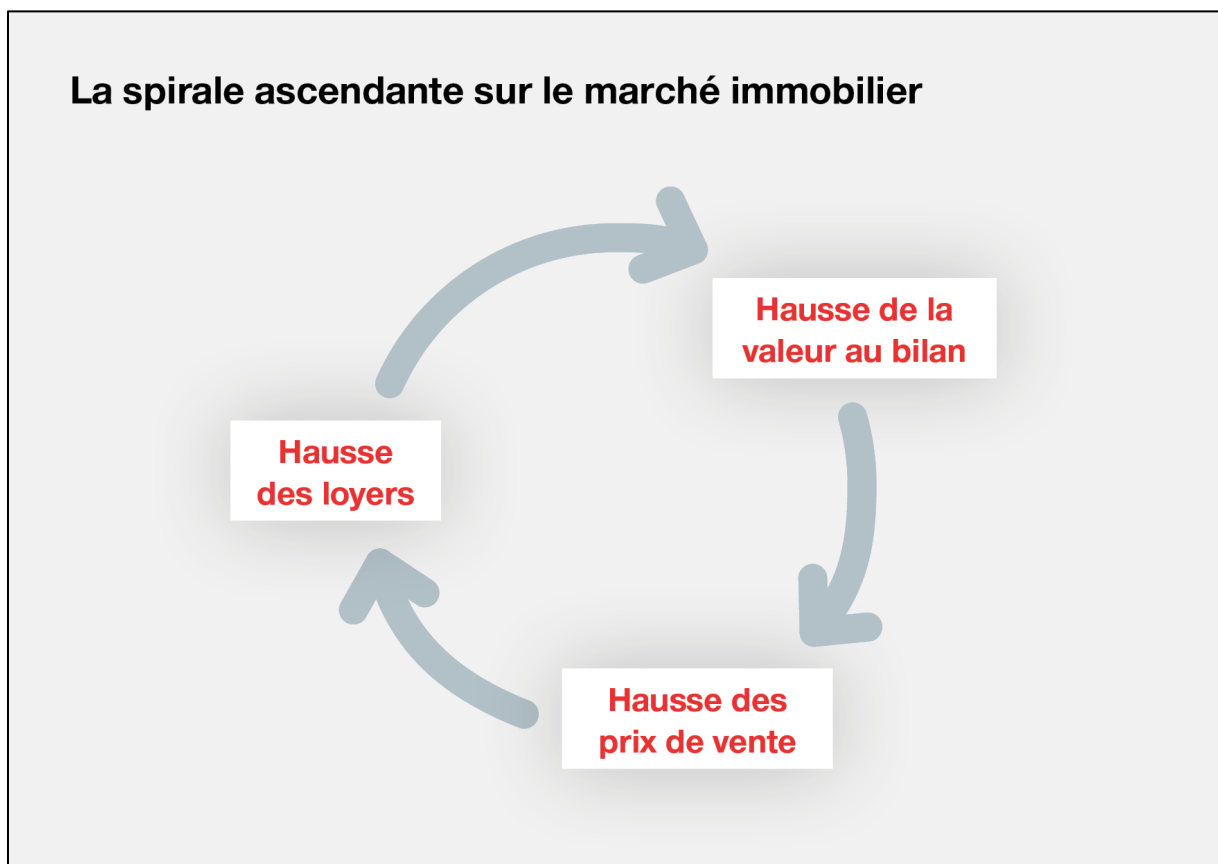
¹¹ Précision : ces normes sont privées. Elles ne découlent pas de la loi.

¹² Cela peut avoir des conséquences fatales. Car, en fin de compte, on ramène pour ainsi dire les revenus locatifs futurs dans le présent pour les distribuer sous forme de dividendes. C'est ce qui a d'abord plongé le magnat immobilier autrichien René Benko dans des problèmes de liquidité et qui l'a finalement conduit à la faillite. Ce que Benko a simplement poussé à l'excès – augmenter les loyers, augmenter les valeurs comptables, augmenter les dividendes – est également pratiqué par chaque caisse de pension, chaque fonds immobilier et chaque société immobilière cotée en bourse.

l'intérêt naturel des bailleurs de percevoir des loyers plus élevés en francs sont venus s'ajouter deux éléments :

- L'intérêt de générer, grâce à des revenus locatifs plus élevés, une valeur de rendement plus élevée pour le bien immobilier, afin de pouvoir ainsi comptabiliser un gain en capital et de le distribuer sous forme de dividendes ;
- L'augmentation indirecte de l'attractivité, qui fait augmenter les prix et donc le niveau des loyers dans les biens nouvellement acquis (puisque les coûts d'acquisition peuvent être répercutés dans le calcul des loyers).

Il s'agit donc d'une spirale infernale ascendante.



Depuis 2005, les caisses de pension suisses doivent également inscrire leurs biens immobiliers au bilan à leur valeur de rendement, ce qui a un effet négatif supplémentaire : la valeur comptable formelle des biens immobiliers dans les bilans des caisses de pension augmente, les amenant rapidement à atteindre la part maximale autorisée d'immobilier dans leurs investissements. En conséquence, les caisses de pension doivent freiner leurs projets dans ce secteur et laisser le champ libre à d'autres acteurs privés, notamment aux grands acteurs cotés en bourse.

⇒ **Autres conséquences fatales des normes comptables : l'incitation aux résiliations collectives augmente**

Lorsque les biens immobiliers sont inscrits au bilan à leur valeur d'investissement, ce qui est pris en compte, c'est le coût réel d'acquisition du terrain et de construction du bien immobilier. En revanche, avec la comptabilisation à la valeur de rendement, ce sont uniquement les revenus locatifs futurs qui sont pris en compte. Le coût de la construction ne joue aucun rôle. En raison de cette (nouvelle) focalisation du secteur immobilier sur l'augmentation des valeurs inscrites au bilan, il devient nécessaire d'augmenter les revenus locatifs pour une parcelle donnée. Cette augmentation peut se produire lentement si l'on procède à une hausse (illégale) des loyers à chaque changement de locataire. En revanche, elle peut intervenir beaucoup plus rapidement en cas de résiliation collective. Cela conduit à une évolution fatale : les biens immobiliers sont rénovés depuis longtemps et à grande échelle bien avant la fin de leur vie naturelle, voire carrément démolis, ce qui est un non-sens écologique en termes d'énergie grise et de matériaux. Grâce à des réinvestissements massifs, le bailleur peut ensuite augmenter le nombre et, surtout, le niveau absolu des loyers, car le loyer est proportionnel au capital propre qu'il a investi. Pour chaque million de fonds propres supplémentaires injectés, le loyer peut être légalement augmenté de 32 500 francs suisses¹³. Cela permet également d'accroître de manière significative la valeur au bilan (valeur de rendement) du bien immobilier.

La loi peut-elle corriger les normes comptables ?

Les normes comptables des grands groupes internationaux, des groupes cotés en bourse et des grandes entreprises sont définies par des organisations privées, dont l'objectif est de refléter la situation économique actuelle de l'entreprise. Cela doit permettre d'éviter la présence de réserves latentes, par exemple sous la forme d'un bien immobilier « sous-évalué » par rapport à sa valeur de rendement.

Même si le Code des obligations interdisait l'application des normes comptables internationales, les investisseurs internationaux réviseraient les états financiers pour les interpréter conformément à ces normes. Une interdiction générale de ces normes comptables n'est guère envisageable pour un État seul, sauf peut-être pour les États-Unis ou l'Union européenne, dont le poids économique est suffisamment important.

En revanche, il est urgent de réformer les normes comptables applicables aux caisses de pension, qui sont entièrement soumises au droit suisse et n'ont aucune possibilité d'y échapper (voir 5.3).

¹³ Le rendement autorisé s'élève à 3,25 %, ce qui correspond au taux d'intérêt de référence fixé par la Confédération (actuellement 1,25%), majoré de 2% (selon ATF de 2020).

2.3.2 La contradiction entre le droit du bail et la réglementation bancaire

Outre les normes comptables, un autre facteur central de hausse des prix, influence le marché du logement, peu pris en compte jusqu'à présent : une contradiction fondamentale entre le droit du bail et la réglementation bancaire.

Le droit du bail limite clairement le rendement net autorisé des contrats de bail. Dans un contexte de taux d'intérêt bas, un rendement net d'environ **2 points de pourcentage au-dessus du taux hypothécaire de référence** est considéré comme la limite supérieure admissible. Avec le taux de référence actuel de **1,25 %**, cela correspond à un **rendement net maximal autorisé d'environ 3,25 % sur les fonds propres**.

À l'inverse, pour le financement d'immeubles de rendement, les banques appliquent des calculs de capacité financière et de rentabilité fondés sur des rendements minimaux nettement plus élevés. **Sur la base des exigences en matière de capacité financière et de fonds propres prévues par Bâle III, telles que surveillées en Suisse par la FINMA**, les banques retiennent généralement un taux d'intérêt théorique sensiblement majoré et des coûts d'entretien forfaitaires. Il en résulte qu'un **rendement brut supérieur à 5 % de la valeur du bien immobilier** est requis pour qu'un bien soit considéré comme financièrement supportable et « rentable ».

La portée de cette contradiction est considérable : alors que le droit du bail n'autorise qu'un rendement net limité, la logique bancaire impose *de facto* des loyers **supérieurs de plus d'un tiers** pour qu'un financement puisse, à tout le moins, être envisagé. Des loyers pleinement conformes au droit du bail sont ainsi souvent jugés insuffisamment rentables du point de vue des banques.

Il convient de préciser que le droit du bail se réfère à un **rendement net sur les fonds propres investis**, calculé après déduction de l'ensemble des coûts effectifs. En revanche, les calculs de capacité financière et de rentabilité imposés par le droit bancaire se fondent sur un **rendement brut**, rapporté à la valeur du bien immobilier. C'est sur cette différence méthodologique que la FINMA s'appuie pour faire valoir que les prescriptions du droit bancaire ne contreviennent pas formellement au Code des obligations. En réalité, les mêmes loyers doivent répondre simultanément aux deux logiques, ce qui ne résout en rien la contradiction susmentionnée.

Il en résulte un conflit d'objectifs de nature systémique. Les propriétaires sont mis sous pression : soit ils renoncent à des investissements parce que les loyers conformes au droit du bail ne sont pas considérés comme viables par les banques, soit ils fixent des loyers supérieurs à ce qui est autorisé par le droit du bail. Ce sont les acteurs disposant d'un capital important et axés sur le rendement qui en bénéficient, tandis que les petits propriétaires, les coopératives et d'autres investisseurs d'utilité publique sont structurellement désavantagés.

Ainsi, la réglementation bancaire contourne les limitations de rendement prévues par le droit du bail – involontairement, mais structurellement. Sans aucune modification du droit de bail, l'effet protecteur de celui-ci est de fait vidé de sa substance, et la pression à la hausse sur les loyers s'en trouve encore renforcée.

2.4 Incitations à des usages à rendement élevé : logements Airbnb et appartements d'affaires

Les conditions-cadres actuelles conduisent à privilégier des usages qui promettent un rendement élevé. Les logements Airbnb et les appartements d'affaires poussent comme des champignons. La grande majorité des offres n'est pas proposée par des particuliers, mais par des prestataires spécialisés ou des sociétés immobilières. Les locations Airbnb entraînent des hausses de prix significatives dans tout le quartier. Une étude réalisée à Barcelone montre que les loyers augmentent de 7 % et les prix de vente de 12 %¹⁴. De plus, ce phénomène dégrade les relations de voisinage et compromet le sentiment de sécurité des locataires qui restent. Les locations Airbnb génèrent un rendement quatre à cinq fois supérieur, même après déduction des coûts supplémentaires¹⁵. L'introduction effective d'un modèle de loyer basé sur l'offre pousse également les prix des loyers restants à la hausse. De nouveaux chiffres révèlent que plus de 5300 appartements sont déjà loués comme appartements d'affaires en ville de Zurich. Dans certains quartiers, ils représentent déjà près de 10 % de l'ensemble de l'offre de logements¹⁶. Les appartements d'affaires justifient leurs coûts plus élevés non pas par le loyer lui-même, mais par des services supplémentaires, notamment l'ameublement, mais aussi le nettoyage et les services de conciergerie. Cependant, ceux-ci sont généralement sans commune mesure avec le surcoût total du logement. En raison de besoins souvent urgents, les locataires tendent à peu remettre en question ces coûts. Un facteur important réside probablement dans le fait que les appartements d'affaires sont souvent financés par l'employeur.

2.5 L'immigration n'est pas un facteur de hausse des prix

Certains milieux attribuent l'explosion des loyers à la libre circulation des personnes. Or, cette analyse est erronée. Si l'on considère la période allant de 2002 (entrée en vigueur totale de la libre circulation des personnes) à 2024, on constate qu'il y avait à la fin de cette période plus de logements vacants — plus de 50 000 — qu'au début (37 000)¹⁷. De même, en examinant le taux de vacance des logements, on observe qu'en 2020, il a atteint un pic sur 20 ans, ainsi que le deuxième niveau le plus élevé jamais enregistré. Ainsi, la construction a largement dépassé l'impact de l'immigration, grâce à un dynamisme porté par les faibles taux d'intérêt. Depuis 2020, le nombre de logements vides diminue. Le taux de vacance reste particulièrement faible dans les centres urbains. Ce phénomène n'est toutefois pas récent. En ville de Zurich, par exemple, on constate que le taux de vacance n'a jamais dépassé 0,5 % depuis la Seconde Guerre mondiale (à l'exception de l'année 1997). À plusieurs reprises, ce taux a été quasi nul, comme c'est le cas aujourd'hui. Le ralentissement de la construction n'est toutefois pas dû aux prescriptions en matière de construction, à

¹⁴ <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119020300498>

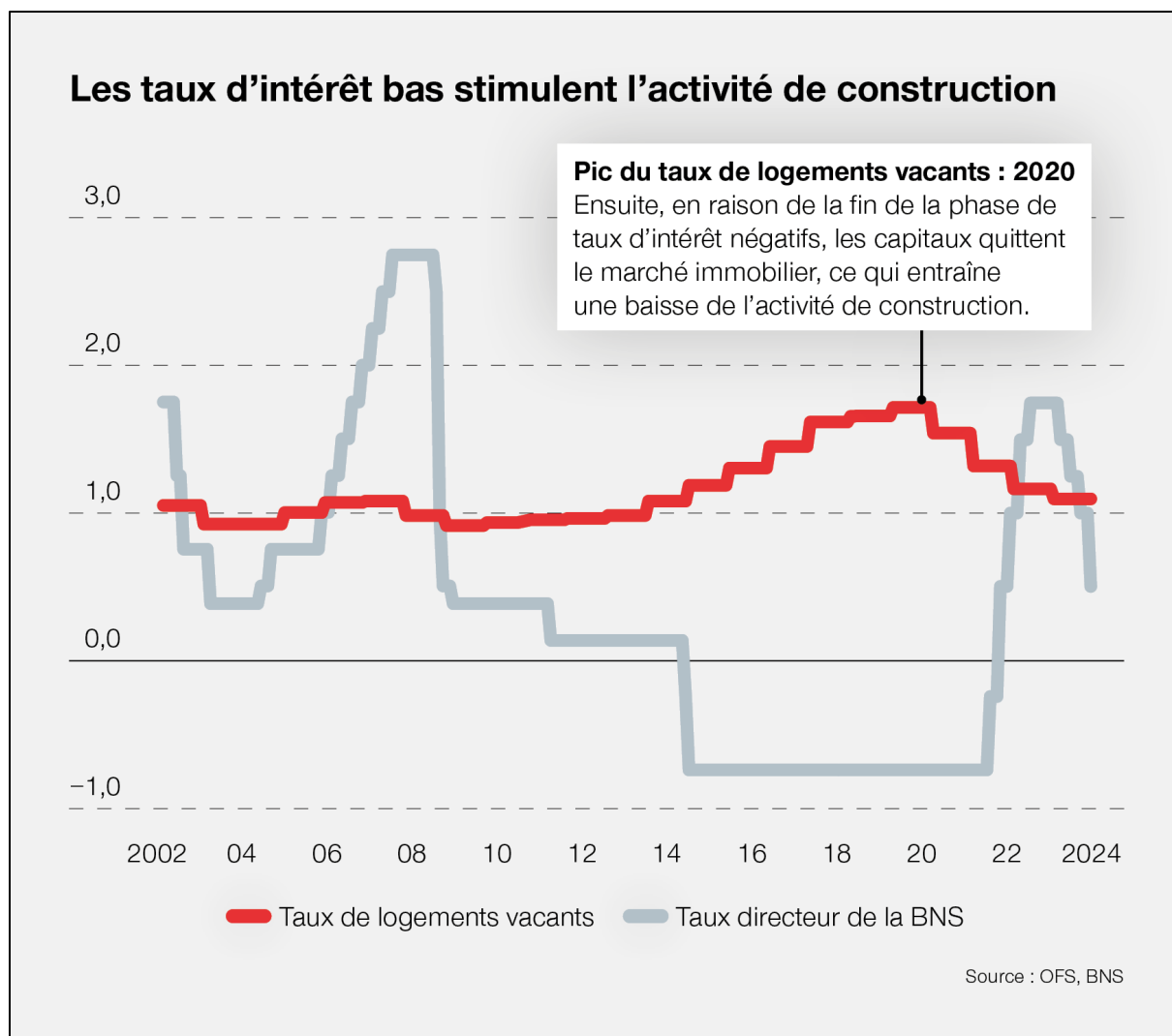
«Rent prices increase substantially when Airbnb enters an area. In neighborhoods with high Airbnb activity, rents are estimated to have increased by 7%, while increases in transaction prices are estimated at 17%»

¹⁵ Roth, Studer, Negative Auswirkungen von Airbnb, p. 4.

¹⁶ <https://www.blick.ch/wirtschaft/wo-soll-das-hinfuehren-stadt-zuerich-wird-mit-business-apartments-zuge-pflastert-id21417877.html>

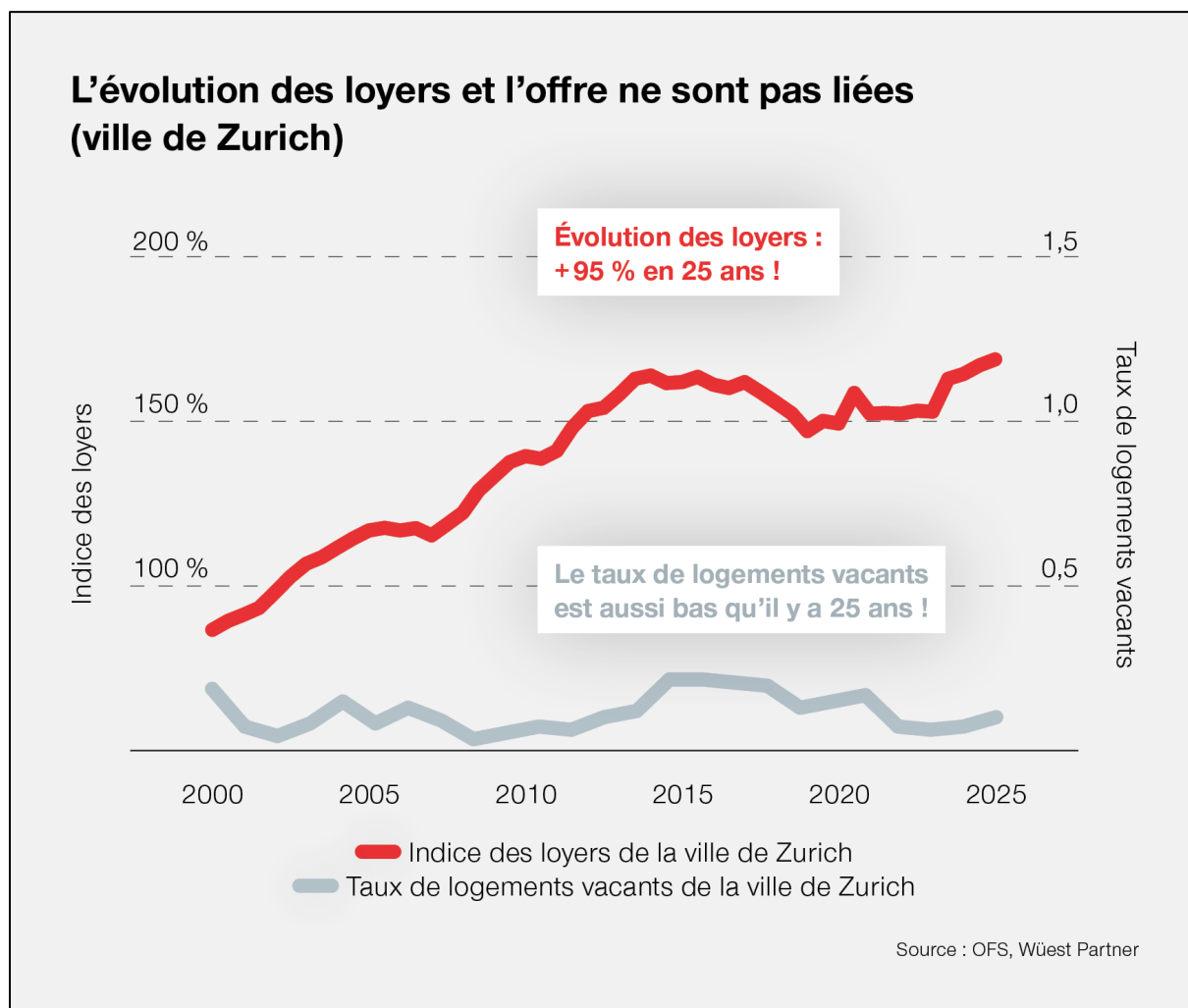
¹⁷ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/logements-vacants.html>

l'aménagement du territoire ou à d'autres réglementations, contrairement à ce qui est souvent avancé. En effet, ces cadres n'ont pas changé. Et, s'ils ont évolué, c'était en faveur de la construction. L'activité de construction a diminué parce qu'une hausse des taux d'intérêt a été anticipée. En 2022, la Banque nationale a en effet mis fin à la période de taux d'intérêt négatifs, qui avait duré près de huit ans. Le capital s'est ainsi retiré du marché immobilier pour se diriger vers des catégories de placement plus lucratives.



C'est précisément pendant la phase d'intensification massive de l'activité de construction, entre 2008 et 2021, que les loyers ont explosé, alors qu'ils auraient dû baisser en raison des taux d'intérêt historiquement bas (voir illustration au chapitre 1.1). Autrement dit, si l'on construit bien au-delà de la demande et que les prix ne baissent pas pour autant, cela prouve empiriquement trois choses. Premièrement : nous avons un marché de l'offre, où les bailleurs peuvent également imposer des loyers illégaux assortis de rendements excessifs. Deuxièmement : l'explosion des loyers n'est pas liée au nombre de personnes immigrées, mais au non-respect par les bailleurs du droit du bail, qui stipule que les loyers doivent être basés sur les coûts et qu'un plafond de rendement doit être respecté. Troisièmement : parallèlement, de nombreux acteurs — de plus en plus nombreux — se lancent dans la construction

en étant principalement sensibles aux taux d'intérêt, l'immobilier n'étant pour eux qu'un simple placement financier.



2.6 Le principal facteur de la hausse des prix : le non-respect du droit du bail

Le principal moteur de la hausse des prix est, bien entendu, le non-respect du droit du bail, qui, bien que judicieusement conçu (voir chapitres 1.1 et 1.3), prévoit un loyer basé sur les coûts et un plafond de rendement. À chaque changement de locataire (environ 10 % par an), le loyer est généralement augmenté illégalement, ce qui entraîne un surcoût annuel de plus de 10 milliards de francs. Si le droit du bail était appliqué, la plupart des autres incitations systémiques deviendraient caduques. Les incitations, issues des normes comptables, à augmenter les valeurs au bilan, et donc les loyers, seraient annulées, car des rendements plus élevés ne pourraient pas être réalisés. De même, la surcapitalisation serait un problème moindre. En effet, selon notre Constitution, les prix d'achat excessifs ne peuvent pas être répercutés sur les loyers. Il n'y aurait plus de rénovations inutiles ni de résiliations visant à libérer les logements, car cela ne permettrait plus d'augmenter les rendements.

Le non-respect du droit du bail est rendu possible par un système qui rend les locataires individuellement responsables de son imposition.

de forte dépendance au marché locatif, ce mécanisme favorise structurellement les rendements illicites. Les obstacles sociaux et temporels à l'exercice des droits – notamment pour les personnes disposant de faibles ressources ou assumant une charge importante de travail non rémunéré – contribuent ainsi directement à la persistance de loyers abusifs.

3. DEUX AXES STRATÉGIQUES

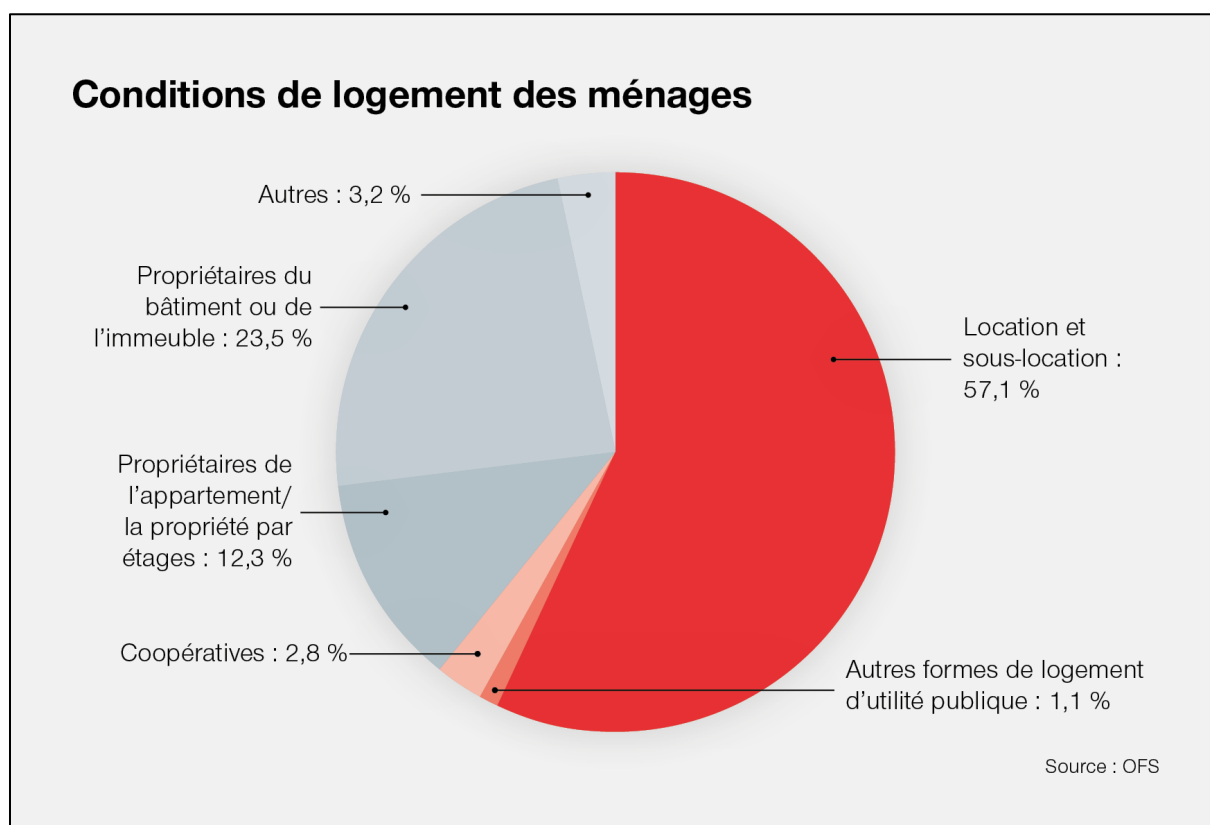
Depuis les temps les plus reculés de l'humanité, trois questions fondamentales s'imposent : à qui appartient le sol, qui le contrôle et qui en tire profit ? Depuis l'aube de l'humanité, de véritables guerres ont été menées pour conquérir des territoires, contrôler les ressources qu'ils abritent (récoltes, impôts des personnes, etc.) et, de plus en plus, celles qui se trouvent sous le sol (autrefois les minerais, aujourd'hui le pétrole, l'or, etc.). Dans toutes les métropoles du monde, la lutte pour la rente foncière ne cesse de s'intensifier. De plus en plus de capitaux mondiaux ultramobiles affluent dans l'immobilier et dans cette lutte pour la rente foncière. Il ne faut pas oublier que l'immobilier est de loin le secteur le plus subventionné. Chaque projet de construction nécessite des investissements publics dans les infrastructures – routes, écoles, parcs, transports en commun – qui augmentent fortement la valeur de rendement des biens immobiliers. Ainsi, des gains supplémentaires, sans contrepartie, sont également réalisés. La redistribution de loin la plus importante des revenus du travail vers les revenus du capital s'effectue via le secteur de l'immobilier.

La question centrale, à la fois normative et stratégique, est donc la suivante : où doit aller la rente foncière ? Fidèle à la tradition de la limitation (par exemple, le plafonnement des rendements ou le droit foncier rural) et de la socialisation (captation de la plus-value d'aménagement, impôt sur les gains immobiliers) de la rente foncière, notre Constitution y apporte la réponse suivante : les logements doivent appartenir à celles et ceux qui les utilisent et qui en dépendent. Et là où ils n'appartiennent pas à la population, il ne saurait y avoir de rendements arbitraires. Bien au contraire : la rente foncière doit être limitée.

L'utilisation de la rente foncière est indissociablement liée à la question de savoir qui en supporte la charge sociale. Dans la structure actuelle, elle est principalement financée par les locataires – les ménages disposant de faibles revenus étant touchés de manière disproportionnée. Il s'agit notamment des femmes, des personnes élevant seules leurs enfants ainsi que des personnes travaillant à temps partiel ou occupant des emplois précaires. Ainsi, le financement de la rente foncière par les loyers ne se contente pas de provoquer une redistribution structurelle des revenus du travail vers les revenus du capital : il accentue également les inégalités sociales et de genre déjà existantes. Une politique foncière conforme à la Constitution a donc aussi pour mission de corriger cette redistribution inégale des locataires vers les propriétaires.

En Suisse, la situation du logement¹⁸ en termes de rente foncière se présente comme suit :

- 36 % des ménages sont propriétaires du bien immobilier dans lequel ils vivent. Cela signifie que la rente foncière est suspendue tant que le bien immobilier occupé par le propriétaire n'est pas revendu. Au moment de la revente, la rente foncière (sous forme d'augmentation de la valeur du terrain) est financée par l'acheteur.
- 4 % des ménages vivent dans des coopératives ou d'autres formes de logement d'utilité publique. Dans ce cas, la rente foncière est versée aux pouvoirs publics sous forme de rentes du droit de superficie et d'augmentations de valeur, ou elle reste entre les mains des propriétaires dans le cadre de la propriété collective, si le terrain appartient à la coopérative.
- 57 % des ménages sont locataires de leur logement sur le marché dit « régulier », qui correspond de facto à un marché de l'offre économiquement désapprouvé. La rente foncière, composée à la fois des revenus locatifs et de l'augmentation de la valeur du terrain, revient aux propriétaires. Elle est toutefois financée par les locataires ainsi que par les pouvoirs publics. Cette répartition de la rente foncière contribue également à des inégalités patrimoniales pérennes. Les ménages contraints de rester durablement sur le marché locatif, faute de capital suffisant, ne peuvent bénéficier de l'accumulation de patrimoine liée à la propriété. Ces inégalités sont fortement marquées selon le genre et se renforcent au fil du temps.



¹⁸ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/conditions-habitation/locataires-propreitaires.html>

De cette analyse émergent deux axes d'action pour mettre le secteur immobilier au service des personnes :

1. Protection des locataires contre les rendements excessifs et les loyers abusifs.

Étant donné que la plupart des gens vivent en location, l'application effective du droit locatif constitue le levier le plus puissant. De plus, celui-ci peut être actionné assez rapidement. Immédiatement, 10 milliards de francs par an seraient ainsi reversés aux locataires.

2. Extension massive du secteur d'utilité publique comme voie royale vers l'accession à la propriété d'habitation. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique proposent des logements en propriété collective : les loyers sont calculés en fonction des coûts et tout rendement est totalement exclu. Les membres de la coopérative sont copropriétaires via des certificats des parts sociales et peuvent participer aux décisions. Le logement d'utilité publique est la voie royale pour l'avenir. En effet, la propriété individuelle destinée à un usage personnel sera à l'avenir à peine abordable en raison des prix extrêmement élevés des terrains.

Ces deux axes stratégiques ne s'excluent pas l'un l'autre. Au contraire, ils sont cumulatifs et se renforcent réciproquement :

- Une meilleure protection des locataires contre les loyers excessifs sur le marché « sauvage » réduit l'attractivité de celui-ci et, en contrepartie, rend le marché du secteur d'utilité publique attrayant pour les investisseurs qui acceptent un rendement raisonnable.
- Le développement du secteur d'utilité publique limite la hausse des loyers, car il permet à un plus grand nombre de locataires de se loger avec des loyers calculés sans rendement.

Nous poursuivons donc ces deux axes, d'autant plus que le premier peut être mis en œuvre plus rapidement. Nous ne pouvons pas attendre que toute la population vive dans des logements coopératifs !

4. AXE STRATÉGIQUE N° 1 : PROTÉGER LES LOCATAIRES CONTRE LES LOYERS ABUSIFS ET EXCESSIFS

4.1 Lutter contre les abus et faire respecter la loi

De nombreux contrats de location, qu'ils existent depuis longtemps ou qu'ils aient été conclus récemment, sont manifestement abusifs en ce qui concerne le montant du loyer (voir chapitre 1.1). La procédure de contestation constitue tout simplement une contrainte inacceptable imposée aux locataires. C'est à elles et eux qu'il revient de veiller à ce que les bailleurs respectent la loi. La contestation n'est possible que le mois suivant l'emménagement

(et en cas d'augmentation du loyer), nécessite des connaissances et des compétences, requiert beaucoup d'initiative personnelle et la charge de la preuve du rendement excessif repose sur les locataires. De plus, les locataires craignent de perdre leur logement. Par ailleurs, dans certains cantons, il n'existe même pas l'obligation d'indiquer le loyer précédent, ce qui prive les locataires de tout fondement pour contester un loyer abusif. Il faut donc simplifier les procédures et renforcer le respect de la loi.

Dans le cadre de la lutte contre les abus, les mesures suivantes sont impératives :

- Le contrôle des loyers doit être effectué automatiquement et périodiquement, sous forme de révisions obligatoires (comme pour l'AVS, la TVA et l'impôt sur le bénéfice). C'est ce que demande l'initiative populaire sur les loyers, lancée en 2025¹⁹ ;
- Jusqu'à l'introduction d'un contrôle automatique des loyers :
 - a. Rendre obligatoires les contrôles des loyers après les rénovations, suivant l'exemple de Bâle-Ville ;
 - b. Obligation nationale d'indiquer le loyer précédent dans tous les contrats de location ;
 - c. Bon permettant d'obtenir gratuitement un contrôle des loyers, comme proposé en ville de Genève²⁰ ;
 - d. Renversement de la charge de la preuve à l'échelle nationale en Suisse lors de la contestation des loyers initiaux.

4.2 Rétablir un rendement équitable

En Suisse, le marché de l'immobilier est à long terme totalement dépourvu de risques, car les défauts de paiement des loyers sont rares, l'inflation est faible, les fluctuations des taux d'intérêt sont rares, l'activité d'investissement de l'État dans les infrastructures est durablement élevée et tous les coûts peuvent de toute façon être répercutés sur les loyers.

Il n'y a donc aucune raison pour que le rendement des fonds propres (après déduction de tous les frais administratifs, opérationnels et financiers) soit nettement plus élevé que celui des obligations fédérales sans risque. D'autant plus que les gains en capital dans l'immobilier sont considérablement plus élevés. En outre, le calcul du rendement en droit de la location n'inclut pas les gains en capital, ce qui explique pourquoi le calcul du rendement en droit de la location est nettement inférieur à celui calculé en économie d'entreprise. De plus, les fonds propres sont indexés (ajustés à l'inflation) pour le calcul du rendement autorisé. Le

¹⁹ Pour signer : <https://initiative-loyers.ch/signer>

Texte de l'initiative lancée en juin 2025 :

Art. 109, al. 1bis et 1ter

1bis Un loyer est abusif lorsqu'il excède les coûts effectifs pour la chose louée en plus d'un rendement approprié ou lorsqu'il résulte d'un prix d'achat exagéré.

1ter Les loyers sont vérifiés automatiquement et régulièrement et, le cas échéant, adaptés. Une vérification a aussi lieu à la demande du locataire.

²⁰ PRD-377 (PRD : projet de délibération), mars 2025

rendement autorisé augmente donc de façon continue, bien qu'aucun capital propre supplémentaire ne soit réellement engagé.

Jusqu'à présent, c'est le Tribunal fédéral qui a déterminé la limite du rendement autorisé. Nous proposons donc une modification de la loi afin de réduire le rendement autorisé et de revenir aux valeurs en vigueur avant l'arrêt du Tribunal fédéral de 2020 : au lieu de 2 %, seulement 0,5 % serait ajouté au taux d'intérêt hypothécaire de référence. Actuellement, le rendement autorisé serait réduit à 1,75 % au lieu de 3,25 %. Ce rendement de 1,75 % reste nettement supérieur à celui des obligations fédérales à long terme, qui se situe actuellement autour de 0,1 %. Il est amplement suffisant, d'autant plus qu'il faut y ajouter les plus-values immobilières.

Cela dit, cette mesure simple n'aurait d'incidence sur les loyers que si le droit du bail était réellement appliqué.

4.3 Lutter contre les abus liés aux résidences secondaires, aux logements Airbnb et aux appartements d'affaires

Dans les zones urbaines et les régions à vocation touristique, un nombre significatif de logements sont retirés de l'offre locative et de la fonction de résidence principale sans être occupés par leurs propriétaires.

Pour y remédier, nous proposons les mesures suivantes :

- Dans les régions où sévit une pénurie de logements, imposer substantiellement les résidences secondaires afin d'inciter à les vendre, à les louer toute l'année ou à les louer à des fins touristiques.
- Dans les zones à vocation touristique, y compris les villes, l'utilisation touristique doit être limitée à 90 jours par logement et par an. De plus, elle ne doit pouvoir être proposée que par des personnes ayant leur résidence principale dans le logement concerné.
- La création de nouvelles offres d'hébergement, y compris les établissements hôteliers, dans les zones résidentielles et mixtes ne doit être autorisée que si le nombre de logements vacants est suffisamment élevé.
- Les appartements d'affaires — c'est-à-dire les logements meublés loués à court terme — ne devraient être autorisés à être créés que dans les zones d'activité, afin de ne pas entrer en concurrence avec les offres de logement. De plus, les services et le loyer doivent être indiqués séparément et pouvoir être comptabilisés, afin de permettre la contestation d'un rendement excessif.

Au niveau local, certaines sections du PS ont déjà obtenu des restrictions concernant Airbnb (Interlaken, Lucerne). Une mise en œuvre plus cohérente reste toutefois nécessaire dans ces deux communes. Une approche concrète pour lutter contre les appartements d'affaires est en cours d'élaboration à Lucerne.

5. AXE STRATÉGIQUE N° 2 : DÉVELOPPER PROGRESSIVEMENT LE PARC DE LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE

5.1 Donner la priorité aux investisseurs d'utilité publique sur les parcelles existantes

Grâce aux mesures ci-dessous, bien connues de toutes et tous, une part croissante du territoire peut être retirée de la spirale haussière immobilière si l'on privilégie le secteur d'utilité publique :

- Droit de préemption pour les communes et les cantons afin de céder des terrains ou des bâtiments à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en droit de superficie.
- Création de fondations immobilières publiques d'utilité publique dans les communes pour l'acquisition de bâtiments existants.
- Imposition, dans les plans d'affectation spéciale, d'une part ou de la totalité des logements à prix modérés et accessibles aux personnes à mobilité réduite comme condition pour l'octroi d'un permis de construire (possible uniquement pour les nouvelles constructions).
- Mise en place de mesures d'urbanisation sur certaines infrastructures (chemin de fer, autoroute), afin de mettre la surface ainsi gagnée à la disposition d'investisseurs d'utilité publique.
- Au minimum, un arrêt des ventes de terrains dans les communes, accompagné d'une politique foncière active (obligation d'achat) en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Rappel : l'achat de terrains et leur attribution à des coopératives d'habitation en droit de superficie représente toujours une bonne affaire pour la commune. Les coûts sont entièrement refinancés par les rentes du droit de superficie payées par les coopératives. L'augmentation de la valeur du sol reste dans le patrimoine public, tout comme les gains liés aux infrastructures. Un tel investissement, totalement sans risque, rapporte plusieurs fois plus que si la commune investissait, par exemple, dans des obligations d'État.

5.2 Renforcement du soutien de la Confédération à la construction de logements d'utilité publique

Le cofinancement indirect de la construction de logements d'utilité publique avec des prêts à taux préférentiels, de garanties ou de contre-garanties constitue l'instrument clé de la Confédération. Le Fonds de roulement joue ici un rôle déterminant. Ce fonds accorde des prêts remboursables à taux préférentiels pour la construction, la rénovation et l'acquisition de logements locatifs à prix modéré. Ces prêts ne coûtent rien à la Confédération, qui en tire même un bénéfice, car elle emprunte de l'argent à un taux plus avantageux que celui qu'elle prête aux coopératives — en 2024, la Confédération a encaissé 5,5 millions de francs. Il n'y a jamais eu de défauts de remboursement jusqu'à présent. Le bénéfice de la Confédération est donc sans risque. Les coopératives profitent quant à elles d'un avantage en termes de taux d'intérêt. Le taux d'intérêt est inférieur de 2 % au taux de référence, mais s'élève à au

moins 1 %. Le taux de référence actuel étant de 1,25 %, l'avantage est relativement faible pour le moment. Cet instrument n'est donc pas une subvention, mais un exemple classique de politique gagnant-gagnant de la Confédération, dont tous les acteur-trices profitent.

L'Office fédéral du logement a toutefois ajusté le montant total des prêts de façon à ce que les coopératives puissent conserver leur part de marché. Cela est en contradiction totale avec le mandat constitutionnel de l'article 108, qui exige l'expansion de la construction de logements d'utilité publique.

Le PS demande donc :

- Une augmentation significative du Fonds de roulement.
- Une augmentation du montant forfaitaire des prêts par logement.
- Évaluer l'opportunité d'octroyer les prêts en fonction du coût total de la construction plutôt qu'au nombre d'appartements.

5.3 Mesures d'aménagement du territoire

Dans le cadre de la politique actuelle d'aménagement du territoire, les mesures suivantes se révèlent pertinentes :

- Création de zones pour la construction de logements d'utilité publique (déjà réalisé dans le canton de Zurich), avec une forte proportion de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Reconversion d'anciennes zones industrielles ou ferroviaires, avec une part importante réservée à la construction de logements d'utilité publique, conformément à l'art. 108 de la Constitution fédérale.
- Facilitation de la reconversion d'anciens bureaux en logements. Interdiction de l'utilisation à des fins d'hébergement touristique et des appartements d'affaires dans les zones résidentielles et mixtes.
- Autorisation de coefficients d'utilisation du sol plus élevés pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.
- Prélèvement des plus-values résultant de mesures d'aménagement par l'attribution d'une part des logements à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

5.4 Ramener les caisses de pension dans le giron des investisseurs d'utilité publique

Il est urgent de réformer une nouvelle fois les normes comptables et de revenir à l'ancienne méthode de comptabilisation des biens immobiliers pour les caisses de pension, c'est-à-dire à leur valeur d'investissement. Cette mesure présente trois avantages pour les caisses de pension elles-mêmes :

- Même avec des loyers modérés, il est possible de réaliser un rendement locatif très intéressant, car le rendement du capital déterminant est exprimé en pourcentage de la valeur inscrite au bilan.

-
- Les caisses de pension pourront investir dans davantage de biens immobiliers sans dépasser la limite maximale autorisée pour la part de biens immobiliers fixée par l'ordonnance OPP2.
 - Les caisses de pension disposeront de réserves latentes supplémentaires pouvant être utilisées pour financer les rentes en cas de difficultés. Ainsi, une caisse de pension en difficulté pourrait vendre un de ses biens immobiliers et générer une plus-value dans son bilan.

Pour permettre aux moyennes et petites caisses de pension d'accéder aux biens immobiliers à des prix raisonnables, il convient d'atténuer la surcapitalisation du marché immobilier, qui pousse les prix à la hausse. En effet, les sociétés immobilières axées notamment sur la valeur de bilan et le rendement, comme les groupes immobiliers cotés en bourse, les fonds ou les géants des caisses de pension (par exemple Swiss Life), poussent également les caisses de pension hors du marché des transactions.

Les caisses de pension pourraient, dans une certaine mesure, être assimilées à des investisseurs d'utilité publique. Il serait également envisageable de créer une fondation commune, au sens de l'article 53 g LPP, pour les investissements des caisses de pension dans le secteur d'utilité publique.

5.5 Atténuer la surcapitalisation

Les sociétés immobilières et les fonds cotés en bourse évincent de plus en plus les coopératives, ainsi que les moyennes et petites caisses de pension, grâce à des capitaux mondiaux ultramobiles. Cela crée un effet inflationniste sur les prix, sans offrir de véritable avantage, car le capital n'est pas le facteur limitant de l'activité de construction en Suisse. C'est pourquoi il est impératif de renforcer la « Lex Koller » ou de rétablir l'état antérieur aux assouplissements de 1998 et 2005 (voir aussi chapitre 1.2).

En outre, les biens immobiliers doivent enfin être soumis à la loi sur le blanchiment d'argent, comme le Groupe d'action financière sur le blanchiment de capitaux (GAFI) (en anglais : « *Financial Action Task Force on Money Laundering* » (FATF)) l'exige explicitement pour la Suisse, et comme la majorité de centre-droit au Parlement l'empêche depuis des décennies.

Par ailleurs, dans le cadre de la réglementation bancaire relative au financement immobilier, la FINMA doit adapter les exigences en matière de viabilité et de fonds propres prévues par le droit bancaire aux principes du droit du bail.

6. CONCLUSION : LE MARCHÉ DU LOGEMENT DOIT ÊTRE REMIS AU SERVICE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL !

Les prix des loyers ont explosé ces dernières années et sont aujourd'hui le principal facteur de perte de pouvoir d'achat. Dans de nombreuses villes et régions, il est désormais normal de payer nettement plus de 3000 CHF par mois pour un appartement de trois pièces, alors même que les salaires et les rentes stagnent. Nous constatons que ce sont les mauvais acteurs qui construisent les mauvaises choses pour les mauvaises raisons.

Ce qui est particulièrement choquant dans cette évolution, c'est que les dispositions constitutionnelles et le droit du bail devraient en principe empêcher une telle dérive. Or, comme ce document le montre, aucun autre domaine politique ne fait aussi peu respecter le droit en vigueur que le marché du logement.

Cette violation de la Constitution résulte d'une volonté politique. Le conseiller fédéral UDC responsable du dossier, Guy Parmelin, s'abstient d'agir et contribue même à détériorer la situation en n'utilisant pas les instruments dont il dispose. La majorité bourgeoise au Parlement est inféodée au lobby immobilier, qui ne sert que les rendements des grandes sociétés immobilières. Et, le cas échéant, le peuple devra l'arrêter si elle cherche à saper encore davantage le droit du bail pour pouvoir augmenter les loyers.

La crise du logement renforce des inégalités sociales déjà existantes, notamment les inégalités de genre. Réorienter le marché du logement vers l'intérêt général constitue ainsi non seulement une nécessité économique, mais aussi une condition essentielle pour progresser vers une société plus égalitaire.

Pour le PS, une chose est claire : le secteur du logement doit être réorienté vers l'intérêt général ! D'une part, il faut un OUI à l'initiative sur les loyers, afin de mettre fin aux loyers abusifs. D'autre part, un ensemble de mesures est indispensable pour faire reculer le secteur extrêmement axé sur le rendement et le bilan au profit du secteur d'utilité publique. Avec les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, ce sont des personnes qui construisent pour des personnes, parce que tout le monde a besoin d'un logement. La propriété collective du logement est au service des gens : elle représente la voie royale de l'avenir et constitue une réponse essentielle à la crise actuelle.