

Attaques contre les locataires

2xNON

le 24 novembre

Chasser les locataires pour relouer plus cher ?

Stop à l'attaque contre les locataires !



Le 24 novembre, nous voterons sur deux objets relatifs au droit du bail. Tous deux visent à affaiblir les droits des locataires. L'objectif: chasser les locataires de leur logement, pour ensuite pouvoir augmenter encore les loyers.

Préface

Carlo Sommaruga,
président

Les augmentations de loyer ont lieu au changement de locataires. Les parties bailleuses ajoutent simplement quelques centaines de francs au loyer, sans y être autorisées par la loi. Ces loyers abusifs sont rarement contestés. Les locataires paient ainsi chaque année 10 milliards de francs de loyer en trop. Le plafond de rendement prescrit par la loi n'est plus respecté depuis longtemps.

Il n'est pas étonnant que les sociétés immobilières souhaitent chasser les locataires de leur logement, pour relouer plus cher. Le Parlement à majorité de droite a fait en sorte que la sous-location soit rendue bureaucratique afin de faciliter les congés extraordinaires, et que la résiliation en cas de besoin propre prétexté soit simplifiée. Sans raisons valables. Aujourd'hui déjà, les parties bailleuses doivent donner leur consentement pour sous-louer et aucun



bénéfice ne doit être réalisé. Les abus en matière de sous-location sont déjà interdits par la loi. La loi actuelle permet déjà au bailleur de récupérer son logement pour son besoin propre. Avec la révision, les locataires, notamment les personnes âgées et les familles pourront plus facilement être chassés de leur logement.

Nous ne pouvons pas laisser faire cela. L'explosion des loyers doit être stoppée, et non pas alimentée, comme le souhaite le lobby immobilier. Il s'agit du domicile de plusieurs millions de personnes et non d'une marchandise quelconque.
Votez 2xNON le 24 novembre!

**Argumentaire:
2xNON à l'attaque contre
les locataires**

Les prix des loyers ont explosé au cours des 18 dernières années alors qu'ils auraient dû fortement diminuer en raison des taux d'intérêt historiquement bas et de la faible inflation. C'est surtout au changement de locataires que les loyers augmentent de manière abusive. Pas étonnant que le lobby immobilier cherche de nouvelles raisons pour chasser les locataires de leur logement. C'est la façon la plus efficace d'augmenter les loyers.

Le plan du lobby immobilier est le suivant: en facilitant les résiliations, il peut augmenter plus rapidement les loyers. L'ASLOCA, en collaboration avec une large alliance, s'oppose fermement à cette stratégie.

« Si mon propriétaire devait résilier mon contrat, ce qui me ferait le plus peur c'est de me retrouver à la rue. En tant que personne à l'AI avec un emploi en institution et une petite rente, je peine à trouver un logement car tout est au-dessus de mes moyens. »

Anna Maria, Fribourg

En bref:

2x NON à l'affaiblissement des droits des locataires!

Les résiliations ne doivent en aucun cas être facilitées. Les locataires qui perdent leur logement perdent également leur environnement et leurs repères.

2x NON à des loyers encore plus élevés!

Faciliter les résiliations alors que les loyers explosent et que le nombre de logements à un prix abordable diminue? Un affront! En facilitant les résiliations, les loyers continueront d'exploser et la spirale inflationniste ne s'arrêtera pas. En effet, plus il y a de changements de locataires, plus les loyers augmentent.

2x NON à des rendements encore plus indécents pour les sociétés immobilières!

Les deux objets soumis au vote populaire ne sont que la première salve d'une série d'attaques du lobby immobilier contre les locataires. L'objectif de cette tactique du salami: obtenir un maximum de profits sur le dos des locataires.

Argumentaire:
2x NON à l'attaque contre
les locataires

2x NON à l'affaiblissement des droits des locataires!

Devoir quitter son logement est un cauchemar. Un chez-soi apporte sécurité et stabilité. En perdant son logement, on perd souvent aussi ses repères et l'intégration au sein du voisinage et du quartier.

Or, c'est précisément en cela que consiste le plan du lobby immobilier. Les deux révisions de la loi visent à chasser les locataires plus facilement, pour relouer plus cher. Celles et ceux qui ont dû chercher un logement ces dernières années savent à quel point les loyers sont élevés. Il est bien souvent impossible de retrouver un logement abordable et adapté dans son environnement habituel. Une réalité qui ne concerne plus seulement les grandes villes et les agglomérations, mais aussi les régions rurales.

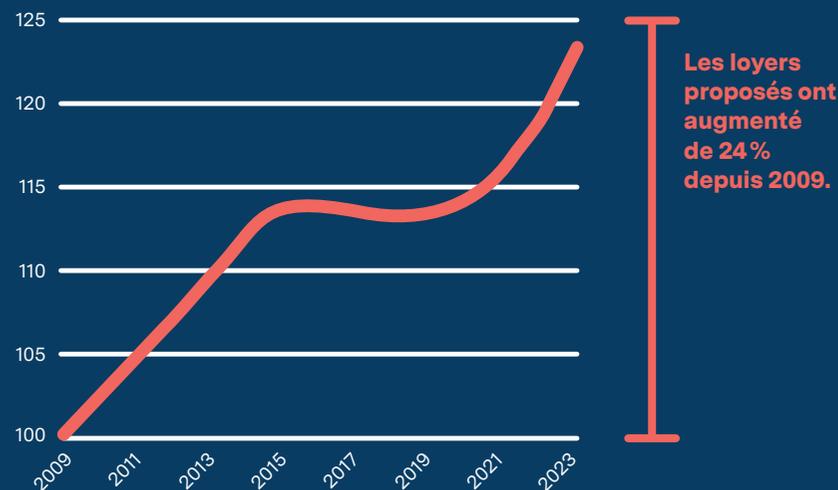
Se retrouver dans l'obligation de quitter son logement est pénible pour tout le monde, mais en particulier pour les personnes âgées, les familles, les personnes malades,

en situation de handicap ou de précarité. La perte du logement peut entraîner des conséquences qui menacent l'existence même de la personne.

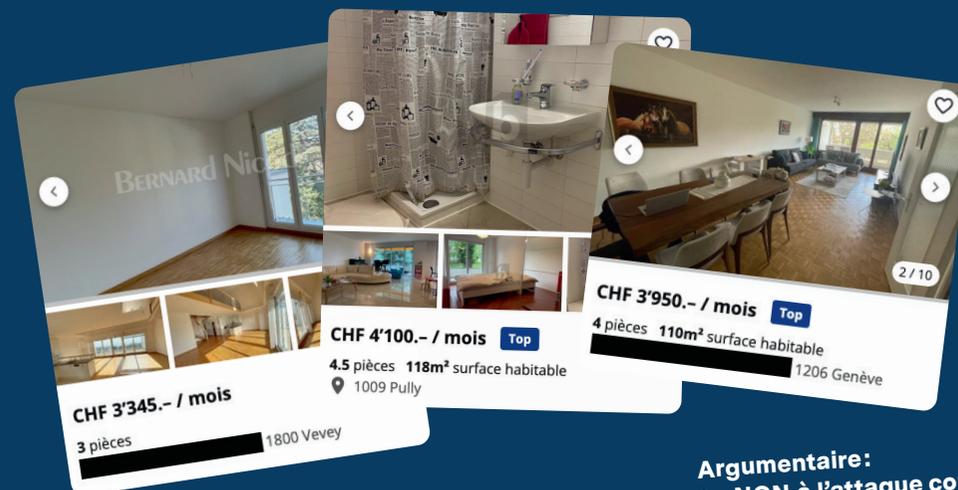
Nous avons tous et toutes besoin d'un logement. C'est pourquoi il est important de protéger de manière efficace les locataires contre les résiliations.

Les deux révisions de la loi concernent la sous-location et le besoin propre du bailleur. Elles permettent aux parties bailleuses de chasser les locataires pour relouer plus cher. Nous nous y opposons fermement et votons 2x NON à l'affaiblissement des droits des locataires.

Évolution des loyers proposés*



* Les loyers offerts à la location sur internet ou dans les annonces des journaux.



**Argumentaire:
2x NON à l'attaque contre
les locataires**

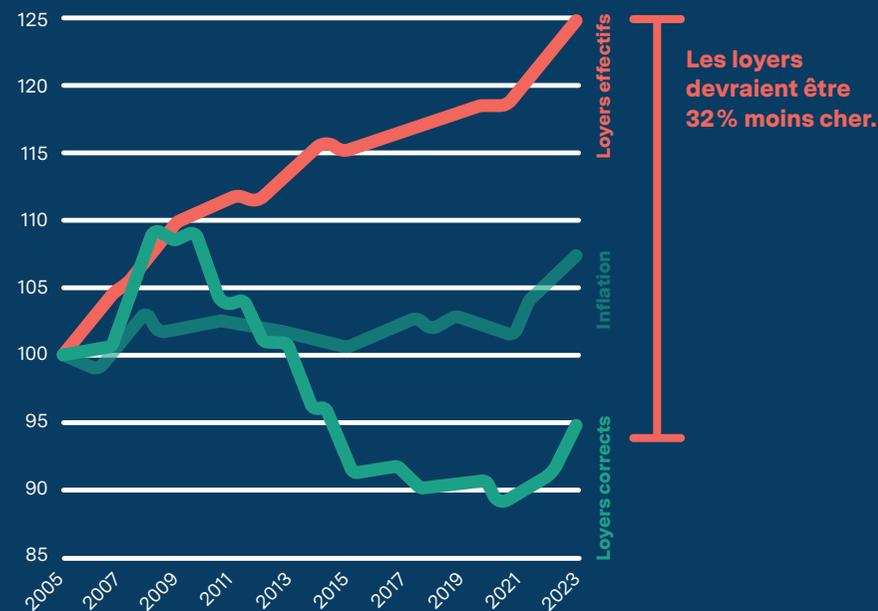
2x NON à des loyers encore plus élevés!

La situation actuelle sur le marché du logement est dramatique: les loyers explosent! Depuis 2005, la hausse correspond à presque 25%! Pourtant, les salaires n'ont pas augmenté dans les mêmes proportions. Les loyers deviennent un poste de plus en plus important dans le budget des ménages. Avec les hausses des primes d'assurance-maladie, ils grèvent le pouvoir d'achat. Tout le monde en pâtit.

En facilitant les résiliations, les loyers déjà élevés continueront d'augmenter. En effet, chaque changement de locataires offre à la partie bailleuse l'occasion d'augmenter le loyer. En bref, plus il y a de changements de locataires, plus les loyers augmentent.

Les deux révisions de la loi visant à faciliter les résiliations en cas de sous-location et de besoin propre du bailleur contribuent à l'explosion des loyers. Nous nous y opposons fermement. 2x NON à des loyers encore plus élevés!

Évolution des loyers entre 2005 et 2023



- Indice des loyers publié par l'Office fédéral de la statistique (OFS)
- Indice national des prix à la consommation
- Indice des loyers attendu sur la base des facteurs de coûts pertinents selon le droit du bail

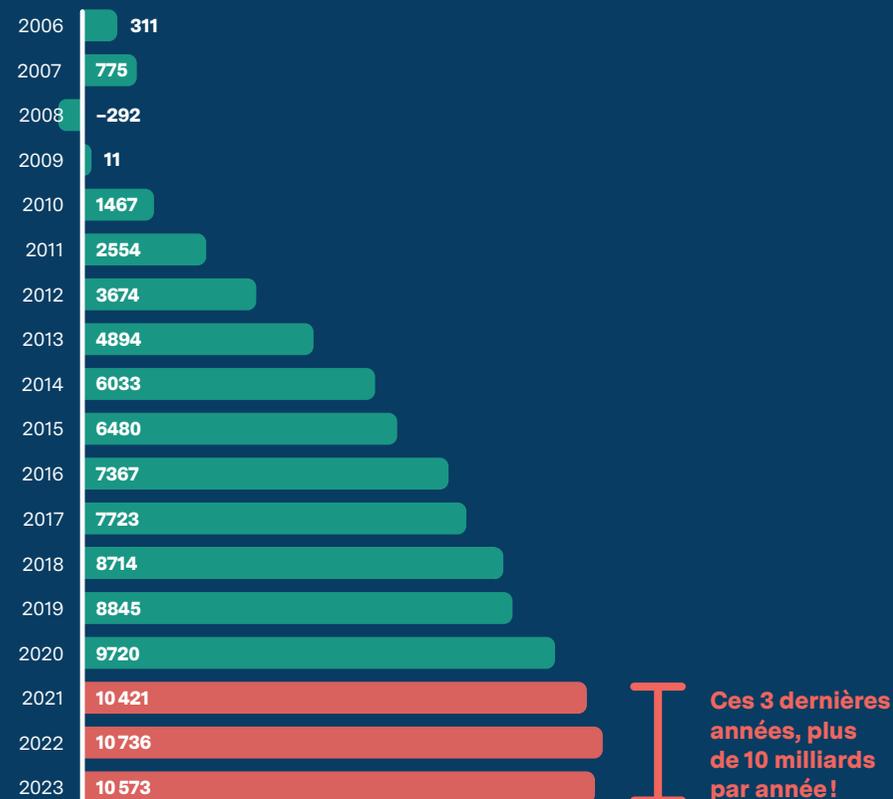
**Argumentaire:
2x NON à l'attaque contre
les locataires**

Les locataires ont payé plus de **100 milliards** de francs de trop !

Le droit du bail permet aux parties bailleuses de profiter d'un rendement locatif clairement limité par la loi. Pourtant, elles sont nombreuses, en particulier les grandes sociétés immobilières, à ignorer sciemment le cadre législatif et à réaliser des rendements beaucoup trop élevés, et donc abusifs. Ils et elles n'ont pas à craindre les conséquences puisque le droit du bail ne prévoit pas de contrôle. Ce n'est donc pas surprenant que les loyers soient beaucoup trop élevés dans de

nombreuses communes. En Suisse, les ménages locataires paient en moyenne 360 francs de loyer de trop par mois en raison de ces rendements excessifs ! Au fil des années, les bailleurs et bailleuses ont accumulé des rendements impressionnants : depuis 2005, les locataires ont payé 100 milliards de francs (!) de trop. Pourtant, les loyers auraient dû diminuer en raison des baisses successives du taux d'intérêt de référence pendant plusieurs années.

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



Redistribution des locataires vers les bailleurs et bailleuses en millions de francs.
Source: Bureau BASS

Argumentaire:
2x NON à l'attaque contre
les locataires

2x NON à des rendements indécents pour les sociétés immobilières

Les deux révisions de la loi soumises au vote le 24 novembre ne sont qu'une première étape. Le lobby immobilier veut affaiblir le droit du bail par toute une série d'interventions au Parlement. Son objectif est clair: encore plus de profits pour les sociétés immobilières. Sa démarche est tout bonnement scandaleuse. Sous la pression du lobby immobilier, le Parlement a sciemment renoncé à regrouper les différentes révisions de la loi en un projet global, comme c'est habituellement le cas. Nous devons ainsi lancer un référendum contre chacune des révisions de la loi. Cela coûte beaucoup d'argent aux contribuables et les citoyens et citoyennes devront se rendre plusieurs fois aux urnes. Cette «tactique du salami» n'est pas dans la tradition politique suisse, n'est pas démocratique et n'est pas digne d'un État de droit.

Les prochaines attaques contre les locataires sont déjà sur les rails. Si elles sont acceptées, il sera encore plus facile pour les propriétaires d'exiger des loyers abusifs pour faire grimper les rendements. Les droits des locataires pour se défendre contre ces hausses abusives seront en revanche restreints. **Le plan du lobby immobilier est le suivant: chasser les locataires pour relouer plus cher!**

Les deux révisions de la loi sur la sous-location et le besoin propre du bailleur conduisent à des augmentations des loyers sur le dos des locataires. Nous nous y opposons fermement. 2x NON à des rendements encore plus élevés pour les sociétés immobilières!

C'est quoi le lobby immobilier ?

Le lobby immobilier défend les intérêts des milieux immobiliers. En font partie les sociétés immobilières ainsi que les assurances et les banques (par exemple SwissLife ou UBS), qui possèdent aujourd'hui une part toujours plus grande des logements locatifs en Suisse. L'Association suisse des propriétaires (HEV), l'Association immobilière Suisse (VIS), l'Association des professionnels de l'économie immobilière (SVIT) ou

l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) font également partie du lobby immobilier. Ces organisations exercent une grande influence sur le Parlement: de nombreux et nombreuses parlementaires y sont liées et y occupent des postes-clés. Ils et elles forment ainsi une majorité influente qui défend les intérêts des parties bailleuses sans ménagement, sur le dos des locataires.

Argumentaire:
2x NON à l'attaque contre
les locataires

Une réforme inutile et dangereuse:

Pourquoi refuser la révision concernant le besoin propre?

En bref:

- Les locataires sont moins bien protégés contre les résiliations
- La menace plane particulièrement sur les familles, les personnes âgées et en situation de handicap
- Le pouvoir des parties bailleuses est encore renforcé
- La modification contribue à l'explosion des loyers

Que veut la révision ?

Sous prétexte d'une modification de l'usage du besoin propre, c'est en réalité un affaiblissement massif de la protection contre les résiliations qui est en jeu. Les familles, les personnes âgées, les personnes à faible revenu ou en situation de handicap, pour qui un congé est particulièrement grave, seront à l'avenir beaucoup moins protégées, même si le besoin propre de la partie bailleuse n'est pas urgent.

Inutile, car:

Aujourd'hui, il est déjà possible de résilier un bail en faisant valoir un besoin propre. Les propriétaires qui louent un logement et souhaitent le récupérer pour leur utilisation ou celle de leurs proches peuvent résilier le bail des locataires en respectant les délais légaux. Une nouvelle loi n'est pas nécessaire pour cela. Les intérêts des petits bailleurs qui souhaitent louer leur logement à des parents ou des membres de leur famille sont suffisamment protégés par le droit du bail en vigueur. C'était d'ailleurs pour cela que le Conseil fédéral s'était opposé à la modification.

Pourquoi nous nous opposons à cette révision ?

Il n'y a aucun besoin de faciliter les résiliations en cas de besoin propre. Cette révision est injuste, car elle s'attaque à la sécurité du logement, qui est d'une importance centrale, et ce sans nécessité. Aujourd'hui, les parties bailleuses profitent déjà d'un rapport de force déséquilibré. La révision de la loi ne fait que renforcer cette inégalité et expose les locataires aux décisions arbitraires des bailleurs et bailleuses.

Ce qui se cache derrière la révision

Souvent, le besoin propre du bailleur n'est annoncé que comme prétexte pour se débarrasser des locataires et louer ensuite le logement plus cher. Il n'y a aucun contrôle pour s'assurer que la partie bailleuse ou ses proches occupent réellement le logement après avoir notifié un congé. La révision favorise ce type d'abus malhonnêtes, pourtant déjà fréquents dans la pratique.

« Après des années passées dans mon appartement, mon bail a été résilié pour un besoin propre qui s'est avéré faux. Je n'ai pas trouvé un logement au même prix. J'ai dû déménager, loin de mes proches et de mon lieu de travail. Ce changement brutal a été un véritable choc émotionnel. »

Anna, Neuchâtel

Pourquoi refuser la révision concernant la sous-location ?

En bref:

- Restriction importante du droit de sous-louer
- Plus difficile de partager un logement pour réduire la charge locative
- Des centaines de milliers de locataires en conflit avec leurs bailleurs et bailleuses pour des détails
- Possibilité de chasser les locataires pour des futilités, dans les 30 jours

Que veut la révision ?

La révision vise à restreindre massivement la sous-location, un type de contrat qui est important et a fait ses preuves. Avec la révision, les parties bailleuses pourront prendre des décisions arbitraires et refuser de donner leur consentement si par exemple la sous-location dure plus de deux ans. Une restriction qui ne correspond pas aux besoins des locataires et sous-locataires, surtout lorsqu'il s'agit de sous-louer une chambre individuelle pour une longue durée. Ce qui choque tout particulièrement avec la révision de la loi: les bailleurs et bailleuses pourront plus facilement utiliser la sous-location comme motif pour prononcer un congé, dans un délai de 30 jours seulement.

Inutile, car:

La loi actuelle répond de manière souple aux besoins des locataires, et permet de combattre les abus. Les restrictions supplémentaires imposées par la révision visent simplement à compliquer la vie des locataires. Aujourd'hui déjà, les locataires doivent recueillir le consentement de la partie bailleuse pour sous-louer leur logement. En outre, il est déjà interdit de demander des loyers trop élevés pour l'objet sous-loué.

Pourquoi nous nous opposons à cette révision ?

Aujourd'hui, la sous-location est un droit qui aide de nombreux et nombreuses locataires à partager les coûts élevés du loyer en formant par exemple une colocation. Elle permet aussi de garder un appartement lors d'un séjour à l'étranger (emploi, formation, etc.). Au vu de l'explosion des loyers et de la pression sur les revenus, toujours plus de locataires se rabattent sur la sous-location pour des raisons économiques. Il est essentiel de maintenir la possibilité de recourir à la sous-location.

Ce qui se cache derrière la révision

La restriction de la sous-location touche des centaines de milliers de personnes: les personnes âgées dont le logement est trop grand et qui, grâce à la sous-location, partagent leur espace de vie et leur loyer, l'employée qui part travailler à l'étranger et qui sous-loue son logement, ou l'étudiant qui signe un contrat de sous-location pour une chambre. En cas de modification, ils et elles risquent de perdre leur logement. Et comme au changement de bail les loyers augmentent fortement, cette révision de la loi accélère l'explosion des loyers.

« La colocation est devenue essentielle, car avec la hausse continue des loyers, de nombreuses personnes ne peuvent plus se permettre de vivre seules. Pouvoir sous-louer une chambre m'a permis de partager les coûts et de conserver mon logement depuis que mes enfants sont partis. »

Luca, Genève



asloca Association
des locataires

Monbijoustrasse 61, 3007 Berne
info@attaque-locataires-non.ch
www.attaque-locataires-non.ch

**Argumentaire:
2x NON à l'attaque contre
les locataires**