

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 96 (2024)

Heft: 1

Artikel: Coût des loyers : le grand hold-up du XXIe siècle

Autor: Divorner, Didier

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1062489>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 27.04.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

COÛT DES LOYERS: LE GRAND HOLD-UP DU XXI^e SIÈCLE

DIDIER DIVORNE
CONSEILLER MUNICIPAL À RENENS VD

Pouvoir se loger a été, est et restera un droit fondamental. Par exemple, dans le canton de Vaud, la Constitution le précise comme suit en son article 67, alinéa 1, «L'Etat et les communes, en complément des démarches relevant de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, veillent à ce que toute personne puisse disposer d'un logement approprié à des conditions supportables.» Les loyers ont été multipliés en Suisse par 2,5 (145%) entre 1980 et 2022 et sont devenus, malheureusement et pour certains, insupportables.

Les causes qui ont conduit à cet état de fait sont multiples. Sur le fond, il convient d'en relever quatre. Pour commencer, la perte de rendement en bourse ou dans d'autres outils spéculatifs des avoirs des caisses de pension (2^e pilier) dans les années 1990 a créé une arrivée massive de ces investisseurs dans le marché immobilier. Achétant parfois, voire souvent à des prix surfaits, ces caisses tirent inlassablement les loyers vers le haut.

Pour continuer, les propriétaires augmentent systématiquement les loyers en cas de changement de locataire, en prétextant que les prix des loyers pour un même appartement aux alentours auraient augmenté. Dans de nombreux cas, l'utilisation d'études de marché sont utilisées comme justificatifs, mais... en ne prenant souvent en compte que les cinq dernières années. Dès lors, le loyer de votre voisin d'immeuble, qui est par exemple là depuis vingt ans et qui paye son loyer juste la moitié du vôtre, n'est pas pris en compte. C'est à l'évidence de la manipulation crasse.

Troisième cause: les travaux d'entretien. Le locataire sortant a payé, via son loyer, les charges financières, les frais d'exploitation, mais également ces travaux d'entretien. Donc par exemple une nouvelle peinture tous les dix ans si nécessaire. Tout est donc déjà payé, et ne doit pas être reporté sur le locataire suivant. Seuls les éléments à plus-value sont, à juste titre, en mesure de provoquer une légère augmentation de loyer.

Pour en terminer avec les causes, il faut bien avouer que le comportement de chaque locataire est une cause majeure de l'augmentation des loyers. Ne pas demander une baisse lorsque le taux hypothécaire de référence diminue, ne pas contester une hausse de loyer alors que le propriétaire fait manifestement un trop gros bénéfice sur ses fonds propres ou ne pas contester un premier loyer dans les trente jours à réception des clés



Didier Divorne
© Gérard Gandillon

alors que le loyer est trop élevé est très préjudiciable. En Suisse, il est constaté par une étude du bureau BASS que les loyers encaissés en trop ont dépassé illégalement 10 milliards de francs par an depuis 2021.

Passer du constat à l'action

Dès lors, que faire? Etre fataliste? Ne rien faire de peur de se faire expulser par son propriétaire?

Il nous faut agir, et ce à chaque fois que les choses bougent. A la hausse comme à la baisse.

A la baisse à chaque fois que c'est possible non seulement pour soi, mais également pour la personne qui viendra ensuite habiter son appartement. Car on est potentiellement toutes et tous le «prochain» pour un futur appartement et on espère que le-la locataire actuel-le l'aura fait. Sachez que la croyance comme quoi «si je réclame, je vais me faire expulser» est totalement fautive dans la réalité.

Pour ce qui est des hausses ou de l'arrivée dans un nouvel appartement, il faut les contester à la préfecture, et ce impérativement dans les trente jours à compter de la réception de la notification de hausse ou de la remise des clés. S'il est juridiquement acceptable d'augmenter un loyer avec l'augmentation d'un taux de référence, il est totalement illégal de faire du bénéfice au-delà de ce que la loi permet.

La marge de manœuvre des politiques

Du côté politique, un vrai levier permettant de contenir les loyers est d'inscrire, dans les plans d'affectation communaux (PACom) des quotas de logements d'utilité publique pour toute nouvelle construction ou pour toute surélévation. C'est le cas pour Renens, où le PACom prévoit qu'un nouvel appartement sur deux (donc 50%) soit d'utilité publique avec des loyers contrôlés par l'Etat. Mesure forte et innovante mettant une pression contre la spéculation et en faveur de loyers contenus dont les fruits seront récoltés dans les années à venir. ■

Préserve l'environnement et vos vêtements préférés

Rafraîchissez vos vêtements à la vapeur plutôt que de les laver.
Et ce, en 25 minutes seulement et avec 96% d'eau en moins².
Avec la technologie ProSteam, réduisez également les plis³
et épargnez-vous du repassage.



For better living. Designed in Sweden.

¹ Consommation d'énergie conformément au seuil de consommation établi au sein de l'UE.

² Sur la base d'un test interne réalisé avec une charge de 1kg afin de comparer le programme vapeur et le programme délicat.

³ Sur la base d'un test interne visant à mesurer le nombre de plis sur les tissus en coton avant et après le programme vapeur.