

# Près de 70% des locataires ont eu un conflit avec leur bailleur

**Marché du logement** Les relations locataire-bailleur sont parfois tendues. Un sondage de l'Association suisse des locataires dévoile les principaux problèmes rencontrés.

**Delphine Gasche** Berne

Les locataires sont inquiets. Et ils ont voulu le faire savoir. Quelque 35'000 d'entre eux ont répondu à un sondage mené pour l'Association suisse des locataires (Asloca). Une participation élevée, mais relativement inégale d'un canton à l'autre. Près d'un tiers des participants sont Zurichois. Vaudois et Genevois sont aussi plutôt bien représentés avec quelque 5100, respectivement 2700, contributeurs. À l'inverse, les Jurasien n'ont été que 170 à prendre part à l'enquête. Et les Valaisans, 380.

Pour Carlo Sommaruga, président de l'Asloca, rien de plus normal. «Les locataires sont beaucoup plus nombreux dans les grandes villes.

Il est donc logique que le taux de participation soit plus élevé à Genève et à Zurich qu'au Tessin ou dans le Jura.» Le sénateur note toutefois que les résultats de l'enquête sont relativement similaires, que l'on loge à la campagne, en ville ou dans une grande agglomération. Regardons d'un peu plus près les cinq principaux problèmes avancés par les locataires.

## 1 Recherche de logement difficile

Peu d'appartements sont disponibles. En 2025, le taux de vacance a baissé – pour la cinquième année consécutive – pour s'établir à tout juste 1% du parc immobilier, selon un décompte de l'Office fédéral du logement. Peu étonnant, dès lors, que 72% des sondés disent avoir trouvé plutôt difficile ou très difficile d'obtenir un appartement à prix abordable. Les nerfs des Genevois ont été particulièrement éprouvés. Ils sont 83% à avoir trouvé leur dernière recherche d'appart compliquée, occupant ainsi la 2<sup>e</sup> place du podium derrière les Tessinois (84%). Il faut dire que le marché immobilier est particulièrement tendu dans le canton du bout du lac avec seulement 0,34% de logements vacants.

## 2 Loyers trop élevés

La règle d'or consiste à ne pas consacrer plus de 30% de son revenu à son loyer. Eh bien... Pour beaucoup de locataires, il n'est plus possible de la respecter. Près de 40% déboursent plus. Les femmes (45%) et les personnes de plus de 55 ans (48%) sont les plus touchées. Certains locataires (4%) doivent même remettre plus

de la moitié de leur salaire à leur bailleur.

## 3 Bisbille avec le bailleur

Les conflits avec le bailleur sont fréquents. Environ 70% des locataires rapportent en avoir eu un. Les trois principales causes sont: le décompte des frais accessoires, des travaux de réparation ou d'entretien et des défauts du bien loué, comme de la moisissure. L'augmentation du loyer durant la durée de la location vient juste après.

Dans 29% des cas, le problème n'était pas ou pas encore résolu au moment du sondage. Une proportion qui est plus élevée dans les cantons romands, en particulier à Fribourg (37%) et à Neuchâtel (35%).

## 4 Crainte de se retrouver sans logement

Un locataire sur quatre craint en outre une résiliation de son bail dans les deux années à venir. Un taux en augmentation de 6 points par rapport à 2021, pointe l'Asloca. Parmi eux, 53% s'inquiètent d'une résiliation pour rénovation et 20% en raison d'un conflit avec le bailleur.

La crainte d'une détérioration de la relation avec son lo-

geur pousse aussi souvent les locataires à ne pas exiger de baisse de loyers, suite à une baisse du taux d'intérêt de référence. Environ 40% des sondés n'ont pas réagi aux baisses de mars ou septembre 2025. Un chiffre qui grimpe d'au moins 10 points dans les cantons romands et qui atteint même 70% en Valais.

## 5 Manque d'actions politiques contre la pénurie

Face à la pénurie de logements, la politique peine à trouver des solutions. À gauche, on veut faire pression sur les loyers. À droite, on veut accélérer la construction de logements, quitte à raboter les procédures. Et personne n'est d'accord sur la marche à suivre. Du côté des locataires, trois revendications prioritaires ressortent du sondage: répercuter automatiquement les baisses du taux de référence pour faire baisser les loyers, construire plus de logements à loyers abordables et contrôler les loyers pour qu'ils correspondent aux prescriptions légales en matière de rendements immobiliers. De quoi donner du grain à moudre à l'Asloca et son initiative pour des loyers abordables contrôlés automatiquement.