

L'an passé, les locataires n'ont pas osé réclamer 250 millions

Immobilier Le taux d'intérêt de référence a baissé, mais la majorité des ménages n'ont reçu aucun ajustement de loyer. Un tiers des locataires renoncent à faire valoir leurs droits.

Jan Bolliger

La Suisse croule sous les loyers élevés. Pourtant, les locataires pourraient économiser jusqu'à 250 millions de francs par an. Pour cela, pas besoin d'initiative ni de négociations habiles: une simple lettre suffit, de préférence recommandée.

L'Association suisse de défense des locataires (Asloca) estime qu'environ 40% des locataires ont droit à une baisse de loyer, car celui-ci n'a pas encore été adapté à la baisse du taux d'intérêt de référence. Le principe est simple: lorsque les taux d'intérêt des hypothèques diminuent, le bailleur doit répercuter l'économie réalisée sur le loyer. À l'inverse, si les taux augmentent, il peut augmenter le loyer. Pour simplifier la procédure, un taux d'intérêt de référence unique s'applique à l'ensemble des loyers.

En mars 2025, le taux est passé de 1,75% à 1,5%, puis a poursuivi sa baisse en septembre pour atteindre 1,25%. Les loyers auraient donc dû diminuer pour la plupart des ménages – du moins en théorie.

Dans les faits, seule une minorité a toutefois bénéficié d'une adaptation après la dernière baisse. C'est ce que révèle une enquête menée par l'Asloca auprès d'environ 35'000 participants, pour la plupart des

membres. Larissa Steiner, de l'Asloca, estime que la proportion réelle de personnes n'ayant pas profité d'une baisse est probablement encore plus élevée: «Nous avons fait une estimation prudente.»

Une évaluation de la Banque cantonale zurichoïse, publiée mi-avril, et des chiffres officiels de la Confédération confirment néanmoins cet ordre de grandeur. Selon l'indice des loyers, entre la baisse du taux d'intérêt de référence en mars 2025 et février de cette année, moins de 20% des ménages ont vu leur loyer diminuer. Les éventuelles adaptations de fin mars ne sont toutefois pas comprises dans ce chiffre.

De la «propagande politique»?

Si le taux d'intérêt de référence baisse de 0,25%, les loyers doivent en principe baisser de 2,91%. Toutefois, les bailleurs peuvent tenir compte du renchérissement général et de l'augmentation des frais d'entretien. Selon Larissa Steiner, de l'Asloca, le droit à une baisse réaliste s'élève donc à 1,76% par palier d'intérêt.

Pour un loyer mensuel de 2400 francs, un ménage économiserait environ 500 francs par an. Au total, les locataires versent chaque année quelque 35 milliards de francs de loyers

en Suisse. «Si 40% avaient droit à une baisse, cela représenterait près de 250 millions de francs par an», note Larissa Steiner.

Monika Sommer, directrice adjointe de l'Association des propriétaires fonciers (HEV), se montre très sceptique face à ce calcul. Pour elle, de telles «affirmations généralisées» relèvent de la «propagande politique» et sont tout simplement fausses. L'existence d'un droit à une baisse de loyer doit être examinée au cas par cas, souligne-t-elle. De nombreuses situations ne donneraient aucun droit à une baisse de loyer malgré la diminution du taux d'intérêt – notamment lorsque le loyer se situe déjà sous le niveau usuel de la localité et du quartier. Monika Sommer juge donc l'estimation de l'Asloca «non fondée».

Il est toutefois indéniable que beaucoup de personnes qui y auraient droit ne réclament pas leur argent. Reste à savoir pourquoi. La plupart du temps, une simple lettre à la gérance suffit; de nombreux modèles sont disponibles en ligne.

Éviter un conflit

Pour l'Asloca, la raison principale est avant tout la peur. Dans son enquête, un tiers des personnes interrogées ont déclaré renoncer à la baisse pour ne pas mettre en péril leurs rela-

tions avec les bailleurs. Seize pour cent redoutaient même un conflit inévitable.

Larissa Steiner de l'Asloca trouve cela compréhensible: «La plupart des locataires connaissent mal leurs droits, contrairement aux gérants professionnels. Nous constatons malheureusement aussi régulièrement que ces derniers rejettent des revendications pourtant justifiées.» Or, selon elle, le droit serait le plus souvent du côté des locataires.

L'Asloca demande donc que la loi oblige les bailleurs à répercuter les baisses d'eux-mêmes.

Monika Sommer, de l'association HEV, est en revanche convaincue qu'il n'y a pas besoin de nouvelles règles étatiques. «Il est déjà très facile aujourd'hui de demander une adaptation», estime-t-elle. La plupart des bailleurs adapteraient le loyer sans problème si la demande est justifiée. En cas de litige, la voie de l'autorité de conciliation resterait ouverte, avec en prime une protection contre la résiliation du bail.

Pour Monika Sommer, il n'y a donc aucune raison d'avoir peur. Elle soupçonne plutôt que cette réticence cache la prise de conscience des locataires qu'aucune baisse n'est possible dans leur cas.