

Sondage « Habiter en location » : conclusions

Grand sondage national auprès des membres

Il s'agit d'un grand sondage national auprès des membres de l'ASLOCA. Avec environ 18'000 réponses de locataires de toute la Suisse, il reflète le point de vue des locataires sur l'accès aux appartements, leurs conditions de logements et l'efficacité du droit du bail. Les résultats du sondage sont représentatifs des préoccupations de la majorité de la population qui, en Suisse, vit en location.

Problèmes soulevés : Grande difficulté de trouver un logement abordable

Environ trois quarts des locataires a eu des problèmes à trouver un logement abordable ou adapté à leurs besoins. Il n'y a pas de grandes différences entre les villes, les grandes agglomérations ou la campagne. L'ampleur des problèmes est simplement accentuée avec la taille de la ville. Plus de 70% des locataires ont des problèmes à la conclusion du bail et une grande partie de ces problèmes persistent ensuite tout au long de la location.

Le droit du bail ne corrige pas suffisamment le déséquilibre des pouvoirs entre bailleur·esse et locataire. Les locataires en souffrent

Les locataires indiquent ne pas vouloir de problèmes avec leur propriétaire. Elles et ils craignent les résiliations de bail et la perte de leur logement. C'est la conséquence du fait que les locataires sont la partie faible au contrat et qu'elles et ils dépendent fortement de leur bailleur·esse.

Ce déséquilibre des forces entre locataire et bailleur·esse a pour conséquence que les locataires ne se défendent souvent pas, même lorsqu'ils ou elles en auraient le droit. Autre conséquence, la partie bailleuse ne fait que très rarement des concessions « volontaires » aux locataires (p. ex. seuls 6% des bailleurs et bailleuses reportent automatiquement la baisse du taux hypothécaire de référence sur les loyers).

Pourtant, lorsque les locataires font valoir leurs droits, ils obtiennent souvent gain de cause : en cas de contestation du loyer initial, les locataires ont entre 67 % et 82% des cas obtenu totalement ou partiellement gain de cause. En cas de diminution du taux hypothécaire de référence, 67% des locataires de logement ont gain de cause (seulement 37% pour les locataires commerciaux).

Claire volonté d'améliorer la protection des locataires et d'instaurer un contrôle des loyers

Le droit du bail exige que les locataires soient actifs pour faire valoir leurs droits. Il n'y a pas de mécanismes de contrôle automatique des loyers. De ce fait, peu de locataires contestent

les loyers abusifs imposés lors de leur emménagement. Les locataires attendent des solutions concrètes pour améliorer leur protection ou abaisser le niveau des loyers (en général plus de 70 à 90 % de soutien). Les locataires veulent principalement ne plus être contraint·es d'agir en justice pour que leurs droits soient respectés (par ex. répercussion automatique des baisses de loyer, transparence du loyer précédent, contrôle du rendement de la partie baille-resse). En effet, elles et ils craignent que cela suscite des réactions de la part de leur bailleur·eresse, voire des représailles. La protection contre les congés (par ex. en cas de rénovation) et la lutte contre la spéculation sur le marché immobilier est également une priorité pour elles et eux.

En conclusion : les locataires attendent des améliorations du droit du bail

Le sondage montre que les locataires veulent des solutions aux problèmes qu'elles et ils rencontrent et que leurs droits soient concrètement respectés. Il est clair qu'il n'y a pas en Suisse de majorité pour une détérioration du droit du bail, comme le demandent plusieurs initiatives parlementaires des milieux immobiliers actuellement étudiées au Parlement fédéral. Le sondage montre que si de nombreux·euses locataires renoncent aujourd'hui à faire valoir leurs droits, c'est en raison des obstacles liés à l'obligation de mener une action en justice. Le sondage manifeste donc que les locataires soutiennent le principe d'un contrôle des loyers et d'une réelle protection contre les congés.

Selon comité du 8 décembre 2021