



Situation du logement dans une société capitaliste

**Aspect fondamentaux
L'être humain au centre des préoccupations**

Carlo Sommaruga
Conseiller national PS/GE – Président de l'ASLOCA Suisse

Le logement à l'âge de la retraite – des loyers abordables pour tous – 3.11.2018 - Bâle

La présentation

- **Protection des locataires**

- Un regard vers le passé: une régulation permanente nécessaire
- Depuis 1990: Responsabilité de contrôle déléguée aux locataires
- Aujourd'hui : des attaques massives contre le droit du bail

- **Quelle réalité économique**

- Le capital immobilier
- Les loyers
- Les conséquences sociales

- **Répondre aux besoins sociaux**

- Les logements d'utilité publique
- L'initiative populaire de l'ASLOCA

Un regard vers le passé

- En **1917**, le Conseil fédéral introduisit pour la première fois la **surveillance des loyers**, système en vertu duquel les augmentations de loyers sont en principe licites, mais peuvent être réduites par l'autorité, à la demande du locataire, lorsqu'il en résulte des loyers excessifs.
- En **1936**, suite à la dévaluation du franc suisse, le Conseil fédéral introduisit pour la **première fois un contrôle des loyers** afin de combattre directement les loyers excessifs
- Après la fin de la guerre mondiale, en **1950**, par une **autorisation générale**, accordée par le Service du contrôle des prix, **d'augmenter de 10 %**, en deux étapes, les loyers qui n'avaient pas été augmentés depuis le 31 décembre 1943 ; les autres loyers pouvaient être augmentés jusqu'à concurrence de 10 %.

Un regard vers le passé

- En **1960** par un arrêté, le Conseil fédéral introduisait en parallèle au **contrôle** sur certains loyers et la **surveillance** pour d'autres loyers.
- La surveillance des loyers devait en principe permettre une **libre formation des loyers**, tout en **protégeant les locataires contre des hausses excessives et des résiliations injustifiées**. Le bailleur pouvait dès lors majorer le loyer sans autorisation officielle, mais si le loyer exigé dépassait de plus de 5 % le niveau licite au moment de l'instauration de la surveillance, le locataire pouvait s'y opposer.
- La surveillance des loyers a pris fin en **décembre 1970**.

Un regard vers le passé

- Dès janvier **1971**, les loyers étaient **complètement libéralisés**. Conséquence l'explosion des loyers et congés entraînant **un désastre social**
- En **1972, vu l'urgence** le parlement adopta **l'Arrêté fédéral instituant des mesures dans le secteur locatif**. Ce n'était plus un contrôle ou une surveillance des loyers, mais un instrument permettant au **locataire de contester les prétentions abusives du bailleur**.
 - Les mesures furent d'abord limitées **aux communes avec pénurie de logements**,
 - Ensuite en deux temps étendues à **l'ensemble du territoire**.
- En **1985**, initiative populaire «**Pour la protection des locataires**»
- **1990** entre en vigueur le **nouveau droit du bail** reprenant la lutte contre les abus.

Un regard vers le passé

Les enseignements du passé:

- ❖ Depuis l'entrée en vigueur du Code des obligations en 1912, le **marché du logement a été régulé pendant 99 ½ ans sur 106 ans !**
- ❖ Le Conseil fédéral et le Parlement ont progressivement réduit la protection des locataires
 - Contrôle des loyers** 
 - Surveillance des loyers** 
 - Lutte contre les abus**
- ❖ Le marché libre du logement **ne fonctionne pas socialement!**

Depuis 1990

❖ Lutte contre les abus dans le droit du bail

❖ Mais la lutte contre les abus

- Ce n'est pas un contrôle par l'Etat des loyers et des résiliations;
- Ce n'est pas la surveillance par l'Etat des loyers et des résiliations;
- C'est **un transfert du contrôle sur le dos des locataires** qui doivent agir individuellement en justice et obtenir la démonstration de l'abus du bailleur.
- Si pas d'action du locataire pas de sanction contre les loyers abusifs!

❖ La **droite et les milieux immobiliers** prétendent que c'est une énorme **entrave au bon fonctionnement du marché du logement:**

Aujourd'hui au parlement

- **Droit du bail est sous **attaque de la droite immobilière**:**
- **Diverses initiatives parlementaires visent:**
 - Limiter la contestation du loyer initial – Hans Egloff UDC/ZH
 - Faciliter la détermination du loyer du marché – Hans Egloff UDC/ZH
 - Augmenter le rendement admissible sur les loyer – Olivier Feller PLR/VD
 - Réduire le champs territorial de la protection contre les abus – Philippe Nantermod PLR/VS
- La **proposition pour la protection des personnes âgées contre les congés** est **balayée** par une majorité UDC/PLR/PDC/GLP/PBD

Mais quelle réalité économique ?

Capital immobilier au paradis

Depuis plus de dix ans, les marchés immobiliers suisses évoluent dans des sphères quasi paradisiaques: prix et loyers en perpétuelle croissance, demande inlassable et taux de vacance bas, le tout motivé par des taux d'intérêt plancher. Depuis quelques années cependant, les signes d'un changement graduel se multiplient. Les temps qui s'annoncent ne sont certes pas trop sombres, mais les fruits des placements ne seront, à l'avenir, plus si faciles à cueillir et les investisseurs immobiliers ne pourront plus attendre que les rendements tombent du ciel

Capital immobilier au paradis

LES FONDS IMMOBILIERS PERFORMENT

PERFORMANCE DE L'INDICE SWX IMMOBILIENFONDS
(VALEURS TRIMESTRIELLES À LA BOURSE SUISSE)

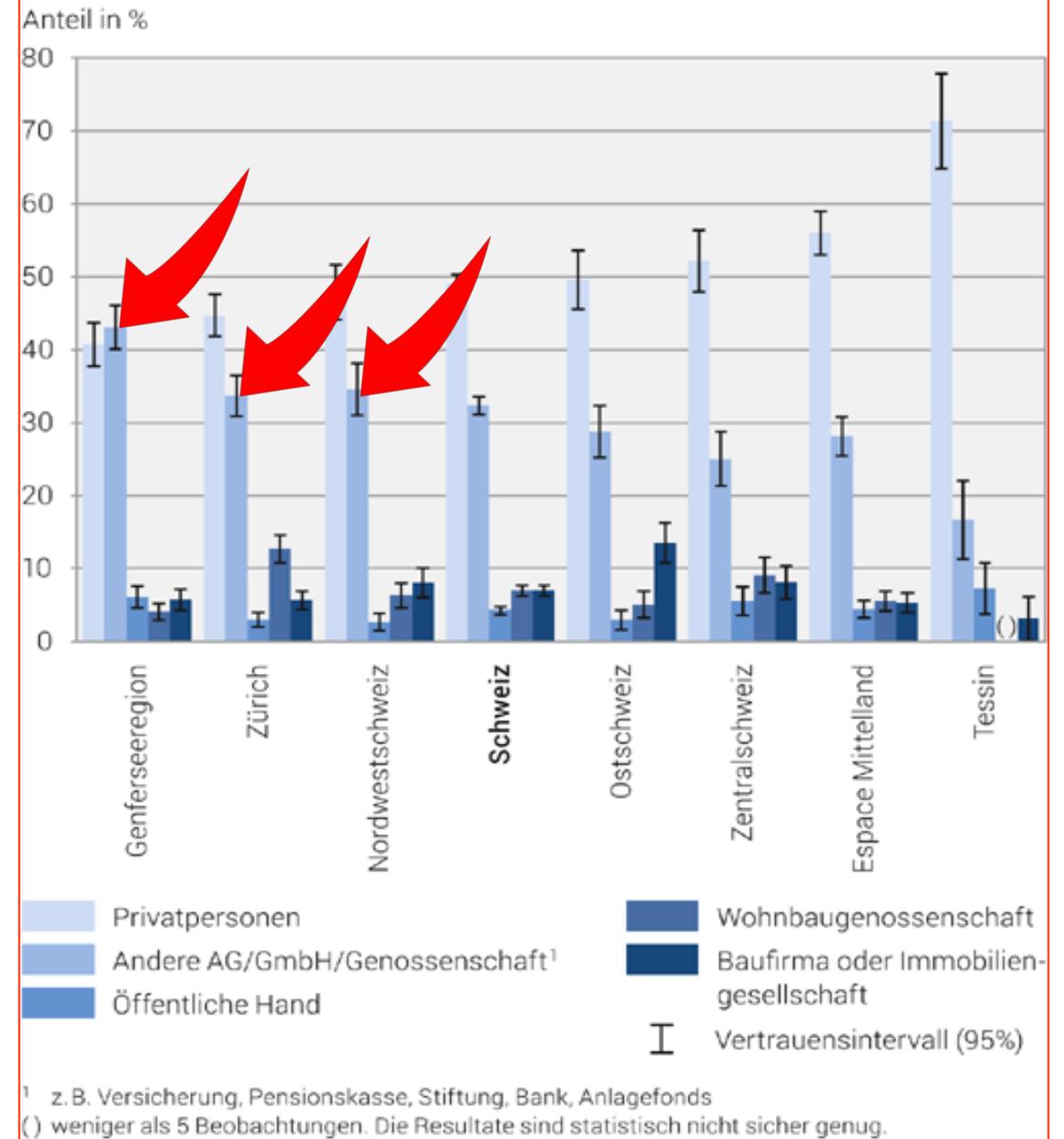


Revue Bilan 16 Avril 2018 «Fonds immobiliers, une success story»

Arrivée du capital international

- ❖ Chiffres de **l'investissement immobilier étranger en Suisse** quasiment **impossible à connaître !**
- ❖ Mais tendance claire. Divers indices :
 - **Entre janvier 2005 et avril 2016, 41 sociétés offshore** sont devenues propriétaires d'immobilier pour des transactions supérieures à 5 millions de francs chacune. Montant global des achats par ces sociétés domiciliées au Luxembourg, aux Iles Caïmans, aux Iles Vierges, aux Bermudes ou à Hongkong: **un total de 1,43 milliard de francs**. (*Le Temps 10 juillet 2016*)
 - Depuis le début 2016, les actions immobilières suisses ont délivré une performance de plus de 23% ce qui les place devant **l'indice boursier suisse SPI mais aussi devant leurs homologues européens, anglais et américains**. (site internet www.investir.ch)

Im Januar 2018 hat das Bundesamt für Statistik erstmals seit der Volkszählung 2000 wieder Daten zum Eigentübertyp der rund 2,1 Millionen Mietwohnungen in der Schweiz veröffentlicht. Sie basieren auf der Erhebung des Mietpreisindex.

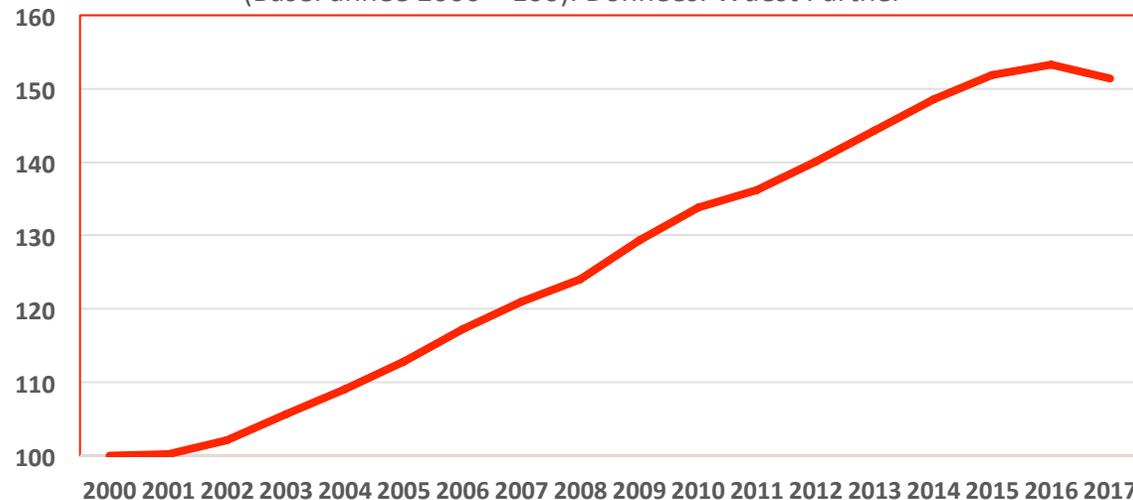


Conséquences sur les loyers

Loyers sur le marché: 50% de hausse depuis 2000

Indice de l'offre des loyers en Suisse

(Base: année 2000 = 100). Données: Wüest Partner



2018: „De nombreux bailleurs hésitent à faire des concessions directes plus importantes sur les prix, ce qui ferait baisser les prix. **Les biens difficiles à louer font souvent l'objet d'actions promotionnelles.**“

Conséquences sur les loyers

Le **professeur Philippe Thalmann**, de l'EPFL, a développé un indice qui mesure l'écart entre la hausse des loyers réels et ceux qui offriraient un rendement admissible aux propriétaires:

En 40 ans, les loyers ont augmenté sept fois plus que leur «juste prix»

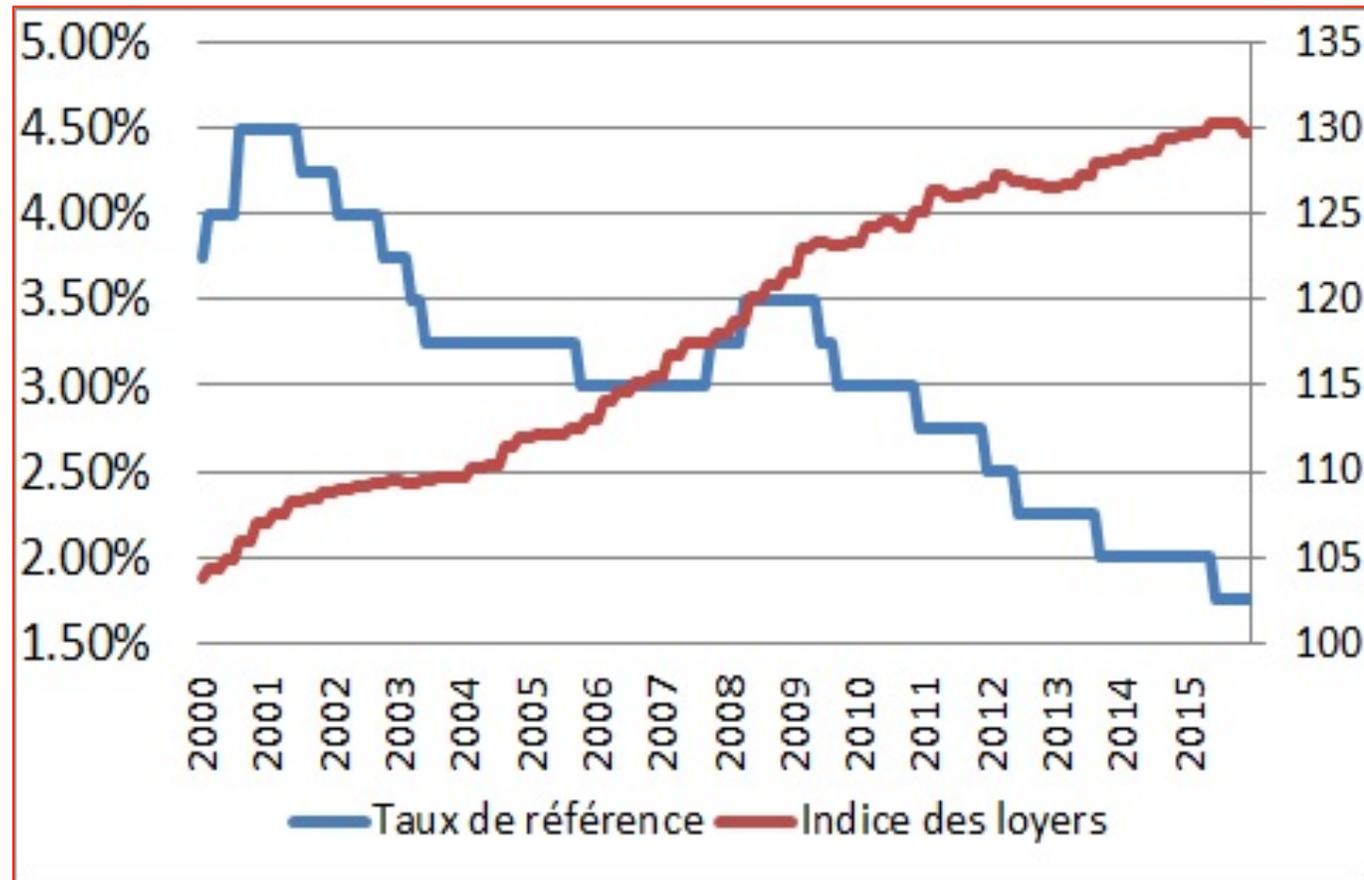
Conséquences sur les loyers

„Les loyers en cours devraient être largement inférieurs de 40%“

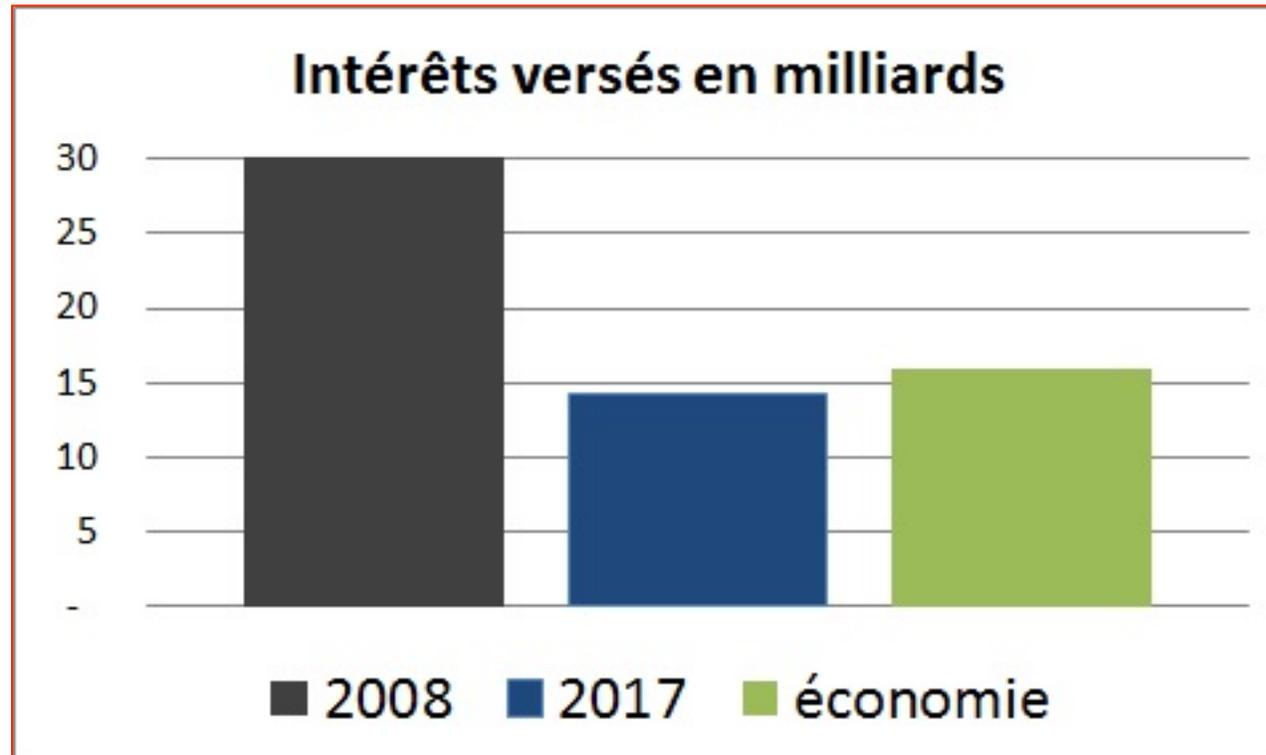
[Raiffeisen Investment Office. Immobilier résidentiel en Suisse – 1T1](#)

En raison d'un «droit du bail laxiste», bailleurs et investisseurs institutionnels profitent de hauts rendements entre 5 et 7%. Les locataires payent.

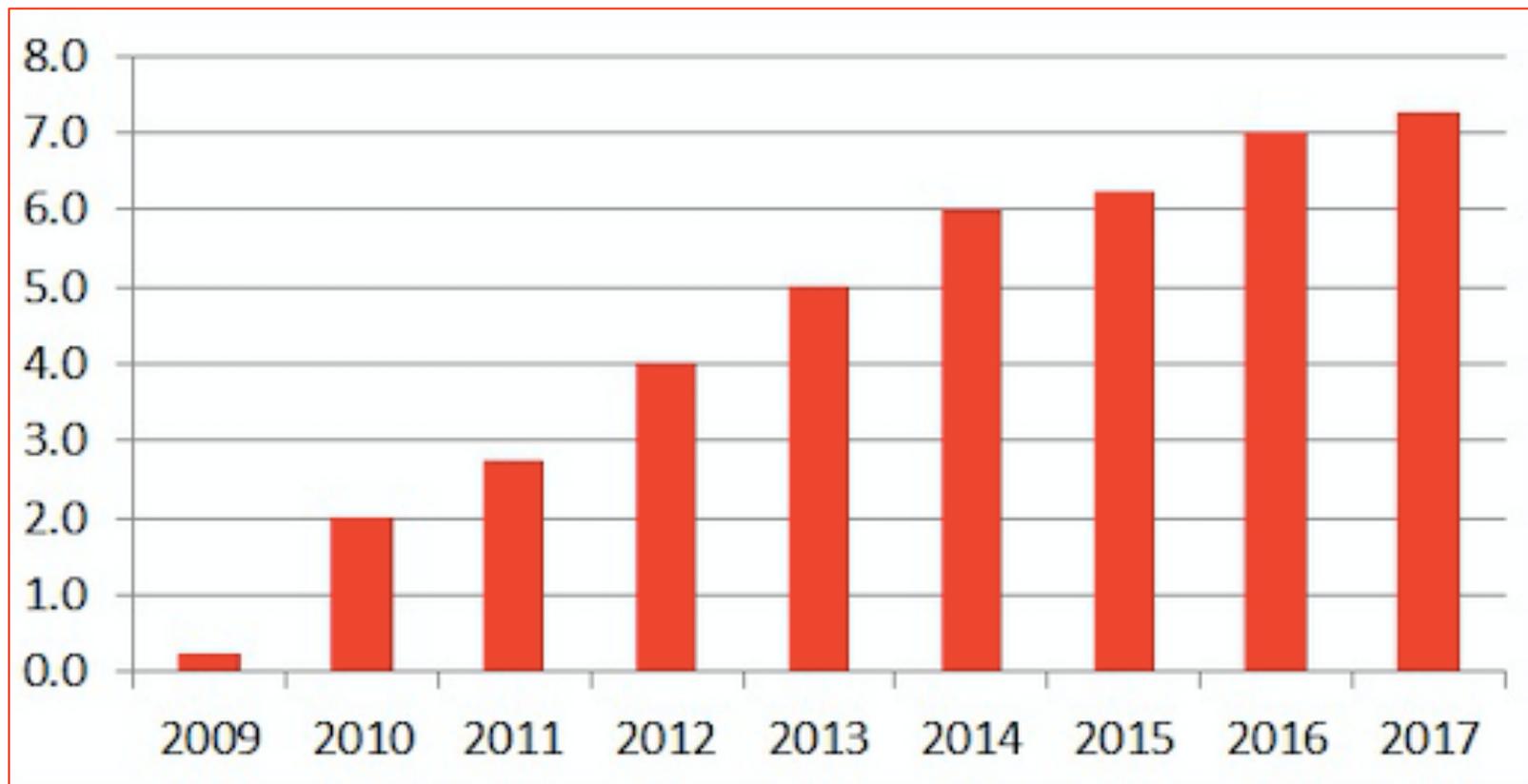
Le taux hypothécaire de référence baisse les loyers grimpent



Augmentation massive du revenu du capital immobilier

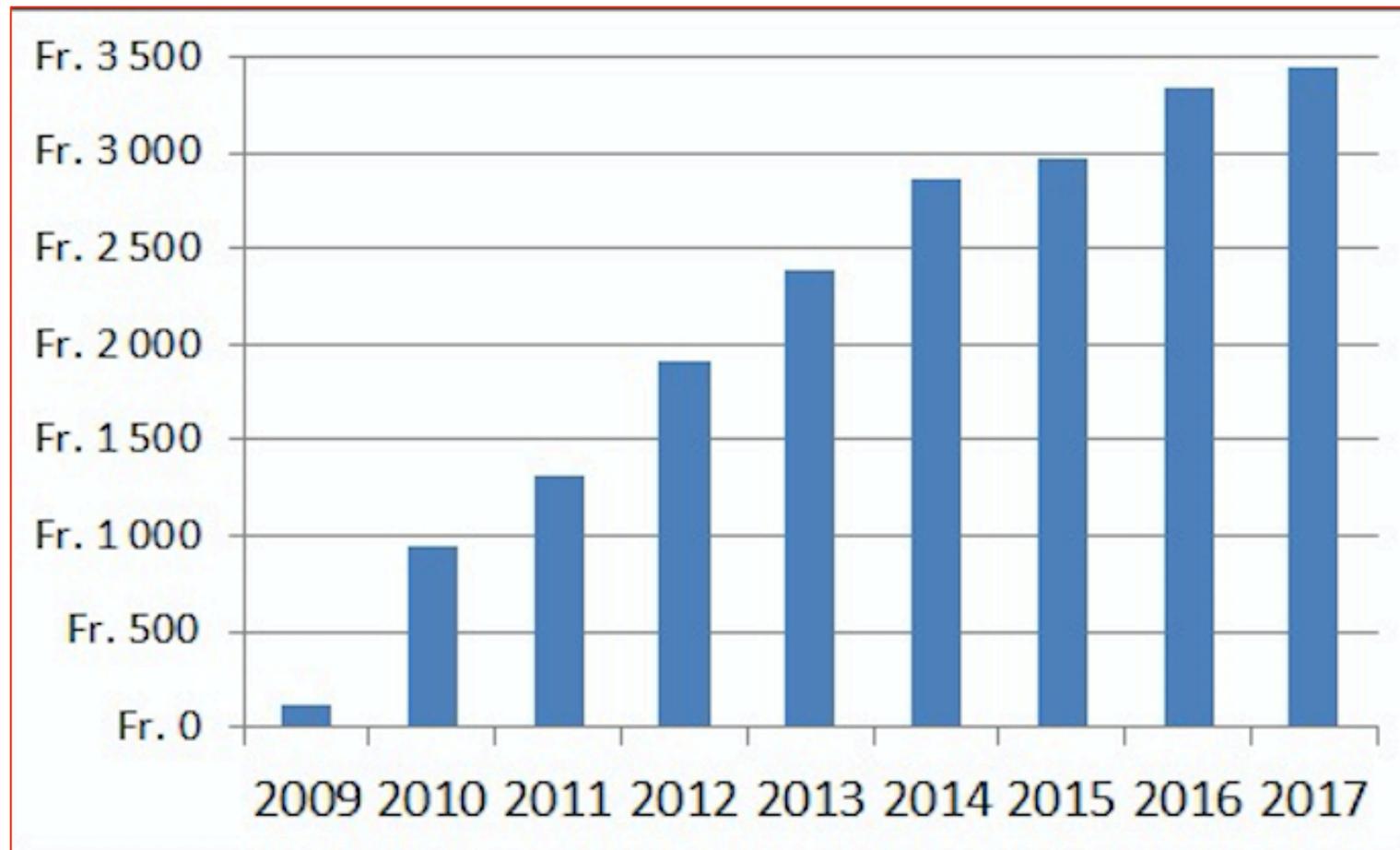


Transfert massif vers les propriétaires



Transfert cumulé en milliards de francs

Transfert massif vers les propriétaires

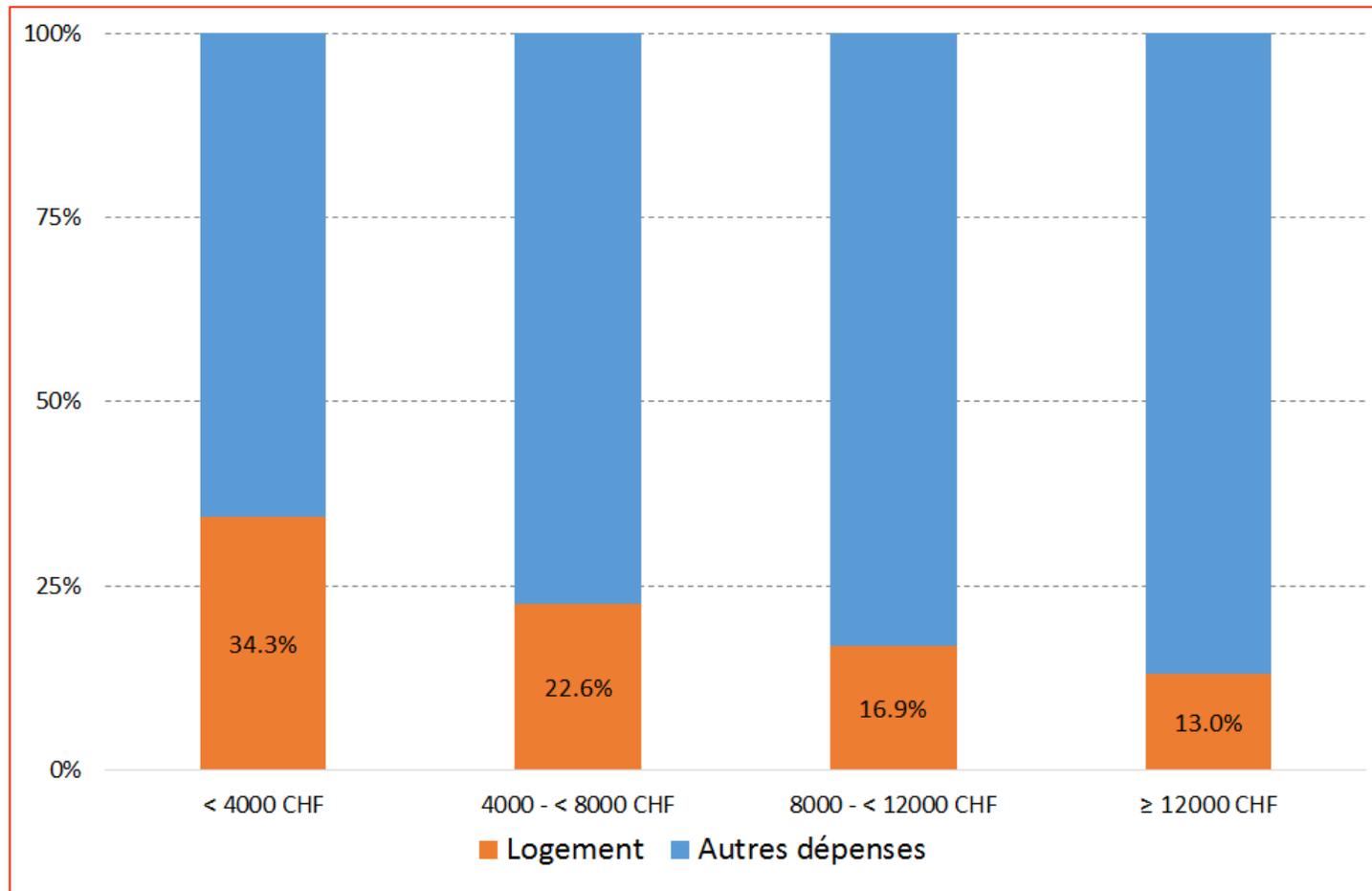


Transfert par année et par ménage

Quelles conséquences sociales ?

Injustice sociale

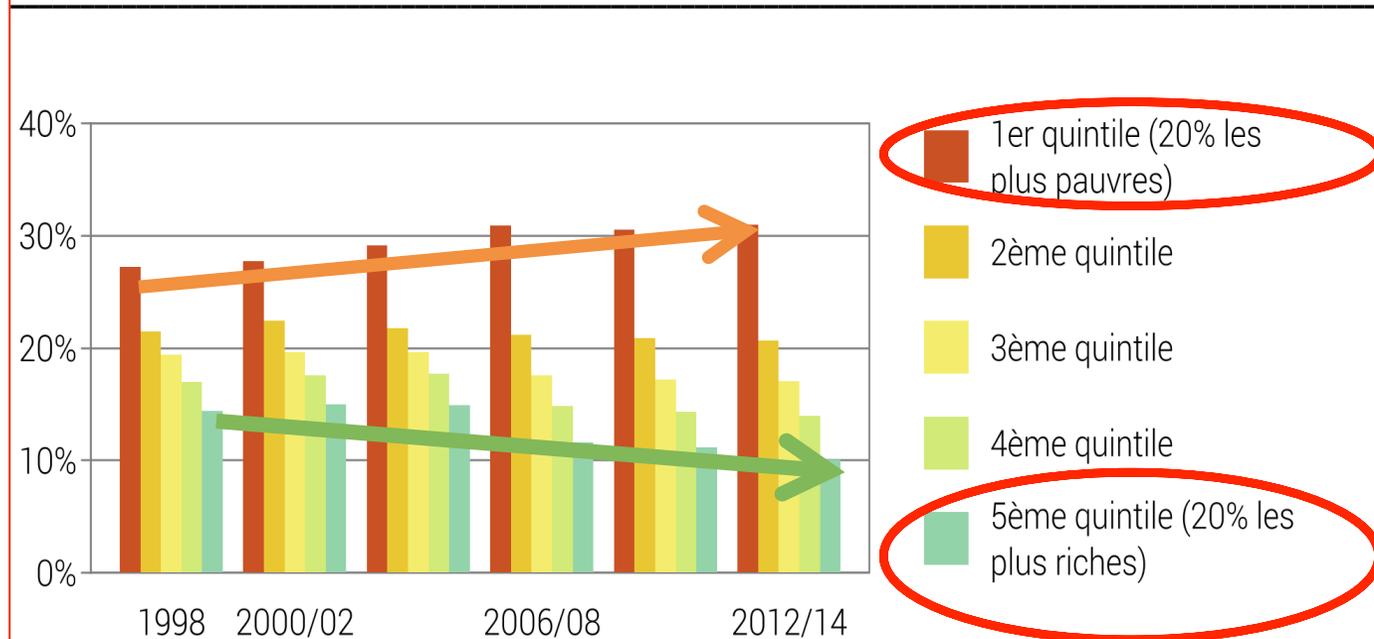
Coût du logement dans le budget du ménage



Injustice sociale

Coûts du logement

Part des coûts du logement (charges comprises) dans les revenus bruts des ménages, par classe de revenus



2006/08: modifications des définitions et du calcul des coûts du logement

Logements vides

Recensement des logements vacants au 1er juin 2018

Le taux de logements vacants dépasse la barre des 1,6%

(Office fédéral de la statistique 12.09.2018)

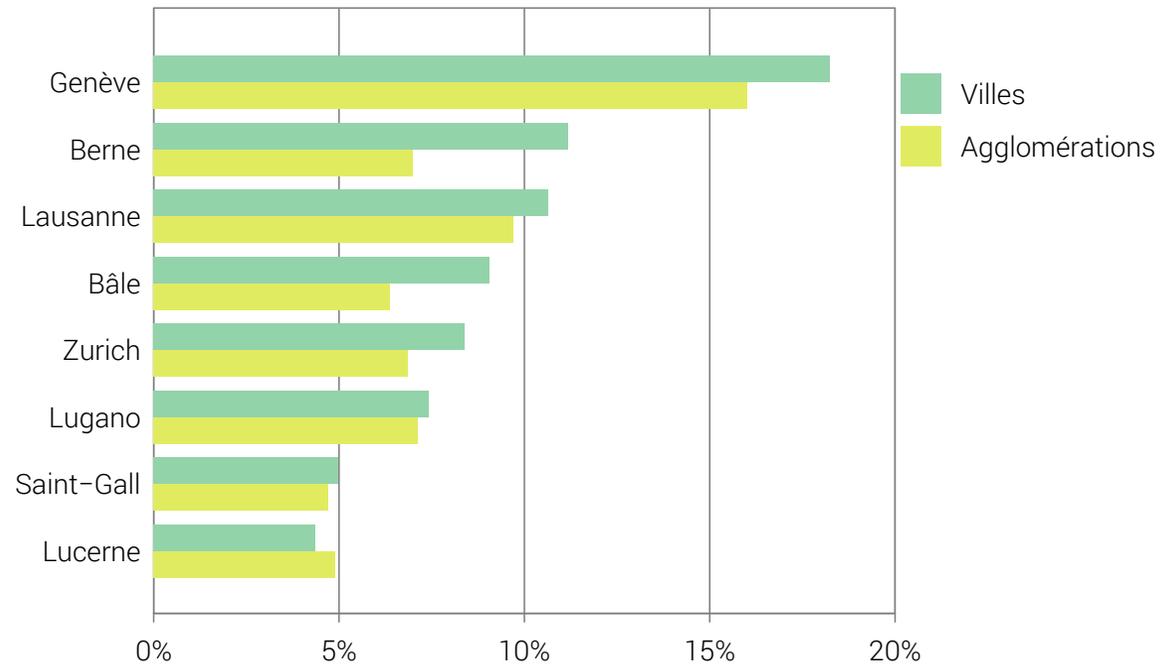
Mais...pénurie dans les villes

| Canton | Parc des logements | Logements locatifs vacants | Logements propriété vacants | Taux de vacance |
|----------|--------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Zurich | 672 821 | 5 925 | 1 133 | 1,05 |
| Berne | 218 703 | 2 211 | 364 | 1,18 |
| Bâle | 280 806 | 2 483 | 250 | 0,97 |
| Lausanne | 209 715 | 1 269 | 182 | 0,69 |
| Genève | 276 915 | 1 219 | 440 | 0,60 |

Injustice sociale

Logements suroccupés, en 2016

Part des logements occupés avec plus de 1 personne par pièce



Répondre aux besoins de la population

1. Plafond légal de la hausse des loyers

- Loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations:
 - La loi protège un parc locatif accessible au plus grand nombre
 - La loi limite les hausses de loyer au niveau correspondant aux besoins prépondérants de la population

2. Les logements sortis du marché capitaliste du logement

- Les logements d'utilité publique
 - En main **des coopératives** -> Plutôt en Suisse allemande
 - En main **des collectivités publiques** -> Plutôt en suisse romande
 - En **main privée**, mais avec un cadre légal contraignant

Augmenter les habitations d'utilité publique

- **Un logement sur 20** appartient en Suisse à l'une des 1500 coopératives d'habitation.
- Le logement d'utilité publique sont **hors du marché et échappent à la spéculation**
- Les **loyers nets** des habitations d'utilité publique sont **inférieurs** à ceux des appartements comparables, produits dans un but lucratif.
- Le prix du mètre carré des logements loués conventionnels est **24% plus cher** que celui des coopératives.



Kalkbreite, Zürich

Soubeyran, Genève



Wynigen, Berne

Initiative du SMV/ASLOCA/ASI



Objectif : 10% des logements nouvellement construits doivent être d'utilité publique

Initiative du SMV/ASLOCA/ASI

❖ Le Conseil fédéral

- Propose de **rejeter l'initiative**
- Propose le **refinancement du fonds de roulement** en faveur des logements d'utilité publique
- Soumet le refinancement du fonds de roulement au **chantage** du retrait ou du rejet de l'initiative.

❖ Le Parlement

- La **Commission** compétente du Conseil national
 - **Rejette** l'initiative
 - **Rejette** le refinancement du fond de roulement
- Le **Conseil national** se prononce lors de la session d'hiver 2018

Changeons la donne !

- **Nous socialistes**
- **Avec le mouvement des locataires**
- **Par une mobilisation forte et constante**
- **Avec la volonté de renverser le rapport de force politique lors des élections 2019**

Changeons la donne !

Que l'être humain revienne au centre des préoccupations !