

Évolution et rendements sur le marché de la location 2006 – 2021

Étude sur mandat de l'Association suisse des locataires

Markus Schärner, Dominic Höglinger et Céline Gerber, février 2022

L'essentiel en bref

Le **marché de la location** est qualifié de plus grand marché de Suisse. Fin 2021, la valeur des 2.3 millions de logements loués s'élève à près de 1165 milliards de francs. La somme des loyers payés par les locataires aux bailleurs/baillereses pour l'année 2021 avoisine les 40 milliards de francs.

La **question suivante** comme point de départ: Quelle aurait été l'évolution des loyers en Suisse depuis 2006 si l'on avait pris en compte uniquement les facteurs de coûts pertinents selon le droit de bail en vigueur (loyer théorique) ? Nous partons pour cela du principe que les loyers en 2006 ont couvert les coûts des bailleurs/baillereses, c'est-à-dire qu'ils leur ont permis en 2006 d'obtenir un rendement net raisonnable (ni trop élevé ni trop bas).

Résultats: Entre 2006 et 2021, les loyers ont subi en Suisse une hausse nettement supérieure à celle à laquelle on aurait pu s'attendre compte tenu de l'évolution des principaux facteurs de coût et d'une rémunération appropriée des fonds propres. Les loyers moyens (indice des loyers) ont augmenté de **22.1 %** en 16 ans, soit entre novembre 2005 et novembre 2021. C'est 18% de plus que l'indice national des prix à la consommation (loyers + 22.1 %, IPC + 3.8 %). En tenant compte des facteurs de coûts pertinents selon le droit du bail en vigueur – l'évolution du taux hypothécaire, l'inflation et les coûts d'entretien – le niveau des loyers aurait **dû en réalité baisser de 10.3 %**. Par conséquent, les loyers dépassent actuellement de 32.4 points d'indice au total, soit 36.1 %, ce que l'on pourrait attendre sur la base de l'évolution des facteurs de coûts pertinents

La différence sur les seize années s'élève à **78 milliards de francs** au total, ou 15 % des loyers nets versés durant cette période. Pour chaque logement, cela correspond à un transfert de richesse de 200 francs par mois en moyenne de la poche des locataires à celle des bailleurs/baillereses.

Cette évolution est calculée sur l'ensemble de la Suisse et reflète une valeur moyenne – elle peut varier vers le haut ou vers le bas selon les régions, ainsi qu'entre chaque propriétaire d'immeuble ou pour chaque logement.

D'autres études ont montré que c'est surtout lors des changements de locataires que les bailleurs/baillereses ont souvent augmenté les loyers, également lorsque leurs coûts diminuaient. Bien que le taux hypothécaire de référence ait baissé à cinq reprises d'un quart de pourcent, cette baisse n'a été répercutée (même partiellement) que dans un bail sur six.

Scénarios futurs: Dans l'éventualité où le taux hypothécaire recommencerait à augmenter, les locataires les plus touché-e-s seraient ceux qui ont emménagé après 2020, car les bailleurs/baillereses pourraient répercuter intégralement la hausse des coûts sur leurs loyers. Les seuls locataires partiellement protégés contre les augmentations de loyer seraient ceux qui occupent depuis longtemps leur logement et n'ont jamais bénéficié d'une baisse de loyer depuis 2010.

La majorité des locataires reste moins de huit ans dans le même logement. Une hausse du taux hypothécaire frapperait surtout les locataires dans les régions urbaines connaissant une pénurie de logements, les locataires jeunes et celles et ceux qui viennent d'emménager.

Durant les seize années écoulées, le **rendement annuel d'un placement dans les actions immobilières était de 7.4 %** en moyenne, celui d'un investissement sur le marché suisse des actions suisse SPI, de 6.4 %. Dans le même temps, les obligations de la Confédération à dix ans offraient un taux d'intérêt moyen de 0.9 % et la rentabilité des investissements rémunérés conformément au rendement net admissible dans le droit du bail a atteint 2.7 %.

La location de logements est donc lucrative, et la demande de biens résidentiels par conséquent élevée. Le prix d'achat des appartements a augmenté de 40 % depuis 2006 et celui des maisons individuelles de plus de 50 %. Le prix des terrains à bâtir a même doublé en dix ans. Durant ces seize dernières années, bien que les coûts aient baissé pour les bailleurs/baillereses, il est **devenu plus cher d'habiter en Suisse pour les locataires aux revenus modestes**, tant en valeur absolue que par rapport à leur revenu disponible.