

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

Étude

Sur mandat de  
l'Association suisse des locataires (ASLOCA)

Markus Schärner, Dr. Dominic Höglinger, Céline Geber

Berne, le 8 février 2022

## L'essentiel en bref

### Le marché de la location

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 1 165 milliards de francs. La somme des loyers payés par les locataires aux bailleurs/bailleresses pour l'année 2021 avoisine les 40 milliards de francs.

### Questions

Les loyers sont-ils trop élevés ou trop bas ? Les placements immobiliers ont-ils été rentables durant les seize années écoulées ? Le marché de l'immobilier est-il réellement « devenu fou » ou faut-il seulement parler d'une « situation tendue » ? Et qu'est-ce que cela signifie en vue des modifications du droit de bail discutées au Parlement ?

La présente étude cherche à répondre à ces questions à partir de différents points de vue.

### Démarche

Pour la période allant de 2006 à 2021, nous nous sommes posé la question suivante : 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/bailleresses, 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 (loyer théorique). 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/bailleresses.

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/bailleresses 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 touchés seraient ceux qui ont emménagé après 2020, car les bailleurs/bailleresses 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.

### Le marché immobilier et les rendements des placements immobiliers

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.

## Résumé

### Le marché de la location

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 1 165 milliards de francs. La somme des loyers payés par les locataires aux bailleurs/baillereses pour l'année 2021 avoisine les 40 milliards de francs

### Questions

Les loyers sont-ils trop élevés ou trop bas ? Les placements immobiliers ont-ils été rentables durant les seize années écoulées ? Le marché immobilier est-il réellement « devenu fou » ou peut-on seulement parler d'une « situation tendue » ?

■ Dans quelle mesure les facteurs de coûts pertinents selon le droit du bail en vigueur, c'est-à-dire les modifications du taux hypothécaire et le renchérissement se répercutent-ils sur l'évolution des loyers entre 2006 et 2021, et comment les loyers ont-ils effectivement évolué ? (Chapitre 2)

■ Comment les prix des biens immobiliers et les rendements des placements dans l'immobilier (locatif) ont-ils évolué entre 2006 et 2021 ? (Chapitre 3)

■ Quelle part de leur revenu disponible les ménages suisses consacrent-ils au logement et au loyer ? (Chapitre 4)

Pour commencer, un bref état des lieux concernant les propositions de révision du droit du bail suisse.

### La nécessité d'adapter le droit du bail n'est pas contestée

Constats tirés d'une étude commandée par l'Office fédéral du logement :

■ Le droit du bail actuel favorise les caisses de pensions et les bailleurs institutionnels.

■ Le plus urgent est de protéger les locataires contre les loyers abusifs (contestation du loyer initial, calcul du rendement excessif, loyer usuel dans la localité ou le quartier).

### Chronologie des propositions de révision

■ 2015 : projet du Conseil fédéral visant une obligation générale de recourir à la formule officielle lors de la conclusion de nouveaux baux. Les deux Chambres fédérales se sont assez nettement opposées à la formule officielle obligatoire.

■ 2020 : le Tribunal fédéral modifie la méthode de calcul du rendement net. Le renchérissement peut désormais être pris en compte pour déterminer le

montant des fonds propres effectivement investis. Le rendement peut également dépasser de 2% le taux de référence lorsque ce dernier est égal ou inférieur à 2 %.

■ 2021 : propositions de modification du droit du bail (1<sup>re</sup> partie). Consultation au sujet de quatre initiatives parlementaires (sous-location, recours obligatoire à la formule officielle lors des hausses de loyers et résiliation pour besoin propre). Les changements proposés sont « favorables aux bailleurs ».

■ 2022 : propositions de modification du droit du bail (2<sup>e</sup> partie) : huit interventions parlementaires directement liées à la fixation des loyers sont encore à traiter :

- 1) Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité.
- 2) Poids accru accordé au caractère usuel des loyers dans la localité ou le quartier par un allègement des critères probants. Les loyers offerts sur le marché doivent être privilégiés au détriment des loyers existants fixés en fonction du rendement admissible pour la chose louée.
- 3) Modernisation des modalités de calcul du rendement admissible en droit du bail.
- 4) Consolider la lutte contre les loyers abusifs.
- 5) Contestation des loyers abusifs uniquement en cas de pénurie de logements avérée.
- 6) Rendre plus difficiles les congés collectifs de locataires en cas de travaux.
- 7) Adapter dans le droit du bail le taux de répercussion sur les loyers des investissements à valeur ajoutée.
- 8) Contrôle périodique des rendements locatifs des bailleurs/baillereses qui louent plusieurs logements.

### Évolution des loyers de 2006 à 2021

Quelle aurait été l'évolution attendue des loyers si seuls les facteurs de coûts précisés dans le droit du bail avaient été appliqués ?

**Méthode** : l'idée de base est simple : d'un côté, on calcule d'année en année les changements attendus en prenant en compte les facteurs de coûts précisés dans le droit du bail. De l'autre, on compare ces changements avec l'évolution effective des loyers selon l'indice des prix à la consommation. S'il y a une différence substantielle entre les deux prix, cela indique que le droit du bail actuellement en vigueur n'est pas respecté à cet égard.

**Données** : les données suivantes ont été utilisées : (1) les taux hypothécaires de la banque cantonale zurichoise pour 2006 et 2007, soit le taux de

référence de l'OFL, (2) l'indice national des prix à la consommation (IPC), (3) l'indice des loyers en Suisse et (4) l'enquête de structure sur les loyers 2010.

**Résultats :** 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 % ; cf. **figure 1**). 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 %** (cf. **figure 2**). 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.

**Discussion des résultats :** En 16 ans, cette évolution a conduit à un transfert de richesse de **78 milliards de francs** de la poche des locataires à celle des bailleurs/baillereses, ce qui représente près de 5 milliards par année, et ce dans des proportions de plus en plus importantes. Pour l'année 2021, la redistribution est estimée pour l'ensemble de la Suisse à **10,4 milliards de francs, soit 26% des loyers payés** (cf. **figure 3**). Cela correspond en moyenne à 370 francs par mois et par logement loué.

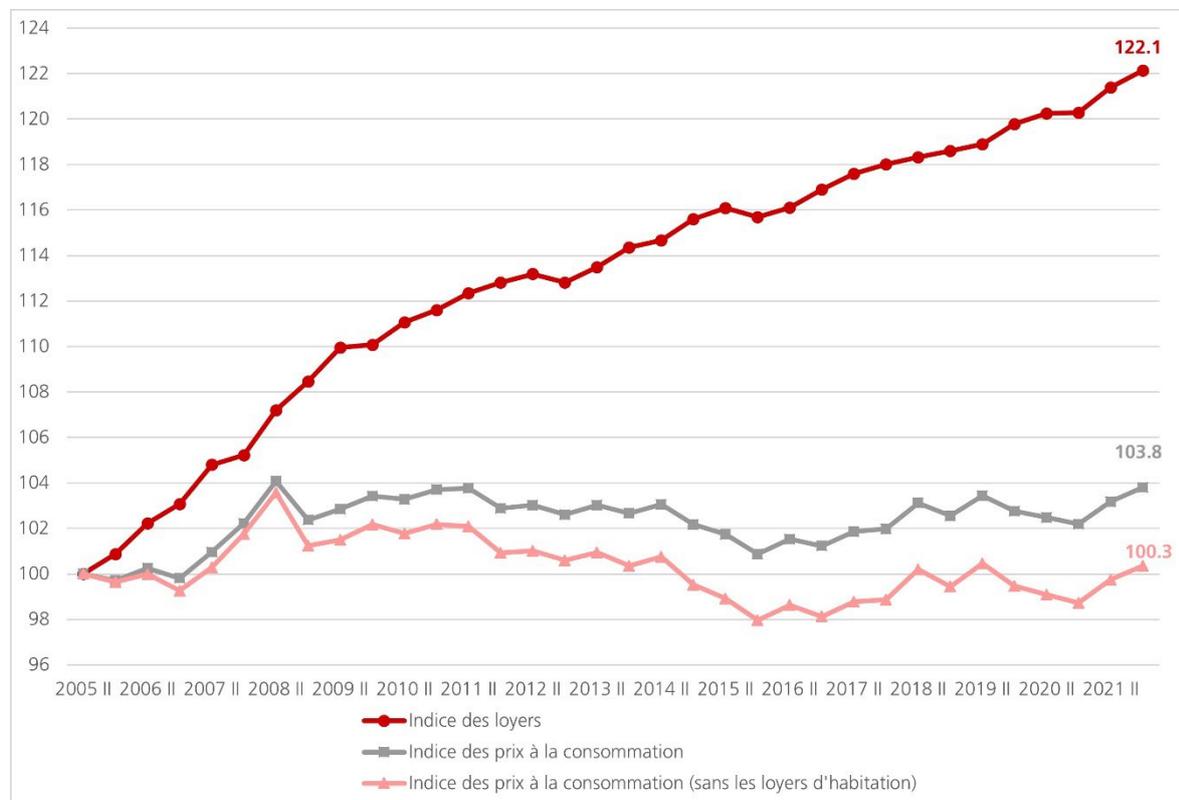
Ces résultats sont en accord avec les études de la Banque Raiffeisen et sont confirmés par l'évolution des rendements des placements immobiliers (voir chapitre 3). Les autres points suivants méritent également d'être mentionnés :

(1) *Composantes des loyers offerts sur le marché :* Le droit en vigueur ne se base pas que sur les loyers fondés sur les coûts, mais considère également trois composantes des loyers offerts sur le marché. Les locataires doivent réclamer lorsque le bailleur ne baisse pas le loyer en cas de baisse du taux hypothécaire. En outre, les bailleurs/baillereses peuvent objecter que le loyer ne correspond pas au loyer usuel dans la localité ou le quartier. Enfin, le loyer peut souvent être augmenté lors d'un changement de locataire car il est très rare que loyer initial soit contesté et vérifié.

(2) *Données :* depuis la révision de 2004, les données concernant l'évolution des loyers constituent une base fiable qui tient également compte de l'amélioration de la qualité du logement (cf. Silver 2020, Zürcher Kantonalbank 2010).

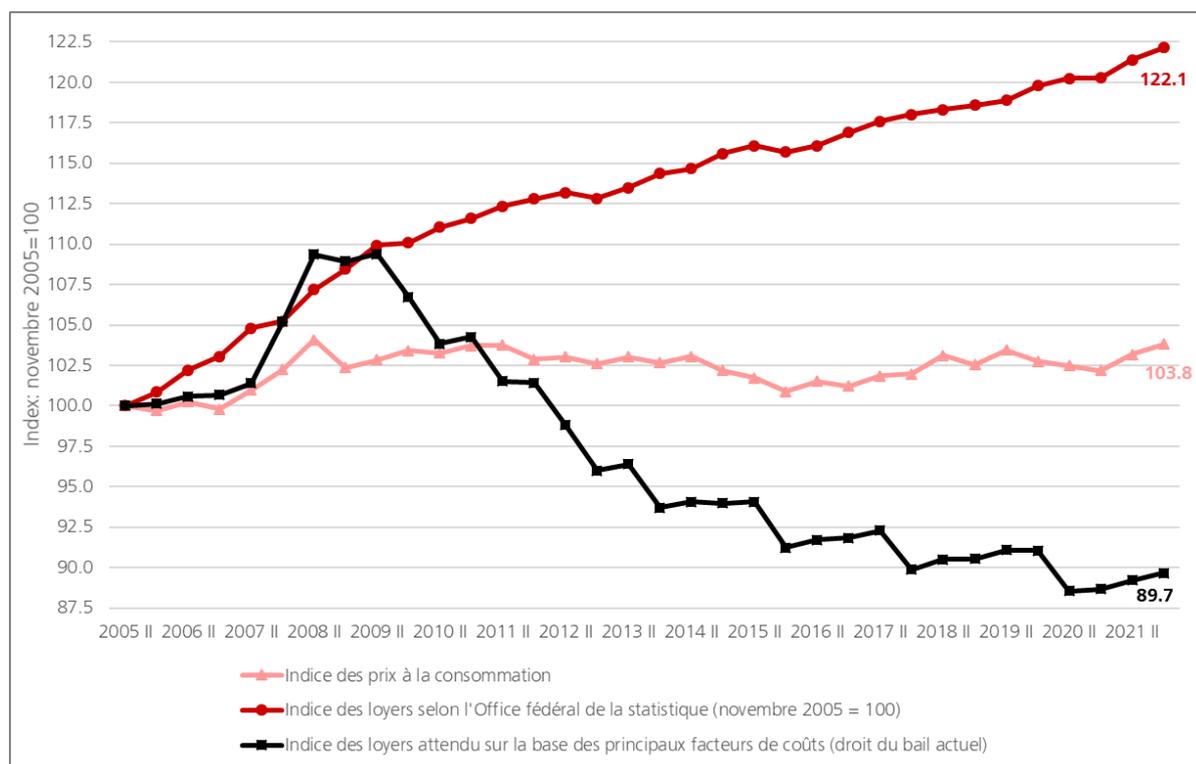
(3) *Répercussion sur le loyer :* L'étude s'appuie sur le mode de calcul usuel selon la méthode relative.

Figure 1 : L'évolution des loyers en Suisse entre novembre 2005 et novembre 2021



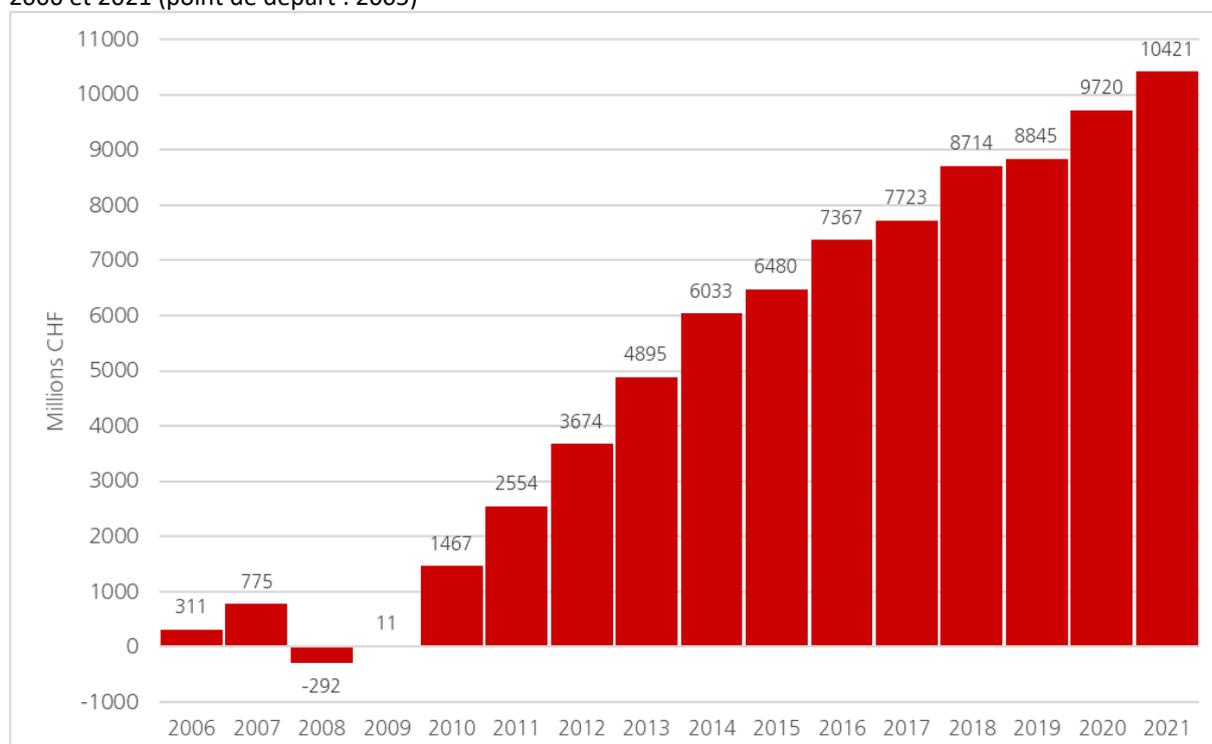
Source : Office fédéral de la statistique, présentation BASS

Figure 2 : Indice des prix à la consommation, indice des loyers effectif et indice des loyers attendu sur la base des principaux facteurs de coût pertinents selon le droit de bail en vigueur, novembre 2005 à novembre 2021.



Source : OFL, calculs BASS

Figure 3 : Évolution du transfert annuel de richesses des locataires au profit des bailleurs/baillereses entre 2006 et 2021 (point de départ : 2005)



Source : calculs BASS

## Le marché immobilier et les rendements immobiliers

Au cours des seize années écoulées, les placements dans les actions immobilières ont généré un rendement moyen de 7.4 %. Les investissements sur le marché suisse des actions SPI ont permis d'obtenir un rendement annuel de 6.4 %. Durant la même période, les obligations de la Confédération à dix ans ont rapporté un intérêt de 0.9 % et les investissements rémunérés conformément au rendement net admissible dans le droit du bail ont atteint un taux de rentabilité de 2.7 % (cf. **Tableau 1**).

Les logements locatifs demeurent donc un placement lucratif qui attire d'importants flux de capitaux. On le constate également avec le doublement des prix des terrains constructibles en l'espace de 10 ans et la forte hausse des prix de l'immobilier par rapport aux revenus. La proportion de logements en propriété a diminué ces dernières années, quand bien même passer du statut de locataire à celui de propriétaire permettrait d'économiser en moyenne un quart de ses frais de logement.

Tableau 1 : Rendement des actions immobilières, indice de rentabilité des actions SPI, obligations de la Confédération à 10 ans et rendements nets admissibles selon le droit du bail, de janvier 2006 à décembre 2021

Période	Rendement annuel en %				Écart de rendement annuel en %		
	Actions immobilières	SPI	Oblig. Conf. 10 ans	Rendement net droit du bail <sup>1)</sup>	SPI	Oblig. Conf. 10 ans	Rendement net droit du bail <sup>1)</sup>
2006-2010	5.0%	-0.4%	2.6%	3.7%	5.3%	2.3%	1.3%
2010-2015	9.2%	9.1%	1.1%	3.0%	0.1%	8.0%	6.2%
2015-2021	9.0%	9.9%	-0.2%	2.0%	-0.9%	9.2%	6.9%
<b>2006-2021</b>	<b>7.4%</b>	<b>6.4%</b>	<b>0.9%</b>	<b>2.7%</b>	<b>1.0%</b>	<b>6.5%</b>	<b>4.7%</b>

<sup>1)</sup> Rendement net droit du bail = taux de référence + 0.5 % (pratique du Tribunal fédéral jusqu'en octobre 2020)

Source : Wüest Partner, BNS, OFL, calculs BASS

## Le marché de la location

La part du loyer net (sans les charges) dans le revenu disponible des ménages s'élève en moyenne à **21,9%** et a augmenté d'un point de pourcentage en 9 ans malgré des revenus disponibles plus élevés. Pour certains types de ménages, la part du loyer est cependant beaucoup plus élevée : elle représente par exemple 35,3% en moyenne du revenu des personnes seules à la retraite.

Une analyse selon le niveau de revenu du ménage montre que pour les retraité·e·s vivant seul·e·s avec un revenu modeste (20 % des revenus les plus bas), la part du loyer atteint 45 % du revenu disponible. En comparant 2006 et 2017, on constate que si les coûts de logement ont baissé de 12 % à 10 % pour les ménages à hauts revenus (20 % des revenus les plus élevés), ils ont augmenté de 32 % à 36 % pour les ménages à bas revenus (20 % des revenus les plus bas). Ceci contribue ainsi à augmenter les inégalités.

Les changements de locataires conduisent souvent à des loyers initiaux plus élevés et la plupart des bailleurs/baillereses ne répercutent pas ou peu les baisses des taux hypothécaires sur les loyers, chose que les locataires sont également peu nombreux à réclamer.

## Conclusion

Ces seize dernières années, l'évolution sur le marché de la location a permis aux bailleurs/baillereses de logements d'obtenir un rendement net moyen de 7.4 %, ce qui est élevé en comparaison avec d'autres placements. Le droit du bail en vigueur n'a guère freiné la hausse des loyers offerts sur le marché et des loyers existants. En conséquence, les prix des terrains constructibles et des biens résidentiels ont augmenté ces dernières années. Il est pourtant possible d'économiser 25 % des coûts de logement en devenant propriétaire. La part des investisseurs institutionnels sur le marché de la location en Suisse a encore augmenté au détriment des particuliers.

Le large écart entre les loyers existants et les loyers offerts sur le marché dans les régions connaissant une forte demande et une offre limitée pénalise les nouveaux arrivants et les ménages dans l'obligation de changer de logement (résiliation, besoin accru pour raisons familiales).