

Berne, le 31 mars 2026

Contenu de l'allocution de **Carlo Sommaruga**, président de l'ASLOCA Suisse et conseiller aux États

Seules les paroles prononcées font foi.

Résultats du grand sondage auprès des locataires 2026 : les locataires sont sous pression

Au début de l'année 2026, nous avons mené une vaste enquête auprès d'environ 340 000 personnes dans toute la Suisse. Parmi elles, près de 240 000 étaient membres et un peu plus de 100 000 étaient d'autres locataires intéressés.

Nous avons déjà réalisé un tel sondage en 2021. Notre objectif reste le même : mieux comprendre les préoccupations de nos membres, mais aussi celles de l'ensemble des locataires en Suisse.

Environ 35 000 personnes ont participé à cette enquête de leur propre initiative. Il s'agit d'un taux de participation remarquablement élevé, qui permet de dresser un tableau fiable de la réalité quotidienne des locataires en Suisse.

Ce haut niveau de participation montre à quel point la thématique du logement est aujourd'hui brûlante. Et les résultats sont, à bien des égards, alarmants. Je vais vous en présenter les principaux éléments, qui figurent également dans le rapport mis à votre disposition dans le dossier de presse.

Premier constat : une part importante du revenu consacrée au logement

Près 40 % des locataires consacrent plus de 30 % de leur revenu au paiement du loyer. Ce seuil de 30 % est généralement considéré comme une limite au-delà de laquelle une situation peut devenir problématique, voire précaire. Il est particulièrement inquiétant de constater que cette proportion est encore plus élevée chez les femmes (45 %) et les personnes âgées (48 %). Ces résultats valent pour l'ensemble du pays : zones rurales, agglomérations, villes, Suisse romande, alémanique et italienne. Il faut donc abandonner l'idée que la crise du logement ne concernerait que Zurich ou Genève. Cette réalité est nationale.

Deuxième constat : la recherche d'un logement considérée comme difficile

Plus des deux tiers des personnes interrogées estiment qu'il est difficile, voire très difficile, de trouver un logement. Là encore, cette difficulté se retrouve dans toutes les régions, même si elle est encore plus marquée à Genève et au Tessin.

Troisième point essentiel : les locataires font très peu valoir leurs droits

Cela ressort clairement des réactions lors de la baisse du taux de référence en 2025. Une baisse de ce taux donne droit, en principe, à une réduction de loyer. Or, seule une très partie (8 %) des bailleurs a accordé spontanément la baisse de loyer. Mais, l'on constate surtout que plus de la moitié des locataires interrogés n'ont entrepris aucune démarche auprès de leur bailleur pour obtenir cette réduction. De fait, comme le montrent clairement les statistiques : les loyers augmentent facilement, mais baissent beaucoup plus difficilement.

Les raisons sont parlantes :

- 33 % évoquent la peur de la détérioration relation avec leur bailleur.
- Beaucoup craignent même un conflit certain avec leur bailleur.
- D'autres (15 %) ne connaissent pas suffisamment leurs droits.

Le maintien d'une relation de qualité avec le bailleur est crucial pour les locataires, qui se trouvent dans une position de faiblesse contractuelle.

Les locataires disposent pourtant d'un autre droit important : contester le loyer initial. Ce mécanisme permet de lutter contre les loyers abusifs au moment de la conclusion du bail, un moment clé, où des hausses importantes sont souvent imposées. Mais seuls 5 % des répondants ont fait usage de ce droit. Là encore, les raisons sont connues : manque d'information, manque de transparence sur le loyer précédent, sous-estimation de l'importance de ce moment, ou encore difficulté d'envisager une contestation d'un contrat que l'on vient de signer.

Les problèmes des locataires ne sont souvent pas résolus

Seul un tiers des personnes interrogées déclare ne pas avoir de problèmes avec leur bailleur. Les problèmes concernent le plus souvent des questions de réparations et d'entretien, ainsi que des défauts du logement en location. D'autres indiquent avoir rencontré des problèmes liés au décompte de frais accessoires, ou à des augmentations ou diminutions de loyers.

Encore plus frappant : les personnes interrogées sont nombreuses (environ 30 %) à déclarer que les problèmes avec les bailleurs n'ont pas été résolus.

Les limites du droit du bail actuel

Globalement, ces résultats montrent que les locataires n'activent que très peu les droits que leur confère pourtant le droit du bail. Cela met en évidence les limites du système actuel, et le fait que, dans la pratique, il favorise les bailleurs. D'ailleurs, 58 % des personnes interrogées estiment que le droit du bail est clairement favorable ou plutôt favorable aux bailleurs.

Dans ce contexte, le climat est marqué par une inquiétude certaine. 23 % des locataires interrogés craignent une résiliation de leur bail dans les deux prochaines années. Cela peut sembler limité à première vue, mais c'est en réalité très élevé (1 locataire sur 4), et surtout en hausse de 6 points par rapport à 2021.

Lorsque cette crainte existe, elle est principalement liée aux résiliations pour travaux. Cette inquiétude est compréhensible au vu de la situation actuelle et du nombre de résiliations collectives observées ces derniers mois dans toute la Suisse. Ces résiliations collectives sont essentiellement

des opérations à caractère spéculatif : des immeubles sont vidés sous prétexte de rénovation, puis les loyers sont fortement augmentés au niveau du marché.

Des attentes politiques limpides : les locataires veulent un changement de paradigme

Nous avons également interrogé les locataires sur leurs attentes vis-à-vis de notre association. Ils expriment clairement le besoin d'un soutien collectif, notamment en cas de résiliations collectives. Cette attente fait écho à la réalité actuelle, où des locataires se retrouvent du jour au lendemain sans logement.

Enfin, nous leur avons demandé qu'elles devraient être les revendications prioritaires de l'ASLOCA. Les trois principales attentes sont très claires et sont soutenues par presque 90 % des personnes sondées :

1. Une réduction automatique des loyers lorsque le taux de référence baisse
2. Davantage de logements abordables
3. Un contrôle des loyers et des rendements abusifs

Ces demandes correspondent pleinement à notre engagement politique. Malheureusement, elles ne se reflètent pas dans les décisions actuelles du Conseil fédéral et du Parlement. Les réductions de loyers ne sont pas automatiques, la part de logements d'utilité publique n'augmente pas, et lors de la dernière session, le Parlement a refusé deux motions visant à introduire le contrôle automatique et régulier des loyers.

Dans ce contexte, l'Initiative sur les loyers apparaît plus que jamais comme une réponse politique nécessaire et parfaitement en phase avec les attentes de la population.