

L'Assemblée générale du 24 octobre 2026 adopte la résolution « Halte aux résiliations massives ! ».

Résolution ASLOCA : Halte aux résiliations de masse !

En Suisse, de plus en plus de personnes perdent leur logement lorsque leur immeuble est rénové, démolé ou transformé. Trop souvent, ces mesures visent uniquement à optimiser la rentabilité et à servir des opérations spéculatives. Les premières victimes en sont les locataires congédiés.

Derrière cette évolution se trouve une transformation profonde du marché du logement. Les terrains et les logements sont de plus en plus considérés comme des actifs d'investissement. Les fonds immobiliers, les institutions de prévoyance, les fonds d'investissement et les sociétés immobilières cotées en bourse allouent d'importants capitaux au secteur immobilier avec pour objectif d'en accroître la rentabilité et la valeur. La part des investisseurs immobiliers est passée de 31 à 44 pourcent entre 2000 et 2023. Dans ce contexte, les résiliations de masse constituent un modèle économique rentable. Après le congé, le logement est reloué à un prix bien plus élevé, ce qui augmente à la fois les recettes courantes et la valeur comptable du bien. Les loyers plus élevés se transforment en plus-values, et les plus-values en dividendes. Il s'agit d'une redistribution du bas vers le haut, de la poche des locataires vers celle des actionnaires.

La jurisprudence du Tribunal fédéral est en cause puisqu'elle valide les résiliations de baux motivées par des travaux, y compris lorsque ceux-ci pourraient être réalisés avec les locataires en place, notamment au moyen de rocade d'appartements.

Les locataires en font les frais. Une étude de l'EPF Zurich commandée par l'Office fédéral du logement¹ montre que ce sont principalement les ménages à faibles revenus qui sont évincés des centres, remplacés par des ménages disposant de revenus nettement plus élevés. Seule environ la moitié des personnes concernées parvient à retrouver un logement abordable dans sa commune de résidence. Les autres sont contraints de quitter leur quartier et leur environnement social, après des mois d'incertitude qui pèsent lourdement sur leur budget, comme sur leur équilibre psychologique.

Pourtant, il existe des moyens efficaces pour lutter contre ces résiliations. Le bilan dressé par le MV Basel 1891 après trois années de préservation du bâti le montre : depuis l'entrée en vigueur de la loi en 2022, les résiliations de masse ne sont plus un sujet d'actualité dans le canton. Les 1536 logements placés sous protection ont, pour plus de la moitié, échappé à toute majoration de loyer après rénovation. La protection du bâti n'a pas pour autant freiné l'investissement, puisque des travaux pour 60 millions de francs ont été autorisés.

Les cantons de Genève, avec la LDTR, et de Vaud, avec la LPPPL, disposent d'instruments comparables. L'étude de l'EPF Zurich montre l'importance de ces mesures. Entre 2015 et 2020, environ 14 000 personnes ont été chassées de leur logement sur motif d'un congé-rénovation dans l'agglomération de Zurich, soit environ 1 % de la population. À Lausanne, ce chiffre s'élevait à 1'000

¹ Kauer, F., Lutz, E., Büttiker, D., Kaufmann, D. (2025). Activité de construction et phénomène d'éviction dans les grandes agglomérations suisses. Office fédéral du logement, Berne, DOI: 10.3929/ethz-b-000741248

personnes (0,23 %), à Genève à moins de 500 (0,08 %), bien que la pression sur le marché du logement y soit tout aussi forte.

Cette différence résulte de la pratique vieille de plusieurs décennies qui pose le principe que les rénovations se font en chantier habités et/ou par le biais de rocade d'appartements. La protection des locataires est renforcée par le plafonnement temporaire des loyers après travaux qui dissuade les bailleurs à procéder à des congés de masse.

Les locataires doivent être protégés contre les résiliations de masse dans toute la Suisse.

L'ASLOCA formule les revendications suivantes :

1. Rejet des loyers du marché et contrôle automatique et régulier des loyers. C'est ce que prévoit l'initiative de l'ASLOCA « Oui à la protection contre les loyers abusifs » (Initiative sur les loyers). Les loyers doivent être fixés selon les coûts effectifs du bien, majorés d'un rendement équitable (comme déjà prévu dans la loi). Un bailleur qui ne peut plus maximiser librement son rendement n'a plus le même intérêt économique à résilier les baux de l'ensemble d'un immeuble.
2. Préservation cantonale et communale du parc de logements. Tous les travaux de rénovation ou de transformation doivent être soumis à autorisation et les loyers après travaux plafonnés. Les dispositifs existant dans les cantons de Genève, Vaud et Bâle-Ville doivent être développés et appliqués dans toute la Suisse, au niveau cantonal ou communal.
3. Renforcement de l'aide aux logements d'utilité publique. La Confédération doit augmenter les fonds consacrés à la construction de logements abordables. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique fondent leurs loyers sur les coûts et n'ont pas d'intérêt économique à procéder à des résiliations de masse.
4. Politique foncière cantonale et communale active. Un droit de préemption cantonal et communal doit être instauré, et les terrains publics cédés en droit de superficie à des promoteurs d'utilité publique. Les collectivités peuvent ainsi conserver la maîtrise de leur sol, et garantir la préservation de catégories de logements à prix abordables.
5. Le principe du maintien du bail. Une résiliation n'est que rarement nécessaire. Le contrat de bail doit se poursuivre sans interruption pendant toute la durée des travaux, que ceux-ci soient réalisés en site occupé ou avec relogement temporaire dans le même immeuble, ou ailleurs à des conditions comparables. Lorsqu'une résiliation est malgré tout notifiée pour travaux, il incombe au bailleur de prouver qu'aucune solution alternative n'est possible. Toute résiliation notifiée avant l'obtention des autorisations nécessaires doit être déclarée nulle.
6. Le contrôle des coûts de rénovation. Toute hausse de loyer liée à des travaux reste soumise au principe du loyer fondé sur les coûts effectifs, et ne doit pas servir à réaliser une plus-value (Art. 14 OBLF Prestations supplémentaires du bailleur). Le pouvoir public doit s'assurer que les subventions publiques (Programme Bâtiments, aides cantonales) soient intégralement déduites de la base de calcul avant répercussion.
7. Information et participation des locataires. Avant tout dépôt de demande de permis, le bailleur doit informer par écrit les locataires concernés et les associer au processus. Ceux-ci disposent d'un droit de consultation des documents et d'un délai suffisant pour se faire conseiller.
8. Toute résiliation de masse touchant un nombre important de locataires doit être subordonnée à l'adoption d'un plan social. Ce plan doit garantir la prise en charge des frais de déménagement et assurer le relogement dans des conditions équivalentes. La commune doit être informée et pleinement associée à sa mise en œuvre. Les personnes vulnérables bénéficient de garanties renforcées : délais prolongés, accompagnement social continu, et réduction au strict minimum du nombre de déménagements.
9. Préserver et garantir des logements abordables. Lors de la création ou de l'extension de zones à bâtir, de l'adoption de prescriptions spéciales en matière de construction et de plans d'aménagement, ainsi que dans le cadre de projets de développement de sites, les cantons et

les communes doivent garantir durablement une part minimale de logements à loyer modéré. Les loyers maximaux autorisés pour les logements à loyer modéré sont fixés en fonction des coûts d'investissement, des charges d'exploitation, des provisions pour rénovation, des amortissements et d'un rendement raisonnable.

Le logement est un droit fondamental. L'ASLOCA le défend.