Case postale 1215, 1001 Lausanne

SSe Tél. 058 796 33 00, Fax 058 796 33 82

www.uspi.ch. info@uspi.ch



## 23.3949 - Motion

# Mesure urgente pour stopper l'explosion des loyers

(motion déposée par le conseiller aux Etats Carlo Sommaruga le 16 juin 2023)

## 1. Enjeux

L'objectif de cette motion est de modifier à titre temporaire l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitation et de locaux commerciaux (OBLF) en ce sens que les augmentations de loyer induites par la hausse du taux hypothécaire de référence soient drastiquement limitées lorsque l'inflation est supérieure à 1.5 ou 2 % sur les douze derniers mois.

### 2. Position de la FRI et de l'USPI Suisse

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de rejeter cette motion.

### 3. Motifs

Le mécanisme mis en place pour la variation de loyer par le législateur et la jurisprudence est complexe. Toue les velléités pour le changer, durant les dernières années, se sont soldées par des échecs cuisants, tant il est vrai qu'aucune solution de remplacement ne rencontre de majorité parlementaire ou populaire.

Ainsi, toute variation du taux hypothécaire engendre une variation de loyer. La variation de l'indice des prix à la consommation (IPC) est également prise en compte à concurrence de 40%. Depuis une trentaine d'années, le taux hypothécaire a subi une baisse régulière, passant de 7% à 1.25%, engendrant des baisses de loyer. Jouant leur rôle, les milieux représentatifs des locataires ont d'ailleurs encouragé les locataires à solliciter les baisses de loyers auxquelles ils pouvaient prétendre.

Vouloir changer les règles légales dès lors que la conjoncture se modifie depuis quelques mois est inacceptable. Certes, l'augmentation des loyers participe à l'évolution de l'IPC. Mais aurait-il fallu prendre des mesures d'urgence lorsque la baisse du taux hypothécaire de référence et la déflation conjuguaient leurs effets pour pousser les loyers à la baisse ?

Il faut rappeler que la jurisprudence permet aux locataires touchés par une hausse de loyer de la contester en invoquant un rendement abusif de l'objet loué. Un mécanisme qui permet très efficacement de lutter contre les abus en matière de loyer, selon les injonctions de la Constitution fédérale.

Lausanne, le 22 septembre 2023 / JA/cd