

# Perspective de **session** de l'Association suisse des **locataires**

## Session de printemps 2024

### Les objets concernant les locataires et le logement Conseil national et Conseil des États

Conseil	Date	Objet	Recommandation
CN CE	Lundi 4 mars Mercredi 6 mars (divergences)	22.085 OCF. Loi sur la protection de l'environnement. Modification	Rejet

### Les autres objets au Conseil national

Conseil	Date	Objet	Recommandation
CN	Lundi 4 mars	23.3672 Mo. Michel Matthias. Lutter contre la pénurie de logements grâce à la densification et à la construction de logements d'utilité publique	Soutien
CN	Mardi 5 mars	22.309 Iv.ct. GE. Pour limiter le droit des bailleurs de résilier le contrat de bail dans le cas de personnes âgées de plus de 65 ans	Soutien
CN	*Iv.pa.	22.488 Iv.pa. (Marra) Dandrès. Introduction d'une trêve hivernale. Personne ne devrait dormir hors d'un chez-soi l'hiver	Soutien
CN	* Iv.pa.	23.435 Iv.pa. Marti. Droit pour les locataires de revenir habiter dans leur immeuble après des travaux de transformation ou d'assainissement	Soutien
CN	** Interventions DETEC	22.3495 Mo. Töngi. Rendre les économies d'énergie plus attrayantes. Pour un décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude	Soutien

CN	** Interventions DETEC	22.3985 Mo. Klopfenstein. Taxe sur le CO2. L'équilibre entre propriétaires d'immeubles et locataires	Soutien
CN	** Interventions DEFR	23.4237 Mo. Flach. Pour des loyers plus transparents lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail	Soutien
CN	** Interventions DEFR	22.3672 Mo. Marti. Hausse des prix de l'énergie. Préserver le pouvoir d'achat des ménages suisses	Soutien
CN	** Interventions DEFR	22.4075 Mo. Groupe Socialiste. Pénurie de gaz. Réduction de loyer en cas de plafonnement du chauffage	Soutien
CN	** Interventions DEFR	22.4085 Mo. (Hurni) Dandrès. Moratoire sur les résiliations de bail en cas de non-paiement des frais accessoires	Soutien
CN	** Interventions DEFR	22.4164 Mo. (Schneider Schüttel) Dandrès. Protéger les particuliers et les entreprises contre les résiliations de bail	Soutien
CN	** Interventions DEFR	22.4364 Mo. Prelicz-Huber. Allocation énergétique en faveur des ménages à bas revenus	Soutien
CN	** Interventions DEFR	23.3921 Mo. Glättli. Hausse des prix de l'énergie. Supprimer les mauvaises incitations pour les propriétaires	Soutien
CN	** Interventions DEFR	22.4349 Po. Brenzikofer. Priorité au logement. Permettre la mise en place d'une stratégie efficace	Soutien
CN	** Interventions DEFR	22.4549 Mo. Dandrès. Protéger les locataires contre les loyers abusifs en période d'inflation	Soutien
CN	** Interventions DEFR	22.4550 Mo. Dandrès. Résiliation anticipée. Halte à des démarches inutiles !	Soutien
CN	** Interventions DEFR	23.3278 Mo. Dandrès. C'est aux bailleurs d'absorber la bulle immobilière. Les locataires ont déjà donné !	Soutien
CN	** Interventions DEFR	23.3340 Mo. Badran Jacqueline. Faire réaliser une étude scientifique sur les loyers excessifs	Soutien
CN	** Interventions DEFR	23.3781 Po. Dandrès. Crise du logement, évacuations de locataires et sans-abrisme. Pour une stratégie nationale	Soutien
CN	** Interventions DEFR	23.3936 Mo. Grossen. Recharge des voitures électriques dans les immeubles d'habitation	Soutien
CN	** Interventions DFF	23.3336 Mo. Badran. Étendre le droit de préemption des cantons et des communes aux immeubles des entreprises de la Confédération	Soutien
CN	** Interventions DFF	23.3792 Mo. Töngi. Utiliser les gains immobiliers pour l'encouragement de la construction de logements abordables	Soutien
CN	** Interventions DFI	22.3304 Mo. Weichelt. Intégrer la hausse extraordinaire des frais de chauffage dans le calcul des prestations complémentaires	Soutien

\*Initiatives parlementaires 1<sup>ère</sup> phase à l'agenda du Conseil national les 27.2/ 29.2/5.3/6.3/13.3/14.3

\*\* Interventions parlementaires catégorie IV : DETEC, à l'agenda du Conseil national les 26.2/4.3/11.3/13.3 // DEFR, à l'agenda du Conseil national les 28.2/12.3/13.3 // DFF, à l'agenda du Conseil national les 6.3/13.3 // DFI, à l'agenda du Conseil national les 7.3/14.3

Lundi 4 mars (et mercredi 6 mars au Conseil des États, divergences)

### 22.085 OCF. Loi sur la protection de l'environnement. Modification

Lors de la session d'hiver 2023, le Conseil des États a adopté une révision de la loi sur la protection de l'environnement. Certaines des modifications visent à réduire la protection contre le bruit et faciliter les possibilités de construction de logements dans des zones exposées au bruit.

Pour les locataires, il est important que l'habitat et la construction de logements restent possible dans les zones centrales des agglomérations et qu'une solution pragmatique en matière de protection contre le bruit soit trouvée, après l'abandon de la pratique dite de la fenêtre d'aération. Une attention particulière doit néanmoins être portée à la qualité de l'habitat. Les modifications proposées permettent, en cas de ventilation contrôlée, de construire des logements dont les valeurs limites d'immission ne seraient respectées que dans une seule pièce. Il serait également possible de construire des logements sans ventilation contrôlée, dans lesquels une seule pièce respecterait les prescriptions en matière de bruit. Cela conduit à une réduction massive de la qualité de l'habitat. Le bruit n'est pas seulement gênant, il est également nocif pour la santé, et ce, selon l'OMS, à partir de valeurs sonores bien plus basses que les valeurs limites actuellement en vigueur en Suisse. Les personnes vivant dans des zones à forte densité de population et le long de routes fréquentées ont également droit à une protection adéquate de leur santé et au calme et doivent pouvoir ouvrir une fenêtre.

L'impact de cette modification de la loi sur la qualité de vie des locataires et sur les coûts de la santé que doit supporter la collectivité est indéniable. Dans de nombreux cas, les nuisances sonores peuvent être réduites par des mesures à la source, comme des limitations de vitesse et via des revêtements moins bruyants. Pour protéger l'habitat, il est indispensable d'introduire de telles mesures, permettant aux riverains et riveraines des zones bruyantes de bénéficier d'une meilleure qualité de vie.

**L'ASLOCA recommande de rejeter la modification de la loi sur la protection de l'environnement dans sa forme actuelle.**

**Lundi 4 mars 2024**

### **23.3672 Mo. Michel. Lutter contre la pénurie de logements grâce à la densification et à la construction de logements d'utilité publique**

En période de pénurie de logements, les loyers augmentent et les personnes à faible et moyen revenu peinent à se loger. Les logements abordables sont donc très recherchés, mais insuffisants. La motion vise à ce que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique soient davantage soutenus dans le cadre de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Ainsi, la Confédération disposerait des instruments nécessaires pour que les cantons délimitent dans leurs plans directeurs des zones destinées à être densifiées au sein des agglomérations et des zones destinées à la construction de logements d'utilité publique.

**L'ASLOCA recommande de soutenir cette motion.**

---

**Mardi 5 mars 2024**

### **22.309 Iv.ct. GE. Pour limiter le droit des bailleurs de résilier le contrat de bail dans le cas de personnes âgées de plus de 65 ans**

L'intervention propose d'interdire la résiliation d'un contrat de bail des personnes âgées de plus de 65 ans lorsque la résiliation intervient dans le seul but de pouvoir augmenter le loyer (« congé économique »). Des gérances résilient des baux, en invoquant par exemple comme motif un besoin propre, pour par la suite augmenter le loyer. De telles résiliations ne sont pas anodines, particulièrement pour les personnes âgées, qui rencontrent souvent des difficultés à se réinsérer loin de leur quartier, de retrouver des habitudes ou des solidarités.

**L'ASLOCA recommande de soutenir cette initiative cantonale.**

## 22.488 Iv.pa. (Marra) Dandrès. Introduction d'une trêve hivernale. Personne ne devrait dormir hors d'un chez-soi l'hiver

La pression du loyer pèse fortement sur certains ménages locataires. Les plus vulnérables vivent avec la peur de ne pas réussir à assumer les augmentations de loyers et des charges, mais aussi celle de perdre leur logement. Cette crainte est exacerbée pendant la période hivernale. L'initiative ne demande aucun changement législatif, mais simplement de ne pas procéder à des expulsions durant la période d'hiver.

**L'ASLOCA recommande de soutenir cette initiative parlementaire.**

## 23.435 Iv.pa. Marti. Droit pour les locataires de revenir habiter dans leur immeuble après des travaux de transformation ou d'assainissement

Cette initiative reprend une revendication centrale de l'ASLOCA. L'auteure demande de modifier le droit du bail pour qu'il accorde un droit aux locataires de revenir habiter dans un immeuble après sa rénovation. Les cantons auraient la possibilité, en cas de pénurie de logements, de faire dépendre l'autorisation de rénovation à l'existence d'un droit de retour pour les anciens locataires. L'initiative offre une réponse convaincante à la pratique problématique des congés pour rénovation énergétique.

**L'ASLOCA recommande de soutenir cette initiative parlementaire.**

---

### Interventions parlementaires catégorie IV DETEC, à l'agenda du Conseil national les 26.2/4.3/11.3/13.3

## 22.3495 Mo. Töngi. Rendre les économies d'énergie plus attrayantes. Pour un décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude

Les constructions anciennes, qui consomment beaucoup d'énergie, ne sont pas concernées par l'obligation d'installer un décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude. L'installation de décompte individuel est un moyen d'incitation intéressant qui permet de renforcer l'efficacité énergétique, tout en faisant des économies financières.

**L'ASLOCA recommande de soutenir cette motion.**

## 22.3985 Mo. Klopfenstein. Taxe sur le CO2. L'équilibre entre propriétaires d'immeubles et locataires

Les locataires n'ont aucun moyen d'être récompensé-es pour leurs comportements vertueux en termes de consommation de chaleur. Les propriétaires n'ont aucune incitation à effectuer des rénovations énergétiques de leurs bâtiments. Aujourd'hui, les locataires paient entièrement la taxe sur le CO2 par le biais des frais de chauffage. La proposition répercute une partie de la taxe CO2 sur les propriétaires, tant qu'un certain nombre de mesures énergétiques ne sont pas mises en place.

**L'ASLOCA recommande de soutenir cette motion.**

## 23.4237 Mo. Flach. Pour des loyers plus transparents lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail

Cette motion propose plus de transparence en matière de loyers : les bailleurs et bailleuses devraient communiquer le loyer précédent lors de la conclusion d'un nouveau bail. Elle reprend une revendication centrale de l'ASLOCA. La notification du loyer précédent offre un moyen de lutte efficace contre les loyers abusifs. À l'heure actuelle, neuf cantons font recours à la formule officielle, et l'efficacité de cet instrument est avérée. Son extension à toute la Suisse permettra d'assurer la sécurité du droit ainsi qu'une facilitation administrative.

**L'ASLOCA recommande de soutenir cette motion.**

22.3672 Mo. Marti. Hausse des prix de l'énergie. Préserver le pouvoir d'achat des ménages suisses // 22.4075 Mo. Groupe Socialiste. Pénurie de gaz. Réduction de loyer en cas de plafonnement du chauffage // 22.4085 Mo. (Hurni) Dandrès. Moratoire sur les résiliations de bail en cas de non-paiement des frais accessoires // 22.4164 Mo. (Schneider Schüttel) Dandrès. Protéger les particuliers et les entreprises contre les résiliations de bail // 22.4364 Mo. Prelicz-Huber. Allocation énergétique en faveur des ménages à bas revenus // 23.3921 Mo. Glättli. Hausse des prix de l'énergie. Supprimer les mauvaises incitations pour les propriétaires

Toutes les six motions visent à répondre à la forte hausse des prix de l'énergie et son impact négatif sur les locataires. Les ménages locataires sont touchés de plein fouet et se retrouvent avec des factures de frais de chauffage exorbitantes. Les ménages locataires à revenu modeste vivent souvent dans des « passoires énergétiques » et n'ont aucun moyen de réduire leurs frais de chauffage grâce à des investissements écologiques.

- En plafonnant les frais accessoires, la motion 22.3672 vise à protéger les locataires contre ces hausses de prix. En outre, les parties bailleuses dont les locataires bénéficieraient d'un soutien financier devront procéder à une analyse de l'état énergétique du bâtiment.
- La motion 22.4075 exige qu'une réduction de loyer soit accordée aux ménages locataires chauffés au gaz en cas de pénurie et de diminution des températures.
- Les motions 22.4085 et 22.4164 ont comme objectif d'améliorer la protection contre les résiliations. En effet, en cas de non-paiement des frais accessoires, les locataires pourraient perdre leur logement assez rapidement. Il est donc nécessaire de protéger davantage les locataires qui n'auraient pas les moyens de s'acquitter de leurs frais accessoires, en raison de la hausse extraordinaire des prix de l'énergie.
- La motion 22.4364 propose d'introduire une allocation énergétique pour les ménages à faibles revenus.
- La motion 23.3921 vise à renforcer les incitations pour les bailleurs et bailleuses à entreprendre des travaux de rénovation. Elle introduit par ailleurs un contrôle des loyers après rénovation énergétique.

**L'ASLOCA recommande de soutenir ces motions.**

## 22.4349 Po. Brenzikofer. Priorité au logement. Permettre la mise en place d'une stratégie efficace

Selon l'étude « le sans-abrisme en Suisse » (OFL, février 2022), environ 2 200 personnes sont sans abri en Suisse, et quelques 8 000 autres risquent de perdre leur logement. Les conséquences de l'absence de logement sont dramatiques. En Suisse, il n'existe pourtant pas de stratégie claire sur les moyens de lutte contre le sans-abrisme (« Housing first »).

**L'ASLOCA recommande de soutenir ce postulat.**

## 22.4549 Mo. Dandrès. Protéger les locataires contre les loyers abusifs en période d'inflation

De nombreux et nombreuses locataires ont conclu des baux indexés, c'est-à-dire que la partie bailleuse peut majorer le loyer selon l'évolution de l'IPC. Si l'inflation reste aussi élevée (3 % par an), ces locataires feront face à une augmentation de loyer de 12,5 % pour un contrat de cinq ans (le minimum légal) avec quatre indexations possibles (une tous les 12 mois). Au vu de la pratique restrictive du Tribunal fédéral en matière de baux indexés, il est urgent d'offrir à ces locataires une protection adéquate contre les loyers abusifs.

**L'ASLOCA recommande de soutenir cette motion.**

## 22.4550 Mo. Dandrès. Résiliation anticipée. Halte à des démarches inutiles !

En cas de résiliation du bail anticipée, les locataires sont responsables de proposer un ou une remplaçante. Cette démarche induit une charge de travail importante. Or, dans les régions où sévit la pénurie, il est fréquent que la partie bailleuse ne retienne pas la proposition et reloue le logement à un tiers, en général plus cher. La motion propose de supprimer cette démarche dans les régions concernées.

**L'ASLOCA recommande de soutenir cette motion.**

## 23.3278 Mo. Dandrès. C'est aux bailleurs d'absorber la bulle immobilière. Les locataires ont déjà donné !

Les prix des immeubles de rendement ont très fortement augmenté dans les grandes agglomérations, accentuant le risque de bulle immobilière. L'auteur exige du Conseil fédéral qu'il prenne des mesures urgentes pour empêcher que la bulle se dégonfle, au détriment des locataires.

**L'ASLOCA recommande de soutenir cette motion.**

## 23.3340 Mo. Badran. Faire réaliser une étude scientifique sur les loyers excessifs

Les rendements locatifs effectifs dépassent de loin le maximum autorisé par le Tribunal fédéral. L'étendue de ces abus a déjà été prouvée par maintes études (Raiffeisen, BASS), dont la méthodologie est critiquée par les organisations des propriétaires. La motionnaire charge le Conseil fédéral de réaliser une étude faisant état de l'ampleur du phénomène des loyers excessifs et ses conséquences pour l'économie.

**L'ASLOCA recommande de soutenir cette motion.**

## 23.3781 Po. Dandrès. Crise du logement, évacuations de locataires et sans-abrisme. Pour une stratégie nationale

Les fortes augmentations de loyers notamment en raison de l'augmentation du taux d'intérêt de référence pourraient mener à des défauts de paiement et des résiliations de bail, sans prise en compte de la situation sociale des locataires. En cas d'évacuation, il n'existe aucune mesure permettant le maintien du ou de la locataire, même en l'absence de solution de relogement. L'auteur souhaite connaître l'ampleur des circonstances des évacuations de locataires, sous l'angle du risque du sans-abrisme.

**L'ASLOCA recommande de soutenir ce postulat.**

## 23.3936 Mo. Grossen. Recharge des voitures électriques dans les immeubles d'habitation

En Suisse, la plupart des habitant·es vivent dans des immeubles et ne peuvent pas installer de borne de recharge dans leur garage sans discussion préalable. Les locataires sont tributaires de la bonne volonté des propriétaires immobiliers, des gérances et des copropriétaires. La réglementation actuelle est un obstacle juridique qui fait hésiter les locataires à passer à la voiture électrique. L'accès aux infrastructures de recharge pour les voitures électriques doit également être garanti dans le cadre d'un contrat de bail.

**L'ASLOCA recommande de soutenir cette motion.**

---

### Interventions parlementaires catégorie IV DFF, à l'agenda du Conseil national les 6.3/13.3

## 23.3336 Mo. Badran. Étendre le droit de préemption des cantons et des communes aux immeubles des entreprises de la Confédération

La motion vise à garantir aux cantons et aux communes un droit de préemption pour les immeubles de la Confédération et à renforcer la collaboration entre les trois niveaux étatiques en matière de terrain, une ressource rare, mais essentielle. Il est toujours plus difficile pour les cantons et communes de trouver des terrains et immeubles pour y installer des services publics ou promouvoir des logements d'utilité publique.

**L'ASLOCA recommande de soutenir cette motion.**

## 23.3792 Mo. Töngi. Utiliser les gains immobiliers pour l'encouragement de la construction de logements abordables

L'impôt sur les gains immobiliers génèrent des recettes considérables. Ces montants illustrent l'ampleur des bénéfices obtenus sur le marché foncier. En rendant l'impôt fédéral, la motion vise à harmoniser les taux exercés sur le territoire et à utiliser une partie des recettes pour promouvoir la construction de logements d'utilité publique. La part restante pourra être reversée aux cantons.

**L'ASLOCA recommande de soutenir cette motion.**

---

**Interventions parlementaires catégorie IV DFI, à l'agenda du Conseil national les 7.3/14.3**

## 22.3304 Mo. Weichelt. Intégrer la hausse extraordinaire des frais de chauffage dans le calcul des prestations complémentaires

Dans la législation en vigueur, seuls les acomptes de frais de chauffage sont pris en considération dans le calcul des prestations complémentaires. Or, en raison de l'augmentation des prix de l'énergie, les montants non couverts par les acomptes, c'est-à-dire les coûts effectifs, ont fortement augmenté, sans que les prestations complémentaires ne soient adaptées.

**L'ASLOCA recommande de soutenir cette motion.**

## Contacts



Linda Rosenkranz, secrétaire générale  
Association suisse des locataires (ASLOCA)  
linda.rosenkranz@smv-asloca-asi.ch  
031 301 90 50  
079 743 50 47



Pauline Crettol, secrétaire générale adjointe  
Association suisse des locataires (ASLOCA)  
pauline.crettol@smv-asloca-asi.ch  
031 301 90 19  
079 648 76 14

### **Association suisse des locataires (ASLOCA)**

Monbijoustrasse 61, 3007 Berne

031 301 90 50

info@smv-asloca-asi.ch

www.asloca.ch | www.mieterverband.ch