

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

Session d'automne 2026

Conseil national : les objets concernant les locataires et le logement

Conseil	Date	Objet	Recommandation
CN	Mercredi 16 septembre	25.065 OCF. Loi sur le logement. Modification	Adoption
CN	Mardi 22 septembre	24.3961 Mo. Aeschi. Renforcement de la lex Koller	Adoption
CN	Intervention DEFR catégorie IV*	24.4226 Mo. Dandrès. Bonne foi dans les rapports de bail (cartellisation des accessoires du contrat)	Adoption
CN	Intervention DEFR catégorie IV*	24.4234 Mo. Mahaim. Renoncer au critère des loyers usuels de la localité ou du quartier en cas de pénurie	Adoption
CN	Intervention DEFR catégorie IV*	24.4371 Mo. Dandrès. Pour que les rénovations ne soient pas un prétexte à des loyers abusifs	Adoption

*Interventions DEFR catégorie IV, à l'ordre du jour du Conseil national le 24.09

Conseil des États : les objets concernant les locataires et le logement

Conseil	Date	Objet	Recommandation
Pas d'objet			

Mercredi 16 septembre 2026

25.065 OCF. Loi sur le logement. Modification

L'ASLOCA salue les modifications prévues dans la loi sur le logement (LOG). Ce projet, qui concerne uniquement les maîtres d'ouvrage d'utilité publique subventionnés par la Confédération, ancre dans la loi le modèle de loyer sur la base des coûts et prévoit une base légale pour le contrôle étatique des loyers de ces logements.

La première mouture du projet présentée par le Conseil fédéral n'était pas satisfaisante : les modalités précises du modèle de loyer fixé sur la base des coûts n'y étaient pas clairement définies, ce qui laissait planer une incertitude préjudiciable pour les locataires. L'ASLOCA salue le nouveau projet issu des travaux de la commission, qui précise désormais les modalités de ce modèle. La loi définit quels éléments sont déterminants, dont les coûts de financement, calculés en multipliant le prix de revient par le taux hypothécaire de référence en vigueur.

Dans l'ensemble, l'ASLOCA salue la modification proposée par la commission et en suivra attentivement la mise en œuvre, en particulier concernant les forfaits pour les frais d'exploitation.

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne réalisant pas de bénéfice, ils doivent pouvoir constituer des réserves et effectuer des provisions par le biais de ce forfait. Ils peuvent ainsi poursuivre l'objectif de créer davantage de logements abordables. Le modèle devra cependant garantir une certaine flexibilité : les maîtres d'ouvrage doivent pouvoir constituer des provisions et des fonds de rénovation en période de conjoncture favorable, mais aussi maintenir le forfait des frais d'exploitation au minimum en période difficile, afin de ne pas alourdir les loyers.

Recommandation : accepter cette modification selon les propositions de la commission.

Mardi 22 septembre

24.3961 Mo. Aeschi. Renforcement de la lex Koller

Depuis les assouplissements de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (Lex Koller) intervenus en 1998 et 2005, des capitaux étrangers peuvent affluer indirectement vers l'immobilier résidentiel suisse par l'intermédiaire de sociétés immobilières et de fonds cotés en bourse. Par ces seuls canaux, des dizaines de milliards de francs supplémentaires ont afflué sur le marché des transactions depuis 2005. Cet afflux massif de capitaux a renforcé la surcapitalisation du marché. Un nombre croissant d'acteurs se disputent ainsi le sol, ressource non renouvelable qui, contrairement aux marchés classiques, ne peut répondre à une demande accrue par une offre plus abondante. Il en résulte une hausse considérable du prix des terrains et des biens immobiliers. Ce sont la population active et les personnes retraitées qui en paient le prix, par le biais de loyers toujours plus élevés. Par ailleurs, ces investisseurs étrangers évincent les coopératives d'habitation, les petites caisses de pension, les pouvoirs publics, ainsi que les particuliers, notamment les familles souhaitant acquérir leur propre logement.

Le Conseil fédéral a lui aussi prévu un renforcement de la Lex Koller au travers d'une révision de la loi ; il appartient désormais au Conseil national d'envoyer un signal clair et de suivre les recommandations de sa commission de l'économie.

Recommandation : accepter cette motion.

24.4226 Mo. Dandrès. Bonne foi dans les rapports de bail (cartellisation des accessoires du contrat)

Cette motion charge le Conseil fédéral de garantir que les services imposés aux locataires comme accessoires du bail (garantie de loyer, chauffage, eau chaude, conciergerie, etc.) présentent un rapport qualité/prix optimal. L'objectif est d'empêcher les bailleurs d'en tirer un avantage indu via une entreprise liée économiquement, plus chère ou moins performante.

Recommandation : soutenir cette motion

24.4234 Mo. Mahaim. Renoncer au critère des loyers usuels de la localité ou du quartier en cas de pénurie

Dans son application, le critère du loyer usuel de la localité ou du quartier pose problème : il tend à aligner les loyers sur les prix du marché plutôt que sur les coûts effectifs, alimentant ainsi la spirale à la hausse plutôt que de la freiner. Or, c'est le principe du loyer fondé sur les coûts qui devrait primer. La motion demande qu'il ne soit plus applicable, ou, à tout le moins, que les cantons puissent y renoncer, dans les régions en pénurie.

Recommandation : soutenir cette motion

24.4371 Mo. Dandrès. Pour que les rénovations ne soient pas un prétexte à des loyers abusifs

Les rénovations sont souvent utilisées comme prétexte par certains bailleurs pour vider des immeubles, puis relouer les logements rénovés à des loyers nettement supérieurs. Un phénomène que l'ASLOCA documente en nombre croissant, dans tout le pays. La motion prévoit le maintien du contrat si les travaux peuvent être réalisés avec les locataires en place ou si ce dernier s'engage à libérer le logement. Les situations vécues par les locataires victimes de résiliation de masse sont dramatiques, socialement et financièrement. Une telle mesure permet d'empêcher que les travaux de rénovation ne servent d'instrument pour contourner la protection contre les loyers abusifs.

Recommandation : soutenir cette motion.

Contacts



Pauline Crettol, co-secrétaire générale
ASLOCA Suisse
pauline.crettol@asloca.ch
031 301 90 50
079 648 76 14



Urban Hodel, co-secrétaire général
ASLOCA Suisse
urban.hodel@mieterverband.ch
031 301 90 50
078 644 89 15

Association suisse des locataires (ASLOCA)

Monbijoustrasse 61, 3007 Berne

031 301 90 50

info@smv-asloca-asi.ch

www.asloca.ch | www.mieterverband.ch