

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

Session d'automne 2025

Conseil national : les objets concernant les locataires et le logement

Conseil	Date	Objet	Recommandation
CN	Lundi 22 septembre et jeudi 25 septembre	25.026 OCF. « Pas de Suisse à 10 millions ! (Initiative pour la durabilité) ». Initiative populaire.	Rejet
CN	Jeudi 25 septembre	25.019 OCF. Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (Assainissement des dettes des personnes physiques); Modification.	Soutien
CN	Interventions DEFR*	24.4167 Mo. Flach. Marché du logement locatif. Pour un système de calcul du rendement clair, uniforme et équitable.	Soutien
CN	Interventions DEFR*	24.3402 Mo. Groupe S. Rattacher l'Office fédéral du logement au Département fédéral de l'intérieur et relancer un plan d'action pour des loyers abordables.	Soutien
CN	Interventions DEFR*	24.3571 Po. Storni. Décomptes des frais accessoires d'énergie et de chauffage. Transparence accrue pour les locataires et normalisation des décomptes pour les bâtiments publics et privés.	Soutien

* Interventions parlementaires catégorie IV : DEFR au CN le 23.9.

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

Conseil	Date	Objet	Recommandation
CE	Lundi 8 septembre	25.3857 Po. Sommaruga Carlo. Sûretés des locataires. Clarifier les conditions de rémunération par les banques et autres sociétés.	Soutien

Lundi 22 septembre et jeudi 25 septembre

25.026 OCF. « Pas de Suisse à 10 millions ! (Initiative pour la durabilité) ». Initiative populaire.

L'initiative populaire de l'UDC détourne l'attention des véritables causes de la crise du logement. Elle allègue résoudre les difficultés d'accès à des logements abordables en s'attaquant à la libre circulation des personnes, alors que celle-ci n'est pas un instrument de politique du logement. La libre circulation est un outil de régulation de la mobilité des travailleurs et travailleuses au sein de l'Union européenne. Le niveau de l'immigration européenne dépend avant tout de facteurs économiques et de la politique fiscale suisse, et non d'un choix politique unilatéral.

Le véritable problème ne réside pas dans l'arrivée de nouvelles personnes en Suisse, mais dans les pratiques des sociétés immobilières, qui exploitent la pénurie de logements pour tirer profit d'une spirale de loyers sans cesse plus élevés.

Si la Suisse entend poursuivre sa croissance, il incombe aux autorités de garantir que l'offre de logements suive cette évolution démographique. Cela signifie construire davantage de logements abordables, de qualité, et remplir enfin les obligations constitutionnelles de lutte contre les loyers abusifs.

L'ASLOCA avait déjà adressé [une lettre ouverte](#) aux conseillers fédéraux en charge du dossier en novembre 2024, où elle se prononçait d'une part sur l'initiative de l'UDC, et d'autre part, sur l'efficacité des mesures du plan d'accompagnement du Conseil fédéral.

L'ASLOCA recommande de rejeter cette initiative populaire.

Jeudi 25 septembre 2025

25.019 OCF. Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (Assainissement des dettes des personnes physiques); Modification.

Les personnes physiques qui sont dans l'incapacité de rembourser leurs dettes rencontrent de grandes difficultés lorsqu'elles recherchent un nouveau logement et doivent fournir un extrait du registre des poursuites. Elles risquent de voir leur contrat de bail résilié lorsqu'elles n'arrivent plus à payer leur loyer. Les conséquences sanitaires, sociales et économiques de la perte d'un logement sont inestimables. La perspective de vivre à nouveau sans dettes est une incitation, pour les débiteurs, à assainir rapidement leur situation. Les nouvelles procédures contribueront à réduire les conséquences négatives du surendettement dont souffrent les personnes concernées, leurs proches et la société tout entière.

L'ASLOCA recommande d'accepter cette modification.

24.4167 Mo. Flach. Marché du logement locatif. Pour un système de calcul du rendement clair, uniforme et équitable

L'ASLOCA soutient la motion qui charge le Conseil fédéral de mettre en place un système transparent et uniforme de calcul du rendement net des loyers. Elle partage entièrement la première partie de la motion : il incombe au législateur de définir des règles claires en matière de fixation des loyers. Pour l'ASLOCA, un loyer est adéquat pour le bailleur et le locataire lorsqu'il garantit un financement pérenne du bien immobilier, c'est-à-dire lorsqu'il couvre les coûts engendrés par l'objet loué, y compris un rendement équitable du capital propre.

Cependant, l'ASLOCA est critique envers la deuxième partie de la motion qui se réfère à la jurisprudence actuelle du Tribunal fédéral concernant le rendement net maximal admissible pour les immeubles locatifs. La jurisprudence de 2020 qui a augmenté le rendement net admissible de 0,5 à 2 % doit être considérée comme une exception temporaire liée aux taux d'intérêt bas. Elle rejette l'idée d'ancrer durablement un rendement net autorisé de 2 % en sus du taux hypothécaire, car cela favoriserait excessivement les bailleurs et nuirait aux locataires. Le principe même d'un supplément appliqué au taux de référence mérite une discussion.

Finalement, l'ASLOCA estime qu'une modification d'une telle importance devrait passer par une modification législative et non de l'ordonnance.

L'ASLOCA recommande de soutenir la motion. En cas d'acceptation, l'ASLOCA examinera avec attention sa mise en œuvre.

24.3402 Mo. Groupe Socialiste. Rattacher l'Office fédéral du logement au Département fédéral de l'intérieur et relancer un plan d'action pour des loyers abordables

Il est demandé au Conseil fédéral de transférer l'OFL au DFI. Dans la constellation actuelle, les intérêts des milieux immobiliers sont dominants. De plus, les coûts du logement deviennent en effet de plus en plus un problème de politique sociale et donc de cohésion sociale, deux thèmes qui s'inscrivent mieux dans l'action du DFI que dans celle du DEFR. La motion demande également que des nouvelles démarches pour lutter contre la pénurie de logements et les loyers élevés soient entreprises.

L'ASLOCA recommande de soutenir cette motion.

24.3571 Po. Storni. Décomptes des frais accessoires d'énergie et de chauffage. Transparence accrue pour les locataires et normalisation des décomptes pour les bâtiments publics et privés

Ces décomptes peuvent parfois être compliqué à comprendre. Le postulat demande d'accroître la transparence dans la facturation des frais accessoires et de définir un modèle de calcul uniforme à intégrer dans les contrats de bail.

L'ASLOCA vous recommande de soutenir ce postulat

Lundi 8 septembre

25.3857 Po. Sommaruga Carlo. Sûretés des locataires. Clarifier les conditions de rémunération par les banques et autres sociétés.

La majorité des locataires doit verser une garantie de loyer équivalente à trois mois de loyer, bloquée sur un compte bancaire. Ces dépôts dépassent 10 milliards de francs et constituent une ressource très stable pour les banques. Or, ces fonds sont faiblement, voire pas du tout rémunérés. Résultat : une perte cumulée de plusieurs centaines de millions de francs pour les locataires, au profit des établissements bancaires. Il est nécessaire d'analyser cette situation pour mieux en comprendre les enjeux et envisager des solutions.

L'ASLOCA recommande de soutenir ce postulat.

Contacts



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



Pauline Crettol, secrétaire générale adjointe
Association suisse des locataires (ASLOCA)
pauline.crettol@asloca.ch
031 301 90 50
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