

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

Conseil national – session de printemps 2026 Session extraordinaire « Loyers »

Dans le cadre de la session de printemps 2026, une session extraordinaire est consacrée au thème des loyers. Elle est inscrite à l'ordre du jour du Conseil national le mercredi 18 mars 2026. L'ASLOCA recommande d'accepter les trois motions suivantes :

Conseil	Date	Objet	Recommandation
CN	18.3	25.4504 Mo. Groupe S. Mettre fin aux loyers abusifs	Adoption
CN	18.3	25.4247 Mo. Ryser. Température excessive dans les logements. Fixer des règles claires en matière de réduction du loyer	Adoption
CN	18.3	24.3961 Mo. Aeschi. Renforcement de la lex Koller	Adoption

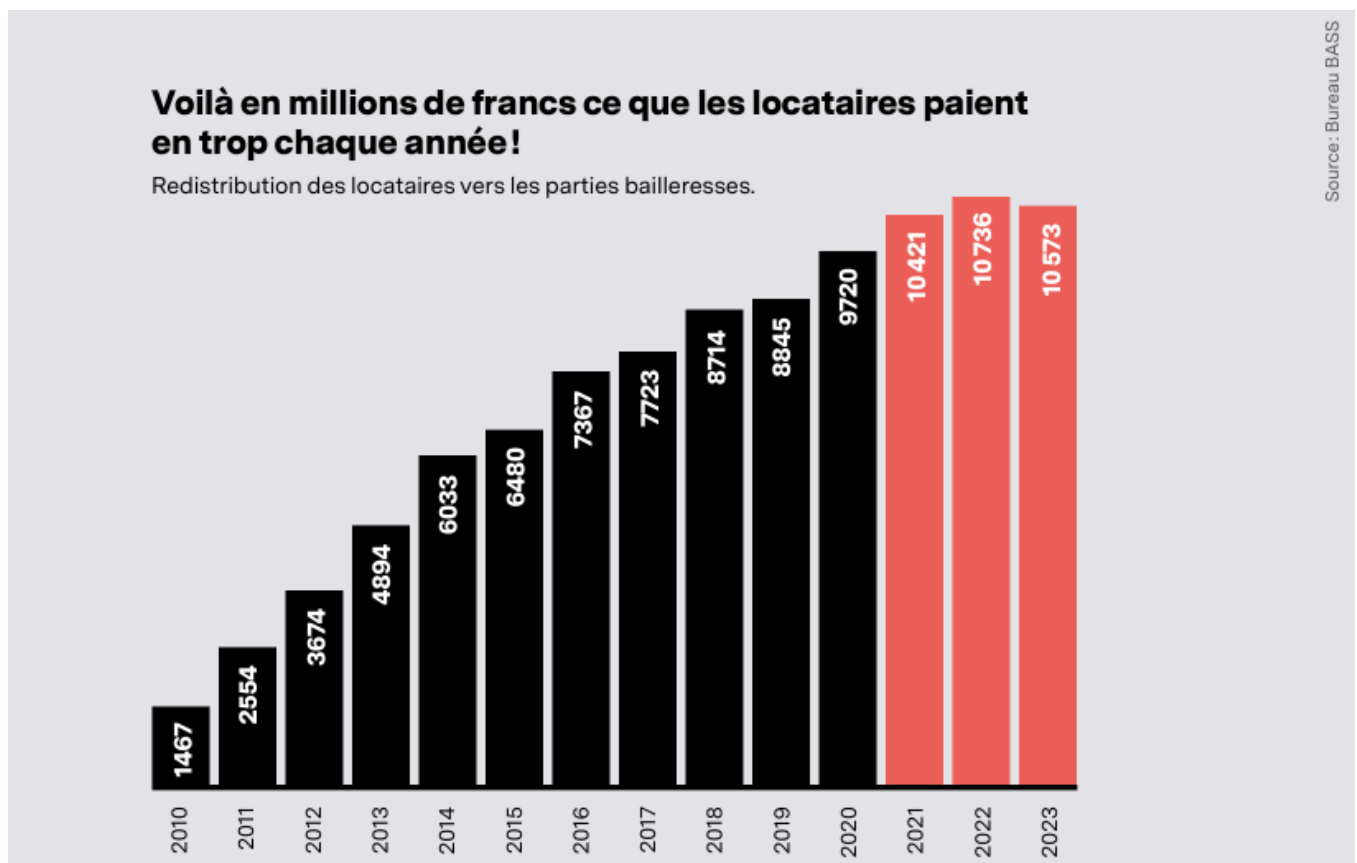
Lors de sa session extraordinaire consacrée aux loyers, qui s'est tenue le mardi 3 mars 2026, le Conseil des États a examiné la motion « Mettre fin aux loyers abusifs ! » ([25.4721](#)) et l'a rejetée par 32 voix contre 11.

→ Vers le [communiqué de presse](#)

Mercredi 18 mars 2026

25.4504 Mo. Groupe S. Mettre fin aux loyers abusifs

Les loyers ont fortement augmenté ces dernières années et dépassent aujourd'hui largement les prescriptions légales. Dans les villes et les agglomérations en particulier, la situation tendue favorise les hausses abusives, notamment lors des changements de locataires. De nombreux bailleurs ne respectent pas le droit du bail, qui fixe pourtant les règles de détermination des loyers. Ainsi, plus de 10 milliards de francs sont transférés chaque année des locataires vers le secteur immobilier.



Les locataires peuvent contester le loyer initial dans les 30 jours suivant la signature du contrat. Toutefois, cette voie juridique est rarement empruntée, par crainte de conflits et de mesures de représailles de la part du bailleur, ou en raison du manque d'informations sur le montant du loyer précédent. La grande majorité des loyers abusifs ne sont donc pas contestés. Parallèlement, les baisses du taux d'intérêt de référence ne sont que rarement répercutées automatiquement, ce qui contribue également à augmenter encore les rendements.

Les 10 milliards de francs que les locataires paient en loyers abusifs représentent en moyenne 360 francs par mois et par ménage locataire. Cet argent manque dans le budget des locataires et réduit leur pouvoir d'achat. Pourtant, le droit du bail prévoit le principe du loyer basé sur les coûts et un rendement plafonné. Si les loyers continuent d'augmenter, c'est avant tout en raison de l'absence de contrôle. La motion demande l'introduction de contrôles automatiques et périodiques des loyers, afin de garantir l'application effective du droit du bail.

L'ASLOCA recommande l'adoption de cette motion

25.4247 Mo. Ryser. Température excessive dans les logements. Fixer des règles claires en matière de réduction du loyer

À l'avenir, la hausse des températures extérieures aura un impact croissant sur le confort des logements, en particulier dans les centres urbains et villages densément construits. Cela peut très rapidement entraîner une surchauffe, une utilisation limitée et des risques pour la santé. La motion demande que la loi et/ou l'ordonnance soient adaptées afin qu'à l'avenir, les températures intérieures excessive soient considérées comme des défauts au sens du Code des obligations. Selon le Tribunal fédéral, les températures intérieures excessivement élevées peuvent déjà être qualifiées de défaut, mais cette définition se limite aux situations liées à des caractéristiques de construction (isolation insuffisante, absence de stores, etc.). Contrairement aux défauts liés au bruit des travaux (clairement réglementés dans l'art. 259a CO), les défauts liés à l'augmentation des températures due au changement climatique ne font pas l'objet d'une réglementation claire. L'ASLOCA soutient cette adaptation des bases légales.

L'ASLOCA recommande l'adoption de cette motion

24.3961 Mo. Aeschi. Renforcement de la lex Koller

L'ASLOCA réclame depuis longtemps un durcissement de la Lex Koller, ou au moins l'annulation des assouplissements de 1998 (les immeubles commerciaux ont été exclus du champ de protection) et de 2005 (possibilité pour les personnes dont le centre de vie se trouve à l'étranger d'investir indirectement dans l'immobilier résidentiel en Suisse par l'intermédiaire de sociétés immobilières cotées en bourse). Ces assouplissements ont eu pour effet d'attirer de plus en plus de capitaux vers l'immobilier suisse. Il en résulte une augmentation de la part des investisseurs institutionnels, avec des conséquences désastreuses sur les loyers, qui ont augmenté de 24 % depuis 2005 alors qu'ils auraient dû baisser (baisses des taux d'intérêt de référence).

L'ASLOCA soutient la motion. Elle attire toutefois l'attention sur un point qui n'est pas conforme au droit international : la Lex Koller ne se réfère pas à la nationalité des personnes, mais à leur centre de vie.

L'ASLOCA recommande l'adoption de cette motion, sous réserve que les points 2 et 3 de la motion soient modifiés conformément au droit international.

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