

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

Session d'été 2026

Conseil national : les objets concernant les locataires et le logement

Conseil	Date	Objet	Recommandation
CN	Mercredi 3 juin	25.019 OCF. Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (Assainissement des dettes des personnes physiques) ; Modification	Adoption
CN	Ev. jeudi 11 juin	24.065 OCF. Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (Extrait du registre des poursuites, notification par voie électronique et vente aux enchères en ligne). Modification	Adoption
CN	Intervention DEFR catégorie IV*	24.4092 Po. (Friedl Claudia) Zybach. Discrimination sur le marché du logement	Soutien
CN	Intervention DEFR catégorie IV*	24.4165 Mo. de Quattro. Locations de courte durée. Ne pas aggraver la pénurie de logements	Soutien
CN	Intervention DEFR catégorie IV*	24.4226 Mo. Dandrès. Bonne foi dans les rapports de bail (cartellisation des accessoires du contrat)	Soutien
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	Soutien
CN	Intervention DEFR catégorie IV*	24.4371 Mo. Dandrès. Pour que les rénovations ne soient pas un prétexte à des loyers abusifs	Soutien

CN	Intervention DEFR catégorie IV*	24.4636 Mo. Walti Beat. Logements abordables. Améliorer l'efficacité de l'aide à la pierre via le fonds de roulement grâce à des critères clairs et des contrôles ad hoc	Refus
CN	Intervention DEFR catégorie IV*	24.4651 Mo. von Falkenstein. Logements pour les locataires socialement démunis. N'octroyer de prêts du fonds de roulement que si une aide à la personne est également versée	Refus
CN	Intervention DEFR catégorie IV*	25.3285 Po. Töngi. Disparité des coûts du logement. Établissement d'un catalogue de mesures	Soutien

*Interventions DEFR catégorie IV, à l'ordre du jour du Conseil national les : 1.6/10.6/17.6

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

Conseil	Date	Objet	Recommandation
CE	Mardi 2 juin	25.077 OCF. Arrêté fédéral relatif à un plafond de dépenses pour les années 2030-2034 destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique 25.087 OCF. Engagements conditionnels en vue de l'encouragement de l'offre de logements pour les années 2027 à 2033. Crédit d'engagement	Adoption, selon minorités Maillard et Herzog
CE	Mercredi 3 juin	26.3359 Mo. Müller Damian. Des mesures ciblées et efficaces pour lutter contre la pénurie de logements	Refus
CE	Ev. Lundi 8 juin	25.019 OCF. Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (Assainissement des dettes des personnes physiques) ; Modification	Adoption
CE	Lundi 8 juin	24.065 OCF. Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (Extrait du registre des poursuites, notification par voie électronique et vente aux enchères en ligne). Modification	Adoption

Mercredi 3 juin 2026

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.

Ev. jeudi 11 juin

24.065 OCF. Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (Extrait du registre des poursuites, notification par voie électronique et vente aux enchères en ligne). Modification.

Chaque année en Suisse, 1,5 à 2 millions d'extraits du registre des poursuites sont délivrés, dont 80 % servent aux candidatures pour une location. Le système actuel, fragmenté, impose aux candidats locataires de fournir plusieurs extraits s'ils ont déménagé au cours des cinq dernières années.

L'ASLOCA soutient la création d'un registre national des poursuites et en attend notamment : une réduction des coûts et de la charge administrative, un accès facilité et simplifié pour les tiers, une meilleure qualité des informations, ainsi qu'une disponibilité via une consultation en ligne.

L'ASLOCA recommande d'accepter cette modification.

24.4092 Po. (Friedl Claudia) Zybach. Discrimination sur le marché du logement

Certaines personnes, notamment celles issues de l'immigration, sont davantage exposées au risque de discrimination dans l'accès au logement. Il en va de même pour les personnes âgées ou en situation de précarité. Or, les données disponibles pour documenter ce phénomène restent très insuffisantes. Le postulat demande au Conseil fédéral de mesurer l'ampleur de la discrimination sur le marché du logement, d'évaluer le cadre légal et d'identifier des stratégies permettant de sensibiliser les bailleurs et les régies à ces enjeux lors de l'attribution des logements. Se loger constitue un besoin fondamental. Disposer d'un logement adapté est une condition essentielle à une vie digne. Il est donc indispensable de mieux comprendre et documenter cette problématique avant d'envisager des mesures concrètes.

L'ASLOCA recommande de soutenir ce postulat.

24.4165 Mo. de Quattro. Locations de courte durée. Ne pas aggraver la pénurie de logements

Les plateformes de location de courte durée comme Airbnb contribuent directement à la pénurie de logements abordables et à l'explosion des loyers. Pourtant, la Suisse reste aveugle face à ce phénomène : sans données nationales, impossible de mesurer son ampleur, d'identifier les acteurs concernés ou de mettre en place des mesures ciblées comme une taxation. Certains cantons ont pourtant montré la voie en réglementant ces plateformes et en collectant des données. L'ASLOCA salue ces initiatives, mais elles ne suffisent pas. Face à un phénomène qui dépasse les frontières cantonales, la Confédération a elle aussi un rôle à jouer et une collecte harmonisée des données à l'échelle nationale est indispensable.

L'ASLOCA recommande de soutenir cette motion.

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

En raison de la situation tendue sur le marché du logement, les locataires se voient de plus en plus contraints d'accepter des prestations excessives et inefficaces que les bailleurs leur facturent en plus du loyer. Les bailleurs ont parfois des liens économiques avec les entreprises mandatées et peuvent ainsi tirer indirectement profit de prestations surévaluées ou de moins bonne qualité. La motion demande au Conseil fédéral de prendre des mesures visant à garantir que des prestations telles que la garantie de loyer, le chauffage et l'eau chaude ainsi que l'entretien de l'immeuble soient fournies à des prix équitables et d'une qualité appropriée.

L'ASLOCA recommande de soutenir cette motion.

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

Le critère du loyer fondé sur les coûts constitue le principe premier de fixation des loyers en droit du bail suisse. Le législateur a prévu une exception (art. 269a let. a CO), les loyers ne sont pas abusifs s'ils s'inscrivent dans les limites des loyers usuels dans la localité et le quartier. Les bailleurs profitent de cette exception pour aligner leurs loyers sur les prix du marché. La jurisprudence du Tribunal fédéral a par ailleurs rendu l'application des loyers usuels quasi impossible en pratique. L'auteur de la motion propose de supprimer ce critère d'exception dans les zones soumises à forte pression. Cette mesure renforcerait la protection des locataires contre les loyers abusifs et redonnerait au critère du rendement la priorité que lui confère la loi.

L'ASLOCA recommande de soutenir cette motion.

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

La jurisprudence actuelle du Tribunal fédéral a vidé de sa substance la protection des locataires face aux congés-travaux. En admettant qu'une simple complication potentielle de chantier suffise à justifier une résiliation définitive, même lorsque le locataire accepte les nuisances ou s'engage à quitter temporairement les lieux, le droit en vigueur ouvre la porte à des abus. Des milliers de baux sont résiliés chaque année sous couvert de travaux, alors que l'objectif réel est de se débarrasser de locataires de longue date pour relouer plus cher, comme le confirme l'étude de l'EPFZ « Activités de construction et phénomène d'éviction ». Une résiliation ne devrait être possible que lorsque la présence du locataire est réellement incompatible avec les travaux, et non par simple convenance financière du bailleur.

L'ASLOCA recommande de soutenir cette motion.

24.4636 Mo. Walti Beat. Logements abordables. Améliorer l'efficacité de l'aide à la pierre via le fonds de roulement grâce à des critères clairs et des contrôles ad hoc

La motion réclame des critères plus stricts et des contrôles supplémentaires lors de l'octroi des ressources du Fonds de roulement, afin que les logements soutenus soient attribués aux ménages aux revenus les plus faibles. Cette approche est problématique, car la crise du logement ne touche plus uniquement les ménages à faibles revenus, mais aussi la classe moyenne. La construction de logements d'utilité publique doit délibérément favoriser la mixité sociale et prendre en compte les besoins d'autres segments de la population. De plus, la motion entraîne une charge administrative supplémentaire considérable : à l'avenir, les organisations faitières devront non seulement vérifier le respect de critères d'occupation supplémentaires chez les promoteurs immobiliers d'utilité publique, mais aussi collecter des données et établir des rapports de manière continue après l'achèvement des projets, afin que la Confédération puisse évaluer en permanence l'efficacité de l'utilisation des fonds.

L'ASLOCA recommande de rejeter cette motion.

24.4651 Mo. von Falkenstein. Logements pour les locataires socialement démunis. N'octroyer de prêts du fonds de roulement que si une aide à la personne est également versée

En conditionnant l'octroi de prêts du Fonds de roulement à l'existence d'aides à la personne dans les cantons ou communes concernés, la motion fragilise un instrument qui a fait ses preuves et introduit une inégalité de traitement entre régions au détriment des locataires. Dans de nombreux cantons, les coopératives ne pourraient plus bénéficier du Fonds de roulement. Les instruments fédéraux de promotion du logement d'utilité publique permettent de mettre à disposition des logements à loyers modérés, calculés sur la base des coûts effectifs avec un rendement plafonné. Cette aide à la pierre ne doit pas être réservée aux seuls bénéficiaires de l'aide sociale ou d'autres prestations ciblées : elle doit rester accessible à toute la population, y compris la classe moyenne, qui se trouve aujourd'hui de plus en plus exclue du marché locatif ordinaire. L'adoption de la motion aboutirait concrètement à une réduction du nombre de logements d'utilité publique pouvant bénéficier du financement fédéral en aggravant la pénurie des logements abordables.

L'ASLOCA recommande de rejeter cette motion.

25.3285 Po. Töngi. Disparité des coûts du logement. Établissement d'un catalogue de mesures

Alors que les propriétaires ont largement profité de la baisse des taux hypothécaires ces dernières années, les locataires n'ont pour l'essentiel pas bénéficié d'allègements comparables. Les chiffres de l'enquête sur le budget des ménages montrent que les locataires dépensent aujourd'hui nettement plus pour leur logement qu'il y a quelques années, tandis que les frais de logement ont diminué pour les ménages propriétaires. Cela soulève la question de savoir si le principe d'orientation vers les coûts réels prévu par le droit du bail fonctionne encore suffisamment dans la pratique. La motion invite le Conseil fédéral à examiner les raisons pour lesquelles les coûts du logement des ménages locataires et propriétaires s'écartent de plus en plus les uns des autres, et à proposer des mesures pour y remédier.

L'ASLOCA recommande de soutenir ce postulat.

Mardi 2 juin 2026

25.077 OCF. Arrêté fédéral relatif à un plafond de dépenses pour les années 2030-2034 destiné à augmenter la dotation du Fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique ;

25.087 OCF. Engagements conditionnels en vue de l'encouragement de l'offre de logements pour les années 2027 à 2033. Crédit d'engagement

L'ASLOCA salue ces deux mesures, qui s'inscrivent dans le cadre des mesures d'accompagnement destinées à contrer l'initiative de l'UDC « Pas de Suisse à 10 millions (Initiative pour la durabilité) ». Les prêts accordés par l'intermédiaire du Fonds de roulement aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique, ainsi que les cautionnements octroyés par le Centre de compétence pour la construction de logements (CCL), ont fait leurs preuves ces dernières années. Des dizaines de milliers de logements ont pu être réalisés grâce à ces instruments depuis l'adoption de la loi sur le logement. Ces mesures permettent toutefois tout au plus de maintenir la part de logements d'utilité publique, qui demeure extrêmement faible (environ 4 %), par le biais des aides indirectes. Elles sont malheureusement clairement insuffisantes face au manque de logements à prix modérés et à l'explosion des loyers.

L'ASLOCA demande au Conseil des États d'envisager une augmentation des ressources financières, qui ne grèverait du reste pas les caisses fédérales, conformément aux propositions minoritaires Maillard et Herzog, concernant le Fonds de roulement et le crédit d'engagement en faveur de la Centrale d'émission.

Mercredi 3 juin

26.3359 Mo. Müller Damian. Des mesures ciblées et efficaces pour lutter contre la pénurie de logements

Les loyers explosent et la pénurie de logements abordables est criante. La cause n'est pas l'aménagement du territoire, comme le prétend l'auteur de la motion, mais bien l'avidité des groupes immobiliers qui engrangent chaque année des milliards de profits. Pour y remédier, il faut favoriser la construction de logement d'utilité publique en renforçant les instruments fédéraux éprouvés que sont le Fonds de roulement et les engagements conditionnels, aujourd'hui insuffisamment dotés. Plutôt que d'étendre les zones à bâtir, il faut sanctionner les rendements abusifs et faire respecter le principe du loyer fondé sur les coûts.

L'ASLOCA recommande le rejet de la motion.

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.

Lundi 8 juin

24.065 OCF. Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (Extrait du registre des poursuites, notification par voie électronique et vente aux enchères en ligne). Modification.

Chaque année en Suisse, 1,5 à 2 millions d'extraits du registre des poursuites sont délivrés, dont 80 % servent aux candidatures pour une location. Le système actuel, fragmenté, impose aux candidats locataires de fournir plusieurs extraits s'ils ont déménagé au cours des cinq dernières années.

L'ASLOCA soutient la création d'un registre national des poursuites et en attend notamment : une réduction des coûts et de la charge administrative, un accès facilité et simplifié pour les tiers, une meilleure qualité des informations, ainsi qu'une disponibilité via une consultation en ligne.

L'ASLOCA recommande d'accepter cette modification.

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