

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

## Session d'automne 2024

### Les objets principaux concernant les locataires et le logement

Conseil	Date	Objet	Recommandation
CN CE CN	10.09 <i>év. 17.9</i> <i>év. 23.9</i>	22.085 OCF. Loi sur la protection de l'environnement. Modification.	Selon procédure d'élimination des divergences
CN	25.09	17.400 lv.pa. CER-E. Imposition du logement. Changement de système.	Suivre la majorité

### Les autres objets au Conseil national

Conseil	Date	Objet	Recommandation
CN	Intervention DETEC*	22.3985 Mo. Klopfenstein. Taxe sur le CO2. L'équilibre entre propriétaires d'immeubles et locataires	Soutien
CN	Intervention DFI*	23.3366 Mo. Bulliard-Marbach. Stratégie nationale en matière d'accompagnement et de logement dans les domaines de la vieillesse et du handicap.	Soutien
CN	Intervention DEFER *	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	Soutien

\* Interventions parlementaires catégorie IV : DETEC, au CN les 10.09 et 26.9 // DFI, au CN les 11.9, 19.9 et 25.9 // DEFER au CN les 17.9 et 26.9.

### Les autres objets au Conseil des États

Conseil	Date	Objet	Recommandation
CE	19.09	24.3566 Mo. Broulis. Pour une valeur locative modérée et durablement fixée	Rejet

---

**Mardi 10 septembre au Conseil national / év. mardi 17 septembre au Conseil des États / év. lundi 23 septembre au Conseil national / Vendredi 27 septembre à l'Assemblée fédérale (votation finale)**

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

En raison des divergences entre les conseils, l'objet est à nouveau à l'ordre du jour. Lors de la session d'été, le Conseil des États avait encore affaibli les prescriptions relatives à la protection contre le bruit.

L'un des points clés de la modification est la question des circonstances dans lesquelles il doit être permis de construire de nouveaux logements dans des zones où les valeurs limites d'immissions sonores sont dépassées. La protection contre le bruit est d'une grande importance pour les locataires, en particulier les questions relatives aux possibilités de construire des logements dans les zones bruyantes. La construction de logements doit rester possible dans les agglomérations et il faut trouver une solution pragmatique après l'abandon de la pratique des fenêtres d'aération. C'est nécessaire non seulement pour les locataires, mais aussi pour des quartiers vivants.

Parallèlement, la qualité de l'habitat, avec des espaces extérieurs attrayants et des logements qui peuvent être aérés, notamment en été, est une préoccupation importante de l'ASLOCA. Les conséquences de la détérioration de la protection du bruit sur la qualité de vie des locataires et sur les coûts de santé supportés par la collectivité sont immenses. Dans de nombreux cas, les nuisances sonores peuvent être réduites par des mesures à la source, concrètement par des limitations de vitesse plus basses et via des revêtements moins bruyants.

La variante de la commission du Conseil national a supprimé les assouplissements les plus problématiques du point de vue de la protection contre le bruit. Sous cette forme, le projet prévoit un compromis viable entre la construction dans les zones exposées au bruit et la protection contre le bruit.

**Si la variante de la CEATE-N est adoptée par les conseils, le projet pourra être accepté, sinon l'ASLOCA recommande de le rejeter.**

---

**Mercredi 25 septembre au Conseil national**

## 17.400 Iv.pa. CER-E. Imposition du logement. Changement de système

Voilà plusieurs années que le projet de réforme de l'imposition de la propriété du logement est sur la table du Parlement. En juin 2023, le Conseil national a décidé de supprimer la valeur locative, y compris pour les résidences secondaires. En décembre 2023, le Conseil des États a péjoré le projet en limitant l'abolition de la valeur locative aux résidences principales et permettant les déductions des intérêts passifs jusqu'à 70 % du rendement imposable de la fortune. La mouture proposée par la majorité de la CER-N est meilleure et socialement plus juste. D'une part, le changement de système s'applique aussi aux résidences secondaires et d'autre part les déductions fiscales ont été précisées et restreintes à la valeur du rendement de la fortune immobilière.

**L'ASLOCA recommande de suivre la majorité.**

---

### Interventions parlementaires catégorie IV DETEC, à l'agenda du Conseil national les 10.9/26.9

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

Les locataires n'ont aucun moyen d'être récompensés 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.**

---

### Interventions parlementaires catégorie IV DFI, à l'agenda du Conseil national les 11.09/19.09/25.9

#### 23.3366 Mo. Bulliard-Marbach. Stratégie nationale en matière d'accompagnement et de logement dans les domaines de la vieillesse et du handicap.

Les évolutions démographiques et le vieillissement de la population confèrent au logement une importance cruciale. Face à la complexité et les nombreux domaines touchés par cette réalité (politique sociale, logement, santé, handicap, etc.), il est important de disposer d'une vision d'ensemble. La motion charge le Conseil fédéral d'élaborer une stratégie nationale en matière de logements dans les domaines de la vieillesse du handicap, en collaboration avec les cantons et acteurs concernés.

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

---

### Interventions parlementaires catégorie IV DEFR, à l'agenda du Conseil national les 17.09/26.9

#### 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.**

**Jeudi 19 septembre**

## **24.3566 Mo. Broulis. Pour une valeur locative modérée et durablement fixée**

La motion a pour objectif de modifier la détermination de la valeur locative pour accorder un allègement progressif dans le temps aux propriétaires. Cette motion arrive à contre-temps dès lors que la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.400 visant la suppression de la valeur locative est à bout touchant. Par ailleurs, la motion constitue un avantage fiscal progressif dont peuvent bénéficier les propriétaires de leur logement créant une forte inégalité de traitement fiscal progressif à l'égard des propriétaires. Compte tenu de l'inflation sur les derniers 50 ans, durée moyenne de propriété d'une maison, le système proposé réduit la valeur locative de plus de 60 %, sans même tenir compte de la limitation de l'évaluation du bien immobilier à 60 % et 50 % de la valeur du marché.

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

## Contacts



Linda Rosenkranz, secrétaire générale  
Association suisse des locataires (ASLOCA)  
[linda.rosenkranz@mieterverband.ch](mailto: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](mailto:pauline.crettol@asloca.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](mailto:info@smv-asloca-asi.ch)

[www.asloca.ch](http://www.asloca.ch) | [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)