

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

## Session d'hiver 2023

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

Conseil	Date	Objet	Recommandation
CN	Mardi 12.12	22.4448 Mo. Engler. Droit du bail. Augmenter la sécurité juridique	Rejet
CE	Jeudi 14.12	17.400 Iv.pa. CER-E. Imposition du logement. Changement de système	Rejet
CN	Iv.pa. 1 <sup>ère</sup> phase*	22.486 Iv.pa. Imboden. Améliorer la transparence des loyers.	Soutien

\*Initiatives parlementaires 1<sup>ère</sup> phase à l'agenda du Conseil national les 6.12 / 11.12 / 12.12.

### Les autres objets au Conseil des États

Conseil	Date	Objet
CE	Lundi 11.12	23.4323 Po. CER-E. Promotion de l'accès au logement
CE	Lundi 11.12	23.4011 Po. Z'graggen. Réactiver l'encouragement de l'acquisition de logements destinés à l'usage personnel des particuliers

Mardi 12 décembre 2023

## 22.4448 Mo. Engler. Droit du bail. Augmenter la sécurité juridique

La motion charge le Conseil fédéral d'élaborer une proposition sur la manière de fixer le rendement net en cas de hausse du taux d'intérêt de référence à plus de 2 pour cent. Dans son arrêt du 26 octobre 2020, le Tribunal fédéral a changé le calcul du loyer admissible des locaux d'habitation et commerciaux en fonction du rendement net. Est considéré comme admissible – soit non abusif – un rendement de 2 pour cent en plus du taux de référence. Les possibilités de rendements ont ainsi plus que doublés par rapport à l'ancienne jurisprudence. Cette règle vaut pour autant que le taux de référence soit équivalent ou inférieur à 2 pour cent. Comme des hausses du taux d'intérêt de référence sont prévisibles, la motion demande au Conseil fédéral de fixer le rendement net autorisé dans le cas où le taux dépasserait 2 pour cent.

Bien consciente qu'il faudra prochainement trancher cette question, l'ASLOCA estime que les enjeux légaux et sociaux sont trop importants pour agir de manière précipitée. Accepter un tel texte est risqué puisque la règle d'un rendement admissible de 2 pour cent en sus du taux de référence pourrait être entérinée, peu importe le niveau du taux de référence. Un tel dénouement serait tout simplement financièrement désastreux pour les locataires de notre pays qui paient déjà des loyers abusifs. En cas de taux élevés, ce supplément serait absurdement élevé.

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

---

Initiatives parlementaires, 1<sup>ère</sup> phase (6.12 / 11.12 / 12.12)

## 22.486 Iv.pa. Imboden. Améliorer la transparence des loyers

Cette initiative reprend une demande du Dialogue en matière de politique du logement entre la Confédération, les cantons et les villes, et est une revendication majeure de l'ASLOCA. En rendant obligatoire le recours à une formule officielle pour communiquer le loyer initial, l'initiative propose un moyen de lutte efficace contre les loyers abusifs. À l'heure actuelle, neuf cantons font recours à la formule officielle, et l'efficacité de cet instrument est avérée. Son extension à toute la Suisse permettra d'assurer la sécurité du droit ainsi qu'une facilitation administrative.

**L'ASLOCA recommande de soutenir cette initiative parlementaire.**

Lundi 11 décembre

## 23.4323 Po. CER-E. Promotion de l'accès au logement 23.4011 Po. Z'graggen. Réactiver l'encouragement de l'acquisition de logements destinés à l'usage personnel des particuliers

L'ASLOCA prend acte de ces deux interventions parlementaires. Bien qu'elle ne s'y oppose pas, elle souhaite attirer l'attention des parlementaires sur les expériences du passé en matière d'encouragement de l'accession à la propriété. Ces aides ont été problématiques et ont entraîné des coûts importants. Avant d'accorder toute aide supplémentaire, l'ASLOCA est d'avis qu'il serait judicieux de vérifier l'efficacité et la durabilité des mesures proposées.

---

Jeudi 14 décembre 2023

## 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 dernier, le Conseil national a décidé de supprimer la valeur locative, y compris pour les résidences secondaires. Une version moins drastique que celle rejetée à juste titre par le Conseil national l'automne passé, mais qui maintient de nombreuses possibilités de déductions dont la possibilité de déduire les intérêts passifs à hauteur de 40 % du rendement imposable de la fortune. Au moment de la discussion sur les divergences, la commission de l'économie et des redevances du Conseil des États (CER-E) a encore détérioré le projet adopté par le Conseil national : l'abolition de la valeur locative ne concernera que les résidences principales et les déductions des intérêts passifs seront autorisées jusqu'à 70 % du rendement imposable de la fortune. Dans sa mouture actuelle, le changement de système n'est pas satisfaisant du point de vue de l'ASLOCA, car il entraîne des inégalités de traitement entre locataires et propriétaires trop grandes.

Les pertes fiscales qui en résulteraient seraient très importantes. En outre, l'estimation des conséquences financières se base sur un taux d'intérêt moyen supposé sur l'ensemble du volume hypothécaire. Même avec un taux d'intérêt moyen de 3 %, les recettes des pouvoirs publics seraient nettement réduites. De plus, la grande majorité des hypothèques se situent aujourd'hui, et pour de nombreuses années encore selon leur durée, à un niveau nettement inférieur. Par conséquent, même si le niveau des taux d'intérêt continue à augmenter pendant plusieurs années, les pertes s'élèveront à plus d'un milliard par an. Ces pertes indiquent en même temps que le projet avantage nettement les propriétaires, au détriment des locataires. Et cela alors que le statu quo calcule déjà la valeur locative à un niveau nettement trop bas et désavantage systématiquement les locataires par rapport aux propriétaires sur le plan fiscal. En d'autres termes, la nouvelle proposition renforce l'inégalité de traitement fiscal entre locataires et propriétaires. Cela va à l'encontre du principe constitutionnel de l'imposition selon la capacité économique, qui ne permet pas d'inégalité de traitement systématique selon les différentes formes de logement (location/propriété à usage personnel).

De plus, l'ASLOCA invite les parlementaires du Conseil des États à suivre la minorité Sommaruga (art. 21 al.1 let.b) pour suivre l'avis du Conseil national et supprimer la valeur locative pour les résidences secondaires ainsi que la minorité Zanetti (art. 33 al.1 let.a) qui propose de réduire les possibilités de déductions.

**L'ASLOCA recommande de rejeter cette initiative parlementaire.**

## Contacts



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



Pauline Crettol, secrétaire générale adjointe  
Association suisse des locataires (ASLOCA)  
pauline.crettol@smv-asloca-asi.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

www.asloca.ch | www.mieterverband.ch