



Pour une politique du logement socialement équitable

Le 1^{er} juin 2023, l'Office fédéral du logement (OFL) a annoncé que le taux d'intérêt de référence allait augmenter, pour passer à 1,5 %. Cela représente une hausse de 0,25 point de pourcentage par rapport au dernier taux publié. Cette augmentation aura un impact sur la fixation des loyers dans toute la Suisse et entraînera, par voie de conséquence, une hausse des loyers. Le pouvoir d'achat des gens, déjà affaibli depuis le début de la guerre d'agression russe contre l'Ukraine, sera encore davantage mis sous pression. Une partie de la population peine à subvenir à ses besoins vitaux. Il est donc d'autant plus important d'agir contre la hausse des loyers et de protéger ainsi les locataires.

Or, actuellement, notre Parlement à tendance bourgeoise, et en particulier la Commission des affaires juridiques du Conseil des États (CAJ-E), fait tout le contraire¹ : le 27 juin 2023, la Commission des affaires juridiques du Conseil des États a approuvé trois initiatives parlementaires qui constituent une attaque frontale contre les droits des locataires. Les trois initiatives en question visent à limiter la sous-location, à faciliter les augmentations de loyer et à simplifier la résiliation des contrats de location par les bailleur-euses. Le PS Suisse se réserve le droit de lancer un référendum contre ces trois projets au cas où ils seraient acceptés lors des votes finaux de la session d'automne.

Le PS Suisse prend parti pour des loyers abordables : le Groupe socialiste aux Chambres fédérales a déjà déposé deux motions visant à lutter contre les loyers abusifs et à soulager la population. La [première motion](#) demande un contrôle des prix des loyers ponctuel, périodique et différencié selon les régions². Alors même que les loyers auraient dû baisser ces dernières années, ils ont en réalité fortement augmenté. Une application plus stricte de la loi existante permettrait d'éviter une telle hausse. La deuxième [motion](#) demande un moratoire sur les hausses de loyer abusives jusqu'à la mise en place d'un contrôle automatique du rendement maximal admissible. La ou le bailleur peut demander la levée du moratoire lorsqu'elle ou il peut démontrer que la hausse de loyer envisagée ne lui procurerait pas un rendement abusif (au sens de l'article 269 CO). Par ailleurs, les délégué-es ont décidé, lors du Congrès qui s'est tenu à Fribourg en février 2023, de confier à la direction du Parti et au Secrétariat central un mandat d'examen pour une campagne en faveur de loyers abordables³.

¹ À ce propos, voir en détail : [Un coup de poignard pour les locataires – PS Suisse \(sp-ps.ch/fr/\)](#).

² Voir par exemple les dispositions relatives à la protection de l'habitat du canton de Bâle-Ville : <https://www.regierungsrat.bs.ch/nm/2022-neue-wohnschutzbestimmungen-treten-per-28-mai-2022-in-kraft-rr.html>.

³ [Compte rendu du Congrès – PS Suisse \(sp-ps.ch/fr/\)](#).

Outre les mesures concrètes demandées, comme le moratoire sur les loyers ou le contrôle des loyers, le fonds de roulement a pu être augmenté de 250 millions de francs grâce au PS et à la pression politique exercée par l'initiative « Pour davantage de logements abordables ». Ce fonds permet d'accorder aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique des prêts remboursables à faible taux d'intérêt. Aux niveaux cantonal et communal, le PS a également déposé de nombreuses interventions et initiatives destinées à protéger et à soutenir les locataires. Le PS s'engage en outre pour une protection forte contre la résiliation de bail.

L'instrument central contre les loyers excessifs est la construction de logements d'utilité publique. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique se soumettent à l'obligation légale de pratiquer des loyers fixés sur la base des coûts et s'engagent à faire respecter le plafond de rendement (pas de rendements excessifs). C'est pourquoi les logements des organismes d'utilité publique (coopératives, fondations, etc.) sont, à long terme et en moyenne, d'un quart moins chers que les logements commerciaux à but lucratif (axés sur le rendement). Le PS s'engage pour la promotion d'un plus grand nombre de logements d'utilité publique par des coopératives d'habitation ou d'autres organismes. Cela appelle des conditions-cadres appropriées. Le foncier appartenant à la Confédération, aux cantons et aux communes doit être cédé exclusivement en droit de superficie à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. De plus, les communes doivent de nouveau acheter des terrains et des biens immobiliers. Il faut donc instaurer un droit de préemption des pouvoirs publics. Actuellement, la part des logements d'utilité publique dans l'ensemble du parc immobilier stagne à un peu moins de 4 %, bien que la Constitution prescrive leur promotion et leur expansion.

On résumera les choses ainsi : le PS s'engage avec vigueur pour une politique du logement socialement équitable. Il lutte contre les interventions au Parlement qui visent à restreindre les droits des locataires. Au lieu de cela, le PS demande l'instauration d'une politique foncière active à tous les niveaux de l'État. En complément, le PS exige la mise en application d'un droit du bail fortement développé prévoyant des contrôles efficaces pour protéger les locataires contre les résiliations injustifiées. Le pouvoir d'achat s'en trouvera renforcé et l'État social allégé.

Synthèse des revendications du PS Suisse :

- **Pas de loyers abusifs** : nous demandons un contrôle ponctuel et périodique des loyers. Le Conseil fédéral doit maintenant décréter un moratoire général sur les loyers.
- **Construction de logements d'utilité publique** : le PS s'engage pour que davantage de logements soient soustraits à la spéculation et qu'il y ait à l'avenir plus de logements d'utilité publique. Nous demandons que les pouvoirs publics disposent d'un droit de préemption sur les terrains et les biens immobiliers. Avant de vendre des terrains ou des biens immobiliers, la Confédération ou les entreprises publiques comme les CFF et La Poste doivent les proposer à l'achat aux cantons et aux communes d'implantation. Il s'agit d'encourager l'acquisition de terrains et de biens immobiliers par les pouvoirs publics. L'objectif est d'augmenter fortement la part de logements d'utilité publique, afin de faire baisser les prix des loyers dans tout le pays.

- **Conjointement avec les organisations et les partis alliés, nous lancerons un référendum contre les projets qui visent à affaiblir encore davantage les droits des locataires** : nous mentionnons cela notamment eu égard aux trois interventions bourgeoises qui ont été récemment adoptées par la CAJ-E et qui seront peut-être traitées lors de la session d'automne.
- L'Association suisse des locataires (ASLOCA) a annoncé le lancement d'une initiative contre la hausse des loyers, qui demande des contrôles réguliers des loyers. **Le PS a d'ores et déjà assuré les initiant-es de son soutien.**