



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2023 • Zwölfte Sitzung • 28.09.23 • 08h15 • 23.9012
Conseil des Etats • Session d'automne 2023 • Douzième séance • 28.09.23 • 08h15 • 23.9012



23.9012

Ausserordentliche Session.

Wohnen und Mieten

Session extraordinaire.

Habiter et louer

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 27.09.23

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 28.09.23

Präsidentin (Häberli-Koller Brigitte, Präsidentin): Ich eröffne die ausserordentliche Session zum Thema "Wohnen und Mieten", welche mit Schreiben vom 7. September 2023 von über fünfzig Mitgliedern der sozialdemokratischen Fraktion und der grünen Fraktion zur Behandlung gleichlautender Vorstösse in beiden Räten verlangt wurde.

Das Schreiben verlangt die Behandlung der folgenden Vorstösse aus dem Zuständigkeitsbereich des WBF:

- Motion Sommaruga Carlo 23.3949, "Dringliche Massnahme. Mietzinsexplosion stoppen";
- Motion Stöckli 23.3840, "Ermöglichung einer regional differenzierten punktuellen und periodischen Mietpreiskontrolle";
- Motion Crevoisier Crelier 23.3847, "Moratorium für missbräuchliche Mietzinserhöhungen";
- Motion Graf Maya 23.3954, "Massnahmen zugunsten preisgünstiger Wohnungen gemäss Wohnraumförderungsgesetz".

Wir führen eine gemeinsame Debatte zu diesen vier Motionen.

AB 2023 S 987 / BO 2023 E 987

Sommaruga Carlo (S, GE): En tant que président de l'Association suisse des locataires, l'Asloca, et en tant qu'élu du canton de Genève, où sévit une pénurie de logements depuis des décennies – comme cela est d'ailleurs le cas dans les autres agglomérations importantes du pays, où vit la majorité de la population –, je dois le dire: les ménages n'en peuvent plus. C'est ce que l'on constate régulièrement dans les permanences de l'Asloca, comme lors de contacts dans la rue avec les citoyennes et les citoyens.

Le loyer représente la charge la plus importante du budget des ménages, et pour cause: alors que, depuis 2008, le taux de référence a baissé pour atteindre le niveau historique de 1,25 pour cent, les loyers, contrairement à ce qui est stipulé dans le code des obligations, n'ont pas baissé. Bien au contraire, selon les données publiées par l'Office fédéral de la statistique, ils n'ont fait qu'augmenter: de 23 pour cent entre 2005 et 2023, alors que l'inflation globale n'a été que de 8 pour cent.

Or, une application stricte de la règle fondamentale de fixation des loyers sur la base des coûts et d'un rendement non abusif intégrant les baisses des taux hypothécaires telle que prévue dans le code des obligations aurait abouti à un niveau des loyers 40 pour cent plus bas. Ce n'est pas une officine des locataires ou la gauche syndicale qui le dit, mais une étude de la Banque Raiffeisen. Comme je l'ai déjà dit dans ce conseil à d'autres occasions, une étude du bureau Bass a montré qu'entre 2006 et 2021, les locataires ont versé 78 milliards de francs en trop; ces dernières années, ils ont versé 10 milliards de trop par année. Cela représente 370 francs par mois par ménage de loyer payé en trop en mains des bailleurs. Comment en est-on arrivé là? Tout simplement en raison de l'entrée massive, ces dernières vingt années, du capital immobilier sur le marché du logement, au travers des assurances, des banques et des fonds d'investissement, qui ont puissamment investi dans le bâti suisse et imposé à l'ensemble du marché la logique des loyers du marché, au détriment du loyer fondé sur les coûts, tel que voulu par le législateur et appliqué par les petits propriétaires jusqu'à récemment.

Ce principe est entré en vigueur le 1er juillet 1990. Cette financiarisation du marché a transformé les locataires en simples produits générant des rendements pour le capital immobilier.

Cette logique de marché avec un rendement maximum imposé par les investisseurs immobiliers a un coût social que tant le Conseil fédéral que la majorité des groupes UDC, libéral-radical et du Centre ne veulent pas



AMTLLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2023 • Zwölfte Sitzung • 28.09.23 • 08h15 • 23.9012
Conseil des Etats • Session d'automne 2023 • Douzième séance • 28.09.23 • 08h15 • 23.9012



voir et entendre, comme ils l'ont encore démontré hier par leur vote lors de la session extraordinaire du Conseil national sur le logement et les loyers.

Les chiffres sont clairs. Pour les 20 pour cent de la population touchant les revenus les plus faibles, le logement engloutit 45 pour cent du revenu disponible. Au surplus, les coûts des logements ont augmenté ces dernières années pour les 20 pour cent des ménages touchant les revenus les plus bas. Alors qu'ils augmentaient pour cette catégorie de la population, ils baissaient de 10 pour cent pour les 20 pour cent des ménages ayant les revenus les plus élevés. C'est une intolérable inégalité par le logement, alors que le besoin de se loger est un besoin essentiel pour chacune et chacun.

Avec le dispositif légal actuel, le poids des loyers sur les ménages va encore s'accroître. En effet, avec l'augmentation du taux de référence de 0,25 pour cent de juin 2023, ce sont 50 pour cent des locataires qui sont soumis à une augmentation de loyer, selon les indications données par l'Office fédéral du logement. A cela s'ajoute la nouvelle augmentation très prévisible de 0,25 pour cent le 1er décembre de cette année. Ce sera à nouveau une majoration de 3 pour cent des loyers, sans compter la répercussion de l'inflation. Toujours selon l'Office fédéral du logement, en décembre, ce sont 70 pour cent des ménages qui pourraient subir une augmentation de loyer.

Le directeur de l'Office fédéral du logement, M. Martin Tschirren, indiquait dans une interview que dans les deux ans à venir les loyers risquaient d'augmenter de 15 pour cent. Cette dramatique évolution des loyers et l'effort financier des ménages, que la majorité de droite du Parlement ne veut pas voir, interviennent au moment où, dans ce pays, d'une part le salaire réel baisse – il a en effet baissé de 1,9 pour cent, rien qu'en 2022.

D'autre part, les primes d'assurance-maladie, qui ont augmenté de six pour cent au début de 2023, augmenteront encore de huit pour cent au début de l'an 2024.

Les experts entendus en Commission des affaires juridiques le 15 août 2023 au sujet de la motion Engler 22.4448, "Droit du bail. Augmenter la sécurité juridique", que nous venons de traiter, l'ont clairement dit: l'évolution actuelle des loyers aboutira à une crise sociale. Que fait le Conseil fédéral face à cela? Malheureusement, rien. Il organise des tables rondes où les représentants des locataires sont noyés dans la foule de représentants du capital immobilier, sous des casquettes diverses. Le Conseil fédéral s'étonne même, dans cette salle, que les représentants d'une des parties, à savoir l'Asloca, n'aient pas accepté, lors de la première table ronde, de s'engouffrer dans un processus de plus grande libéralisation du droit du bail, sur le dos des locataires.

Quant à la deuxième table ronde, si elle accouche de quelque chose, ce sera de mesures de simulation de la construction à moyen et long terme, soit rien qui puisse résorber la souffrance sociale et financière actuelle des classes moyennes et populaires.

Or, le Conseil fédéral peut très rapidement améliorer la situation des locataires de ce pays. Il lui suffit d'adopter une modification urgente et temporaire de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF), modifiant les règles de répercussion du taux de référence et de l'inflation pour une période déterminée. C'est exactement ce que je demande au moyen de ma motion, qui invite le Conseil fédéral à modifier l'OBLF à titre temporaire, afin de réduire les répercussions des hausses du taux de référence sur les loyers, en limitant drastiquement le taux de majoration des loyers fondé sur la variation du taux de référence, aussi longtemps que la moyenne de l'inflation est supérieure à 1,5 pour cent ou 2 pour cent sur les douze derniers mois. Cette mesure n'a pas besoin de table ronde, avec des séances tous les six mois. Elle peut être mise en oeuvre d'ici la fin de l'année, s'il y a la volonté politique de se soucier en priorité des besoins des gens plutôt que de l'amélioration du rendement déjà élevé du capital immobilier. D'ailleurs, en raison de la détérioration de la situation sociale, cette mesure peut être adoptée très rapidement par le Conseil fédéral.

Elle ne coûterait rien à la Confédération et elle permettrait aux ménages de faire des économies, comme M. le conseiller fédéral Parmelin les a encouragés à en faire dans la presse, il y a deux semaines, pour affronter les charges croissantes.

Je vous invite à accepter ma motion.

Stöckli Hans (S, BE): Das Wohnen, das Zuhause-Sein, ist einer der wichtigsten Pfeiler einer gerechten Gesellschaft. Ich kann mich noch gut erinnern: Als ich von meinem Vorgänger in Biel auf das Wohnen angesprochen wurde, sagte er mir, dass das für einen Sozialdemokraten eine sehr schwierige Entscheidung sei. Soll man Mieter werden? Dann wird man abhängig von einer Vermieterschaft, die möglicherweise auch Druck auf die politische Tätigkeit ausüben kann. Soll man Mitglied einer Wohnbaugenossenschaft werden? Ja, dann nimmt man aber den anderen einen Platz in einer günstigeren Wohnung weg. Oder soll man Eigentümer werden? Ich habe mich für den dritten Weg entschieden, und der ist leider der wirtschaftlich beste.



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2023 • Zwölfte Sitzung • 28.09.23 • 08h15 • 23.9012
Conseil des Etats • Session d'automne 2023 • Douzième séance • 28.09.23 • 08h15 • 23.9012



In unserem Land ist der Eigentümer, der in seinem eigenen Haus oder seiner eigenen Wohnung wohnt, gegenüber dem Mieter bessergestellt, obwohl Artikel 109 unserer Bundesverfassung sagt: "Der Bund erlässt Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse [...]." Artikel 269 OR präzisiert, was damit gemeint ist, nämlich: "Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird [...]." Leider Gottes haben wir insbesondere in der letzten Zeit feststellen müssen, dass eben ein Grossteil der Mietzinse übersetzt ist. Die Situation ist dramatisch. Seit 2008 sind die

AB 2023 S 988 / BO 2023 E 988

Mieten in der Tiefzinsphase nur gestiegen, und dies, obwohl diese Zinsen hätten sinken sollen.

Wir haben uns heute mit der Annahme der Motion Engler eine gewisse Klarheit verschaffen wollen, aber das ist ja nur ein kleiner Schritt. Mit meiner Motion möchte ich den Bundesrat beauftragen, die Gesetzgebung so anzupassen, dass Kantone und Gemeinden periodisch und stichprobenartig kontrollieren können, ob die Miet- und Pachtzinsen auf ihrem Gebiet gesetzeskonform, d. h. eben nicht missbräuchlich, sind.

Heute liegt die Verantwortung für die Kontrolle dieser Missbräuchlichkeit alleine auf den Schultern der Mieter. Oft wird ein solcher Mietzins nicht angefochten. Einerseits haben die Mieter dafür zu wenig Zeit, andererseits ist ein Risiko damit verbunden. Verschiedene Umfragen zeigen, dass Anfechtungen aus Angst der Mieter vor Konflikten mit ihren Vermietern nicht gemacht werden, oder es fehlt eben die Zeit. Deshalb stellt sich die Frage, ob man nicht ein zusätzliches Instrument, einen zusätzlichen Mechanismus schaffen sollte, welcher den Kantonen die Kontrolle der Mietzinse ermöglicht, wenn sie das wünschen. Ich sage es nochmals: Das Mieten ist einer der wichtigsten Pfeiler einer sozialen, gerechten Gesellschaft.

Nun sagt der Bundesrat in seiner Antwort, die Kontrolle durch die Kantone sei ja heute schon möglich. Sie haben aber, Herr Bundesrat Parmelin, gestern im Nationalrat ausgeführt, dass das schon stimme, faktisch gebe es die Möglichkeit, aber bisher habe nur ein einziger Kanton, der Kanton Waadt, von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Dementsprechend kann man nicht sagen, dass dieses Instrument die volle geforderte Wirkung hat. Es ist sehr kompliziert, einseitig und erlaubt keine Überprüfung ausserhalb der heutigen Systeme. Deshalb wäre es klug, denke ich, wenn man diesem Vorstoss zum Durchbruch verhelfen würde und man es den Kantonen durch eine Bundesgesetzgebung ermöglichen würde, alternative und zusätzliche Kontrollen der Mietpreise ausserhalb eines gerichtlichen Kontrollverfahrens im Obligationenrecht anzuordnen.

Das ist der Grund, weshalb ich Sie bitte, der Motion 23.3840, "Ermöglichung einer regional differenzierten punktuellen und periodischen Mietpreiskontrolle", zuzustimmen.

Crevoisier Crelier Mathilde (S, JU): La semaine qui s'achève aura amené son lot de mauvaises nouvelles pour la population suisse, déjà fortement mise sous pression par la baisse de son pouvoir d'achat. Le principal coup d'assommoir est naturellement venu de l'annonce de la hausse des primes maladie, mais les loyers restent aussi une source de préoccupation majeure, car même si les primes maladie semblent, hélas, chercher à leur voler la vedette, ils restent le principal poste budgétaire des ménages suisses.

Le pouvoir d'achat sous pression est un thème de campagne largement abordé par celles et ceux d'entre nous qui briguent un nouveau mandat. Or, notre conseil, en adoptant durant cette session plusieurs objets qui affaiblissent les droits des locataires, envoie jusqu'à présent un signal qui n'abonde pas tout à fait dans le sens de la rhétorique électorale. Le temps est donc venu de rééquilibrer la donne.

La présente motion charge le Conseil fédéral d'instaurer un moratoire sur les hausses de loyers, jusqu'à la mise en place d'un contrôle automatique du rendement maximal admissible. Si le bailleur ou la bailleresse peut attester le caractère non abusif de la hausse prévue, au sens de l'article 269 du code des obligations, cette dernière est alors admise. Le mécanisme proposé est donc simple. Il s'agit d'inverser le fardeau de la preuve.

Alors que les taux ont baissé ces dernières années, les loyers ont, pour leur part, inexplicablement suivi le chemin inverse. L'étude du bureau Bass déjà mentionnée a mis en lumière la forte redistribution générée par les rendements excessifs depuis les parties locataires vers les parties bailleresses – autant d'argent sorti de la poche des locataires qui a aussi, in fine, manqué à l'économie générale. Mais l'aspect économique n'est pas seul en cause, il s'agit aussi d'une question de droit. Or, le système de loyers fondés sur le marché a entièrement obturé le principe cardinal du droit du bail, à savoir un loyer calculé en fonction des coûts et d'un rendement raisonnable.

Dans ce contexte, force est de constater que le mécanisme destiné à protéger les locataires, à savoir la contestation du loyer initial, ne fonctionne pas à satisfaction. Dans son avis, le Conseil fédéral m'a semblé enfonce quelques portes ouvertes. Il réaffirme l'existence de la possibilité pour les locataires de contester une hausse de loyer et en conclut qu'il n'est donc pas nécessaire de renforcer le droit en vigueur. Or, c'est bien le



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2023 • Zwölfte Sitzung • 28.09.23 • 08h15 • 23.9012
Conseil des Etats • Session d'automne 2023 • Douzième séance • 28.09.23 • 08h15 • 23.9012



problème: la réalité montre que contester son loyer reste complexe, revient souvent cher, et que les locataires sont mal informés de leurs droits, sans même parler de la brièveté du délai de recours. Résultat: cet instrument reste peu utilisé par rapport au caractère extrêmement fréquent des hausses de loyer.

Quand bien même le droit ne prévoit pas qu'une diminution du taux de référence se traduise automatiquement par une baisse de loyer, il n'en demeure pas moins qu'il existe, dans les faits, une forte asymétrie entre la répercussion à la hausse et la répercussion à la baisse de ces fluctuations. Dès lors, lorsque l'on constate que le droit en vigueur ne remplit pas le but qu'il s'est fixé, n'est-il pas du devoir du législatif de veiller à en améliorer l'application?

Je n'ai pas annoncé mes liens d'intérêt ou plutôt de désintérêt: je suis moi-même propriétaire et, pire, bailleuse. C'est dire que c'est en toute connaissance de cause que je constate que si le droit suisse semble, sur le papier, protéger efficacement les locataires, faire usage de ce droit reste un exercice compliqué – a fortiori, avec une jurisprudence du Tribunal fédéral qui ne leur est guère favorable. Le Parlement a déjà largement tendu la main aux bailleurs et aux bailleresses. Le reste de la population attend maintenant qu'il fasse aussi un geste en faveur de son pouvoir d'achat.

C'est pourquoi je vous invite à accepter cette motion.

Graf Maya (G, BL): Ich bitte Sie, die Motion 23.3954, "Massnahmen zugunsten preisgünstiger Wohnungen gemäss Wohnraumförderungsgesetz", anzunehmen, und zwar aus folgenden Gründen: Die heutige Situation auf dem Wohnungsmarkt ist besorgniserregend, und viele Haushalte müssen einen hohen Anteil ihres Einkommens für die Wohnkosten aufwenden. In dieser Situation ist es unverständlich, wenn nicht einmal die bestehenden Instrumente angewendet werden. Mit der Umsetzung des bestehenden Gesetzes, des Wohnraumförderungsgesetzes, könnte nämlich rasch ein Beitrag geleistet werden.

2003 wurde das totalrevidierte Wohnraumförderungsgesetz in Kraft gesetzt. Das Gesetz sieht verschiedene Massnahmen vor, um den preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Seither wurden in höherem finanziellem Umfang Hilfen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit dem Fonds de Roulement und Bürgschaften realisiert. Die Massnahmen zugunsten des preisgünstigen Wohnraums wurden dagegen nie umgesetzt. Das ist unverständlich. Denn gemäss Gesetz können konkrete Bauprojekte ebenfalls mit zinsfreien oder zinsgünstigen Krediten unterstützt werden. Dabei müssen sich diese Vermieterinnen und Vermieter an eine strengere Kostenmiete halten, und für die Wohnungen gelten Vorschriften. So sollen diese Wohnungen Mietenden zur Verfügung stehen, die eben kein grosses Einkommen haben.

Diese Vorschriften gelten, bis die Darlehen zurückbezahlt sind. Für die Darlehen können sich gemeinnützige Wohnbauträger bewerben, aber – und das ist das Interessante – auch private Investoren. Auch sie können dazu beitragen, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Aber leider wurde dieser Teil des Gesetzes bis heute nie umgesetzt. Bis heute gab es nie einen Kredit, um diese Darlehen auch ausschütten zu können.

Der Bundesrat wie auch das Parlament haben seit 2003 diesen Teil des Gesetzes schlicht ignoriert. Dabei haben diese Darlehen eine konkrete, positive Wirkung: Sie vergünstigen Wohnungen, sie garantieren, dass die Kostenmiete durchgesetzt wird, und sie sind zielgerichtet, weil in diesen Wohnungen Personen mit kleinen Einkommen leben. In der Stadt Zürich wird dieses Modell bereits angewendet, und es hat

AB 2023 S 989 / BO 2023 E 989

durchaus positive Effekte. Würde der Bund diese Hilfe reaktivieren, hätte das auch positive Effekte auf andere Kantone; viele kennen nämlich das gleiche Instrument in ihren Wohnbauförderungsgesetzen, wenden es aber ebenfalls nicht an. Bundeshilfen wären für die Kantone ein Anstoss, in dieser sehr schwierigen Zeit für die Mieterschaft in unserem Land ebenfalls aktiv zu werden.

Die Einführung dieser Darlehen zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus ist also eine Massnahme, die bereits im Gesetz verankert ist und die somit rasch umgesetzt werden könnte. Es ist sehr bedauerlich, dass der Bundesrat in seiner Stellungnahme einmal mehr auf Zuwarten plädiert und nicht einmal jene Instrumente aktiviert, die bereits vorhanden sind. Die Mieten steigen stark, und im Dezember droht eine weitere Erhöhung des Referenzzinssatzes mit einer nochmaligen Mietzinspreissteigerung um mehrere Prozent. Es genügt also nicht, jetzt raschere Verfahren fürs Bauen zu prüfen oder eine Innenentwicklung zu forcieren. Das ist ja eine Daueraufgabe. Vielmehr muss der Bund jetzt endlich in der Wohnpolitik vorwärtsmachen, und er darf dieses Thema auch nicht den Städten und Agglomerationen zuschieben, die stark betroffen sind und seit Jahren händeringend nach Lösungen suchen.

Ich bitte Sie mit all diesen Argumenten, die auf dem Tisch liegen, der Motion zuzustimmen.

Fässler Daniel (M-E, AI): Ich möchte in aller Kürze zu drei der Motionen Stellung nehmen. Ich empfehle Ihnen,



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2023 • Zwölfte Sitzung • 28.09.23 • 08h15 • 23.9012
Conseil des Etats • Session d'automne 2023 • Douzième séance • 28.09.23 • 08h15 • 23.9012



alle diese Vorstösse abzulehnen.

Ich beginne ganz kurz mit der Motion Sommaruga Carlo 23.3949, "Dringliche Massnahme. Mietzinsexplosion stoppen". Die Motion ist betitelt mit dem Begriff "Mietzinsexplosion". Ich glaube, dieser Begriff ist zu reisserisch und irreführend. Wir haben die Situation, dass bei steigenden Referenzzinssätzen die Mieten steigen. Das ist auch so vorgesehen im Mietzinsmodell des Bundes, das dem Mietrecht zugrunde liegt. Es ist aber meines Erachtens falsch, von einer Mietzinsexplosion zu reden.

Artikel 13 der Verordnung, welcher vorgibt, um wie viel der Mietzins erhöht werden kann, wenn der Referenzzinssatz um einen Viertel steigt, habe ich vorhin bei der Motion Engler 22.4448 angesprochen. Das basiert auf einem Mietzinsmodell, das der ganzen Mietrechtsthematik zugrunde liegt. Das Mietzinsmodell trifft eine theoretische Annahme, die auf Fakten basiert, dass nämlich in der Regel die Kosten, die einem Mietzins unterlegt sind, zu 70 Prozent Kapitalkosten und zu 30 Prozent Kosten für Unterhalt, Verwaltung und Amortisation sind. Bei den Kapitalkosten gibt es die Annahme, dass 40 Prozent Eigenkapital und 60 Prozent Fremdkapital investiert sind. Wenn die Zinsen für das Fremdkapital steigen, dann steigen auch die Kosten für die Eigentümer und die Vermieter. In diesem Sinne sollen sie das Recht haben, und das sagt die Verordnung, dass entsprechend auch der Mietzins erhöht werden darf.

Zur Motion von Kollege Stöckli: Sie haben zu Beginn Ihres Votums eigentlich ein Plädoyer für die Wohneigentumsförderung gehalten, indem Sie gesagt haben, das sei das beste Modell, das sich auch bei Ihnen persönlich bewährt habe. Ich erinnere daran – wir vergessen das manchmal etwas –, dass Artikel 108 der Bundesverfassung explizit dem Bund den Auftrag gibt, den Wohnungsbau und den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, zu fördern. In diesem Sinne sollten wir immer beide Aufgaben des Bundes beachten: Er hat dafür zu sorgen, dass keine missbräuchlichen Mietzinsen erhoben werden, aber er hat auch das Wohneigentum zu fördern.

Mit Ihrer Motion wählen Sie grundsätzlich einen sympathischen Ansatz, indem Sie einen föderalistischen Ansatz wählen und sagen, dass die Kantone und Gemeinden dies tun können sollen, wenn sie dies tun wollen. Die Crux liegt einfach darin, was Sie dann den Gemeinden und Kantonen konkret als Möglichkeit einräumen wollen. Ich erinnere daran, dass wir vor einem Jahr in unserem Rat die parlamentarische Initiative Sommaruga Carlo 21.476, "Periodische Revision der Renditen auf Mieteinnahmen bei Wohnimmobilien zur Sicherstellung des gesetzlichen Zustands", berieten und ihr mit 29 zu 12 Stimmen deutlich keine Folge gaben. Auch dort ging es um periodische Mietzinskontrollen. Die Crux liegt darin, dass eine Mietzinskontrolle, so, wie Sie sie sich vorstellen, keine einfache Angelegenheit ist. Wer bereits einmal eine Mietzinsrenditeüberprüfung gemacht oder begleitet hat, weiß, dass es im Einzelfall eine hochkomplexe, schwierige Aufgabe ist, nach der sogenannten absoluten Berechnungsmethode die zulässige Rendite zu ermitteln, und zwar für die betreffende Wohnung, nicht für die Liegenschaft.

Wenn Sie sagen, es sei zu kontrollieren, ob die Miet- und Pachtzinsen den gesetzlichen Anforderungen entsprechen, dann muss ich Ihnen sagen, dass es im Gesetz keine Anforderungen gibt, die die Rendite definieren. Das haben wir vorhin festgestellt, das ist eben heute dem Bundesgericht überlassen. Das heißt, die Kantone und Gemeinden wüssten eigentlich kaum, wie sie diese Rendite dann zu berechnen hätten. Ich glaube, wir tun gut daran, das wie in der Vergangenheit der Praxis, den Schlichtungsbehörden und den Gerichten zu überlassen und nicht eine staatliche Kontrolle einzuführen. Ich begrüsse es aber sehr, dass die Motion Engler angenommen wurde, die immerhin versucht, mehr Klarheit und Rechtssicherheit zu schaffen.

In diesem Sinne kann ich es bei der Motion Crevoisier Crelier relativ kurz machen. Sie verlangt ein Moratorium, bis eine solche automatische Kontrolle des maximal zulässigen Ertrages umgesetzt ist. Damit geht sie noch über das hinaus, was Kollege Stöckli verlangt. Sie verlangt faktisch dasselbe, was Kollege Sommaruga vor einem Jahr verlangt hatte und was von unserem Rat deutlich abgelehnt wurde.

In diesem Sinne empfehle ich Ihnen, die Vorstösse abzulehnen.

Sommaruga Carlo (S, GE): Je voudrais réagir à la question de savoir si l'on assiste ou non à une explosion des loyers.

Je vous renvoie tout d'abord aux chiffres de l'Office fédéral de la statistique, qui mesure l'indice de l'évolution des loyers. Cet indice, qui était de 100 en 2000, est de 134 au mois d'octobre 2023. Les loyers ont donc augmenté d'un tiers. Et en plus, cela a été annoncé par le directeur de l'Office fédéral du logement, il est probable qu'ils augmentent encore de 15 pour cent. En d'autres termes, en l'espace de vingt-cinq ans, soit de 2000 à 2025, on va assister à une augmentation des loyers de 50 pour cent. Si ce n'est pas une explosion des loyers, je ne sais pas ce que c'est! Mais en tout cas, ce qui est sûr – et je crois que votre intervention montre que vous ne voyez pas le problème –, c'est la charge qui pèse sur les locataires, et sur les locataires les plus faibles de notre société. Tout à l'heure, je disais – aussi sur la base de chiffres de l'Office fédéral de



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2023 • Zwölfte Sitzung • 28.09.23 • 08h15 • 23.9012
Conseil des Etats • Session d'automne 2023 • Douzième séance • 28.09.23 • 08h15 • 23.9012



la statistique – qu'il y a des personnes, dans ce pays, qui consacrent 45 pour cent de leur revenu disponible au paiement du loyer. C'est énorme. Imaginez ce que cela représente pour des personnes qui touchent l'AVS, pour des personnes à bas revenu, et surtout, pour la lutte contre la pauvreté dans ce pays.

Le deuxième point sur lequel je voudrais revenir, c'est que vous dites que le bailleur ou l'investisseur a le droit de répercuter l'augmentation du taux de référence et l'inflation sur les loyers. Vous avez parfaitement raison et je ne le conteste pas. Mais encore faut-il que cela ne se fasse pas sur la base d'un loyer qui est abusif. Encore faut-il que ce soit un loyer qui est déjà calculé sur les coûts. J'ai appris, au cours de cette semaine, qu'une caisse de pension a fait vérifier l'ensemble de ses loyers pour savoir s'ils étaient conformes au calcul du loyer sur les coûts.

Le retour de l'information est le suivant: 100 pour cent des loyers pratiqués par cette caisse de pension sont supérieurs au loyer fondé sur les coûts avec le rendement nécessaire. Pourquoi? Parce que ces dernières années, comme je l'ai expliqué avant, on a appliqué le loyer du marché.

Les diverses solutions proposées dans les motions permettent de lutter contre des augmentations fondées sur ces loyers du marché et permettent de donner un peu de souffle aux locataires de ce pays qui, comme vous l'avez dit au cours du débat précédent, représentent 2,3 millions de ménages, donc la grande majorité. Il y aurait lieu de penser à la situation financière de ces ménages, avant de penser à augmenter le rendement du capital immobilier, qui bénéficie déjà

AB 2023 S 990 / BO 2023 E 990

d'avantages par rapport aux investissements dans les obligations de la Confédération, dans les actions ou même à ceux qui sont placés auprès des banques comme liquidités.

Germann Hannes (V, SH): Ich empfehle Ihnen, die vier Vorstösse abzulehnen.

Die Schweiz hat unter dem Regime des geltenden Mietrechts einen international gesehen beneidenswert gesunden, funktionierenden Wohnungsmarkt entwickelt. Es gibt bis anhin kaum Streitigkeiten, und ich hoffe, dass das auch so bleiben möge. Bei der letzten Diskussion um Anpassungen im Mietrecht war es gerade einmal eines von 430 Mietverhältnissen, das angefochten worden ist. Diese Zahl mag sich inzwischen etwas verändert haben. Aber es zeigt doch, dass die Schweiz nicht umsonst als ein Volk von Mieterinnen und Mietern bezeichnet wird. Herr Stöckli, man lebt auch in einer Mietwohnung gut und ist in aller Regel sehr zufrieden mit dem Mietverhältnis. Das muss doch auch einmal gesagt sein.

Instrumente gegen Missbräuche haben wir. Es ist schon ein starkes Instrument für die Mieterschaft, dass man im Nachhinein eine Anfangsmiete anfechten kann. In dieser glücklichen Lage ist man nicht bei jedem Vertrag, dass man im Nachhinein kommen und sagen kann: "Ja, ich habe zwar unterschrieben, aber jetzt finde ich das doch zu hoch." Es gibt die Anfechtungsmöglichkeiten.

Mit dem Referenzzinssatz hat man diese Zinssätze eigentlich entpolitisiert. Das hat sich meines Erachtens so weit bewährt. Nicht bei jeder Senkung wird auch gleich der Mietzins gesenkt. Aber auch nicht bei jeder Erhöhung wird er gleich erhöht. 60 Prozent der Mietverhältnisse sind im Besitz von privaten Eigentümern, und die wollen eigentlich nichts anderes als ihre zuverlässigen Mieterinnen und Mieter behalten. Entsprechend sind sie gut beraten, mit ihnen ein gutes Verhältnis zu pflegen.

Ich finde eben, dass die Motionen nicht richtig greifen. Auch jetzt spricht man ja nur von der Situation, aber nie von der Ursache. Vielleicht hat es ja auch etwas mit der Ursache zu tun: dass die Schweiz im letzten Jahr zusätzlich eine Stadt Basel irgendwo unterbringen musste. Natürlich, auch die Zuwanderung hat diesbezüglich ihren Preis. Aber das Problem des Nachfrageüberhangs nach Wohnungen, vor allem in den Stadtzentren, lässt sich nicht mit immer neuen Vorschriften und Verkomplizierungen lösen. Damit schaffen wir keine neuen Wohnungen. Im Gegenteil, der nötige Wohnungsbau wird massiv verzögert oder sogar verunmöglich.

Der Kanton Genf, Herr Sommaruga, hat erfolglos versucht, die Mietpreise mit Vorschriften zu deckeln. Heute wissen wir, dass das nicht funktioniert. Genf verfügt über den schlechtesten Wohnungsbestand der Schweiz, weil Vorschriften und Bürokratie die notwendigen Investitionen hemmen. In diesem Kanton gibt es übrigens eine unrühmliche Ziffer: Bis Sie ein Baugesuch von einer Behörde bewilligt bekommen, vergehen im Durchschnitt über 500 Tage – und dann beginnen erst die Einsprachefristen. Man stelle sich also vor, wie attraktiv es für einen Investor sein muss, in Genf neuen Wohnraum zu schaffen. Gerade bei der angestrebten Verdichtung nach innen müssten wir aber genau darauf unser Augenmerk legen.

Mit automatischen Mietzinskontrollen erreicht man gar nichts, im Gegenteil, wie sich am Beispiel Berlin gezeigt hat: Dort wurde 2020 ein Mietendeckel eingeführt. Das Ergebnis war ein Rückgang der angebotenen Mietwohnungen im regulierten Bereich um – man höre und staune – über 60 Prozent. Die Massnahme hat also zu einer massiven Verschärfung des Problems geführt. Nun mögen Sie sagen: Ja, das ist halt Deutschland, bei uns ist



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2023 • Zwölfte Sitzung • 28.09.23 • 08h15 • 23.9012
Conseil des Etats • Session d'automne 2023 • Douzième séance • 28.09.23 • 08h15 • 23.9012



das etwas ganz anderes. Ich aber meine nein. Der Markt muss auch für Investoren attraktiv bleiben. Darum braucht es, wenn schon, Massnahmen, um die Wohnraumproduktion anzukurbeln. Mir scheint es zielführender, Anreize und Impulse zu setzen, um den Bau neuer Wohnungen zu beschleunigen, insbesondere in den Städten und zentrumsnahen Agglomerationen. Das umfasst ganz explizit auch den gemeinnützigen Wohnungsbau. Bau- und Lärmvorschriften sollen zudem so formuliert und umgesetzt werden, dass sie die Wohnbautätigkeit nicht weiter hemmen. Ersatzneubauten sollen dort gefördert werden, wo diese eine effizientere Nutzung des Bodens und eine Verdichtung bestehender Bauzonen ermöglichen. Gleichzeitig müssen Massnahmen ergriffen werden, um die Ausnutzung von Instanzenzügen zu minimieren und die jahrelangen Verhinderungsmöglichkeiten durch denkmalschützerische oder mietrechtliche Einsprachen zu begrenzen. Es ist wichtig, dass die Wohnbaupolitik insbesondere in den Zentren pragmatischer wird und dringend notwendiger Wohnraum nicht mit ideologischen Vorgaben verhindert wird. Das scheint mir der bessere und zukunftsweisendere Weg zu sein.

Darum lehne ich diese vier Vorstöße ab.

Graf Maya (G, BL): Ich melde mich kurz noch einmal, weil sowohl Kollege Germann wie auch Kollege Fässler in globo gesagt haben, alle vier Motionen seien abzulehnen. Ich habe aber kein einziges Argument gehört, warum meine Motion 23.3954 abgelehnt werden sollte.

"Massnahmen zugunsten preisgünstiger Wohnungen gemäss Wohnraumförderungsgesetz" – sie sind im totalrevidierten Wohnraumförderungsgesetz vorgesehen, das 2003 in Kraft trat. Bis heute wurde dieser zweite wichtige Punkt, nämlich die Förderung preisgünstiger Wohnungen, noch nicht umgesetzt. Genau dieses Instrument hätte der Bundesrat in der Hand, um in der prekären Situation, in der wir uns beim Wohnungsmarkt befinden, Abhilfe zu schaffen und hier auch mit zinsgünstigen Darlehen und Bürgschaften einen Anstoss zu geben, gerade auch für private Investoren. Ich hätte von Ihnen schon gerne noch ein Argument, warum Sie es, nachdem es zwanzig Jahre im Gesetz ist und angesichts der jetzigen Situation weiterhin ablehnen, diesen zweiten Pfeiler des Wohnraumförderungsgesetzes umzusetzen.

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Je commence par quelques remarques liminaires. Il y a encore quelques années, la situation du marché du logement paraissait plutôt détendue. On craignait même parfois que l'on construise trop pour une demande non existante. Cette situation a fondamentalement changé dès 2019: la création de ménages par année excède la construction de logements. Pour cela, nous constatons une augmentation de la tension sur le marché du logement. Certains aspects démographiques ainsi que des aspects migratoires entrent en grande partie dans ce cadre.

Le nombre de logements vacants diminue depuis trois ans. Même s'il n'est pas dramatiquement bas, dans une perspective historique, il faut le constater tout de même: nous nous dirigeons vers une pénurie de logements. Aujourd'hui déjà, cela a été dit, les centres urbains et certaines régions touristiques sont touchés par un marché du logement très tendu, et l'on constate que cette évolution touche de plus en plus d'autres régions du pays. De plus, les perspectives ne sont pas prometteuses. J'ai eu l'occasion de le dire hier au Conseil national: on note une baisse de 25 pour cent du nombre de permis de construire délivrés au cours des cinq à six dernières années. On voit que ce problème risque d'augmenter.

J'avais souhaité convoquer une table ronde en mai dernier pour mettre l'accent sur ce point particulier de la pénurie de logements. Il était surtout question d'en discuter avec les cantons, les villes, les communes et les associations de construction et de l'immobilier. Nous l'avons fait: nous avons chargé, à l'issue de cette table ronde, un groupe de travail composé d'acteurs étatiques, parce qu'il faut bien constater que ce sont les cantons, les communes et les villes, qui ont en grande partie des compétences en la matière. Nous les avons chargés d'élaborer un plan d'action. Il y a actuellement 21 mesures dans différents domaines. Je vais en citer quelques-uns.

Faciliter le développement vers l'intérieur concerne la densification. Or, il faut aussi regarder la réalité en face: ce que l'on voit, dimanche après dimanche, lors des votations populaires, c'est un non. Tout le monde, en grande majorité, est d'accord qu'il faut densifier vers l'intérieur, mais au moment où cela est proche de chez soi, la réponse est "non, pas ici". Mon canton n'est pas le meilleur des exemples, mais je crois que cela est aussi le cas dans différents autres cantons.

Cela doit nous interpeler, parce que, quand vous avez des projets bien pensés, qui ont duré un certain nombre

AB 2023 S 991 / BO 2023 E 991

d'années, que l'on ne peut pas réaliser, cela dissuade aussi les investisseurs de continuer à chercher de bons projets et à les développer. Maintenant, avec l'augmentation des taux d'intérêt, il y a d'autres façons plus



AMTЛИCHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2023 • Zwölfte Sitzung • 28.09.23 • 08h15 • 23.9012
Conseil des Etats • Session d'automne 2023 • Douzième séance • 28.09.23 • 08h15 • 23.9012



faciles, plus aisées et moins risquées, de placer son capital. Cela ne facilite pas la chose de "tomber" de 50 à 55 000 nouveaux objets sur le marché à 38 000. Nous avons donc du travail au niveau des institutions publiques.

Il s'agit aussi de simplifier, en les renforçant, les procédures. Je le rappelle: il fallait 90 jours en moyenne, il y a dix ans, pour obtenir un permis de construire, contre 180 jours actuellement. Cela n'aide pas non plus. Je ne ferai pas d'autres commentaires sur le sujet. Il faut aussi garantir qu'il y ait suffisamment de logements à loyer modéré et adaptés aux besoins. Ce sont quelques pistes que nous suivons.

Ce plan d'action fait actuellement l'objet d'une consultation politique auprès des cantons, des villes et des communes. Ensuite, le Conseil fédéral et les autres milieux intéressés seront impliqués, avant que nous revenions à une nouvelle table ronde avec un plan d'action résumé et axé sur ce qui est possible et faisable, avec des majorités, sur le court, moyen et long terme. Cela concerne, et je donne raison à M. Sommaruga, plutôt le moyen et long terme. Mais on essaie dès aujourd'hui d'éviter d'avoir de grosses difficultés demain. Le but serait de tenir cette nouvelle table ronde début 2024. J'espère que les différentes parties prenantes feront preuve d'un certain sens de la mesure et renonceront à des exigences maximalistes. C'est la seule façon d'arriver à un plan d'action équilibré et efficace.

Il faut rappeler une règle de base dans ce pays: l'approvisionnement d'un logement est, en principe, une tâche du secteur de la construction et de l'immobilier. L'Etat doit naturellement jouer son rôle, et il le joue, en fixant certaines conditions-cadres. Il doit aussi veiller à ce que les investissements dans la construction de logements restent attractifs. Comme je l'ai dit, de nombreuses compétences sont aux mains des cantons et des communes. Il est donc indispensable de travailler en étroite collaboration avec eux. Cela ne sert à rien d'imaginer un magnifique plan d'action si, lors de la première rencontre que l'on a avec les cantons ou les associations de communes, ils nous disent "non, pas comme cela".

Quand on parle de conditions-cadres, le droit du bail est un élément important, qui est, lui, de compétence fédérale – cela a été dit par M. Fässler dans le débat précédent. La grande partie de ce droit du bail date de 1990. Malgré de nombreuses tentatives, jusqu'ici, toutes les réformes et tentatives de réforme ont toujours échoué.

Le Conseil fédéral a toujours eu une position claire. Il est ouvert à des adaptations judicieuses qui facilitent l'application du droit du bail et qui ne portent pas atteinte, sans nécessité, au délicat équilibre entre les intérêts des locataires et ceux des bailleurs.

C'est dans cet esprit que nous avions souhaité lancer un processus de discussion ouvert et constructif sur le droit du bail il y a déjà trois ans. Nous avons dû – je l'ai dit tout à l'heure – interrompre ce processus, parce que plusieurs participants n'ont pas souhaité soit s'impliquer, soit venir travailler. Je me tourne vers Monsieur Sommaruga: je ne crois pas qu'il fallait prendre cet exercice – ou alors nous nous sommes mal exprimés – comme une prise en otage, si vous me passez cette expression, des milieux de locataires face à des milieux de propriétaires peut-être plus émiettés, donc aussi plus nombreux lors de la table ronde. Il s'agissait de faire un état des lieux et d'essayer de voir ce qui était possible et ce qui ne l'était pas. Vous avez choisi la politique de la chaise vide; à partir de là, il faut assumer cette façon de travailler. Mais on ne peut pas reprocher au Conseil fédéral d'être inactif sur le sujet: c'est de l'hypocrisie, purement et simplement.

Je vous rappelle qu'il y a déjà quelques années, il était prévisible que le taux d'intérêt de référence allait augmenter. Le groupe d'experts tel que nous l'avions prévu à l'époque aurait aussi certainement abordé ce genre de questions. Ce taux a augmenté une première fois le 1er juin 2023; qu'est-ce que cela signifie concrètement? Cela veut dire que les premières augmentations de loyer seront effectives en novembre 2023, uniquement pour les baux basés sur l'ancien taux d'intérêt de référence de 1,25 pour cent, ce qui représente 50 pour cent des contrats de bail. Les pertes de pouvoir d'achat enregistrées jusqu'à présent ne peuvent donc être imputées à la hausse du taux d'intérêt de référence. Ce sera le cas ces prochains mois et ces prochaines années.

Des mesures immédiates telles que celles demandées actuellement ne semblent, pour le Conseil fédéral, pas indiquées. Mais une deuxième hausse du taux d'intérêt de référence est attendue pour l'hiver prochain. Il n'est pas impossible qu'une troisième étape soit aussi en préparation. C'est pour cela que nous examinons de plus près certaines questions dans ce contexte. De nombreuses questions se posent.

Est-ce que le système actuel d'adaptation des loyers tel qu'il est conçu l'est toujours de manière adéquate? Les conditions du modèle de loyer sont-elles toujours valables? Je pense que l'on doit aborder ces questions sans préjugé, sans tabou et sans a priori. Nous avons l'intention de soumettre des propositions au Conseil fédéral pour répondre à ces différentes questions ces prochaines semaines.

J'aborde maintenant, dans le détail, les différentes motions. Tout d'abord, la motion Sommaruga Carlo 23.3949, "Mesure urgente pour stopper l'explosion des loyers", qui nous rappelle que le système en vigueur basé sur le taux d'intérêt de référence hypothécaire a été introduit en septembre 2008. A l'époque, il était toutefois prévu



AMTЛИCHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2023 • Zwölfte Sitzung • 28.09.23 • 08h15 • 23.9012
Conseil des Etats • Session d'automne 2023 • Douzième séance • 28.09.23 • 08h15 • 23.9012



comme une solution transitoire, et les règles de conversion dont il est question dans la motion datent de 1990 – elles avaient pour but de réduire l'effet cumulatif des intérêts et du renchérissement qui existait auparavant. Derrière ces règles de conversion, il y a un modèle de loyer qui est très bien expliqué dans la réponse à la motion. Lorsque ces règles sont entrées en vigueur en 1990, le taux précurseur du taux d'intérêt de référence était, dans le canton de Zurich, de 6,25 pour cent. Et à l'époque, on ne pensait pas que ce taux tomberait aussi bas que celui que nous avons connu ces dernières années. Le taux de conversion de 3 pour cent appliqué actuellement se base sur des taux d'intérêt de 4 à 5 pour cent. Si les taux d'intérêt étaient plus bas, comme c'est le cas aujourd'hui, le taux de répercussion selon le modèle de loyer serait nettement plus élevé. En d'autres termes, le système en vigueur a un effet de lissage et un effet modérateur, surtout lorsque les taux d'intérêt sont bas.

La motion vise une baisse des taux de conversion tant que l'inflation est supérieure à un certain niveau. Quelles en seraient les conséquences?

Le lien établi, dans le système actuel, entre les coûts, ceux des capitaux empruntés, et le loyer serait ainsi supprimé. Compte tenu du fait que le taux d'intérêt de référence a toujours baissé au cours des quinze dernières années, une telle adaptation apparaît, aux yeux du Conseil fédéral, à l'heure actuelle, arbitraire.

Pour cette raison, je vous propose de rejeter cette motion.

Je m'exprimerai sur les deux motions suivantes, soit sur la motion Stöckli 23.3840 et la motion Crevoisier Crelier 23.3847. Toutes deux font référence à une étude publiée environ une année et demie auparavant. Le Conseil fédéral s'est prononcé sur plusieurs interventions parlementaires en prenant position sur cette étude. Je ne peux que répéter que le droit du bail en vigueur n'entraîne pas automatiquement une baisse du loyer lorsque le taux d'intérêt de référence est abaissé. En revanche, les locataires peuvent demander une réduction, et les bailleurs le font parfois aussi de leur propre initiative. Selon les estimations du marché, les baisses du taux de référence n'entraînent une réduction de loyer que dans environ un quart des cas, que ce soit d'ailleurs à l'initiative du bailleur ou du locataire. Inversement, le système a pour conséquence qu'une augmentation du taux de référence ne signifie pas automatiquement une hausse de loyer pour tous les locataires. Nous ne savons toutefois pas combien de bailleurs vont augmenter effectivement le loyer. Il est probable que les augmentations soient plus souvent répercutées que les baisses.

En ce qui concerne la possibilité d'un contrôle des loyers différencié selon les régions, je l'ai dit et M. Stöckli l'a évoqué, il existe déjà un instrument permettant de trouver des solutions adaptées aux particularités locales ou régionales, la loi

AB 2023 S 992 / BO 2023 E 992

fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale; elle offre cette possibilité. Le Conseil fédéral peut aussi autoriser, sous certaines conditions, des dérogations aux dispositions impératives du droit du bail. Ce modèle de contrat-cadre est bien éprouvé dans les relations du droit du travail, mais il est curieusement moins répandu dans le domaine du droit du bail.

Vous l'avez dit, Monsieur Stöckli, ce contrat-cadre est en vigueur uniquement dans mon canton. C'est peut-être un canton extrêmement progressiste sur ce plan. La question à se poser est la suivante: pourquoi cela ne fonctionne-t-il pas dans les autres cantons? Il serait tout à fait possible de convenir d'un contrôle régional des loyers dans le cadre d'un contrat-cadre de baux à loyer, ce qui nécessiterait évidemment l'accord préalable des associations représentatives des bailleurs et des locataires dans le canton ou dans la région concernée. Il paraît peut-être peu réaliste, pour l'heure, que les parties arrivent à se mettre d'accord sur un contrôle des loyers. Ce serait pourtant un bon signal, et nous ne voyons pas pourquoi de tels contrats-cadres ne pourraient pas fonctionner actuellement.

En principe, la proposition qui est formulée dans votre motion est déjà réalisable aujourd'hui.

J'aborde maintenant le moratoire visé par la motion Crevoisier Crelier 23.3847, qui fait référence à deux initiatives parlementaires ayant été rejetées dans les deux chambres du Parlement en décembre de l'année passée. Je ne veux pas de vous donner de faux espoirs, Madame Crevoisier Crelier, mais, même si le Conseil fédéral, dans sa grande générosité et son grand dynamisme, revenait sur sa position, je pense qu'il serait immédiatement retoqué – si vous me passez l'expression.

Concernant ce que vous avez dit au sujet des contestations initiales des hausses de loyer, à savoir que cela coûte cher, la contestation initiale, dans tous les cas, est gratuite. Vous avez dit aussi que les locataires étaient peut-être insuffisamment informés. Pour cela, il y a l'Office fédéral du logement, et il y a les associations de défense des locataires. Je suppose quand même que, sur ce plan, ces dernières peuvent aider leurs membres à s'organiser.

Le moratoire semble, tel que vous le proposez, disproportionné au Conseil fédéral, car, je le répète, le droit



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2023 • Zwölft Sitzung • 28.09.23 • 08h15 • 23.9012
Conseil des Etats • Session d'automne 2023 • Douzième séance • 28.09.23 • 08h15 • 23.9012



du bail en vigueur permet de contester les augmentations de loyer qui pourraient conduire à des rendements excessifs ou abusifs. Il y a encore le risque, qu'il ne faut pas négliger, que l'on renoncerait à certains investissements créant une plus-value, parce qu'on aurait la crainte, à ce moment-là, de ne pas pouvoir répercuter ceci sur le loyer. Cela pourrait éventuellement freiner certains investissements énergétiques. D'une manière générale, une telle mesure pourrait avoir des effets négatifs sur les investissements dans le domaine de la construction de logements, et c'est exactement le contraire dont nous avons besoin pour lutter contre la pénurie de logements qui se profile.

Là aussi, je vous demande de rejeter ces deux motions.

Enfin, concernant la motion Graf Maya 23.3954: j'ai déjà abordé, dans mon introduction, la situation sur le marché du logement et expliqué les différentes mesures qui sont dans le pipeline. Le projet de plan d'action qui est en consultation auprès des cantons et des communes contient, entre autres, certaines des mesures proposées dans cette motion. Comme le Conseil fédéral l'a souligné dans son avis, il veut attendre les résultats de cette procédure de consultation afin d'éviter de prendre des mesures de manière unilatérale et précipitée. Il faut aussi relever que de telles mesures nécessiteraient certainement un financement conséquent qui, compte tenu des contraintes qui pèsent actuellement sur le budget de la Confédération, n'est pas très réaliste du point de vue du Conseil fédéral. Il faut aussi rappeler que l'aide au logement que la Confédération octroie aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique est, elle, toujours en vigueur. Elle a fait ses preuves.

Là aussi, je vous demande, au nom du Conseil fédéral, de rejeter cette motion.

Präsidentin (Häberli-Koller Brigitte, Präsidentin): Wir sind am Ende der Debatte angelangt und kommen zu den Abstimmungen.