# Sachdokumentation:

# Signatur: DS 4937

Permalink: www.sachdokumentation.ch/bestand/ds/4937


## Nutzungsbestimmungen

Dieses elektronische Dokument wird vom Schweizerischen Sozialarchiv zur Verfügung gestellt. Es kann in der angebotenen Form für den Eigengebrauch reproduziert und genutzt werden (private Verwendung, inkl. Lehre und Forschung). Für das Einhalten der urheberrechtlichen Bestimmungen ist der/die Nutzer/in verantwortlich. Jede Verwendung muss mit einem Quellennachweis versehen sein.


## Zitierweise für graue Literatur

Elektronische Broschüren und Flugschriften (DS) aus den Dossiers der Sachdokumentation des Sozialarchivs werden gemäss den üblichen Zitierrichtlinien für wissenschaftliche Literatur wenn möglich einzeln zitiert. Es ist jedoch sinnvoll, die verwendeten thematischen Dossiers ebenfalls zu zitieren. Anzugeben sind demnach die Signatur des einzelnen Dokuments sowie das zugehörige Dossier.

# Conférence de presse – 15.10.2024 – Carlo Sommaruga

**Des attaques incessantes contre les locataires**
Les locataires de ce pays font face à des attaques incessantes des milieux immobiliers contre leurs intérêts : entretien d'une pénurie permanente de logements abordables ; augmentation ininterrompue des loyers ; affaiblissement de la protection juridique. Un seul objectif derrière ces attaques : l'accroissement du rendement du capital immobilier.

**Pénurie de logements à loyer abordable politiquement organisée**
Depuis des décennies, les classes populaires et les classes moyennes souffrent du manque de logements à loyer abordable. La part du budget des ménages affectée au loyer atteint 40% du revenu disponible pour les plus bas revenus, parfois même le 50%. L'ONU s'en est très récemment émue de la situation en Suisse dans une étude sur les loyers. on attend toujours de la part des autorités fédérales des mesures effectives pour promouvoir le logement à loyer abordable. Lorsqu'au niveau cantonal ou municipal des mesures concrètes en faveur du logement à loyer abordable, elles sont systématiquement combattues par le lobby immobilier. Les hauts rendements des investisseurs passent toujours avant le pouvoir d'achat des ménages locataires.

**Atteinte au pouvoir d'achat des locataires**
Depuis 2005, conformément au droit du bail, les loyers auraient dû baisser de près de 5%. Or, ils ont augmenté de 25%. Cela a généré jusqu'à fin 2023 un transfert financier illégitime de plus de 100 milliards de francs des poches des locataires au caisses des bailleurs et bailleresse. 10 Km de billets de 1000 francs ! Rien que pour 2023, l'atteinte au pouvoir d'achat des ménages locataires s'est élevée à 10 milliards de francs, soit en moyenne 360 frs par mois de loyer en trop ! Une injustice qui touche particulièrement les ménages les plus modestes en raison d'un droit du bail protégeant mal les locataires.

**Le parlement attaque la protection des locataires**
Face à cette réalité, on aurait attendu de la majorité du parlement qu'elle agisse afin d'améliorer la situation des locataires qui représentent 63% de la population suisse. Eh bien, non. De manière socialement choquante et irresponsable, la majorité du parlement (UDC, PLR ; Centre) s'est mise au service des milieux immobiliers, a refusé toute amélioration du droit du bail. Elle attaque maintenant frontalement la protection des locataires pour augmenter les rendements.

**Stratégie perfide visant à chasser les locataires pour relouer plus cher**
Les deux objets, soumis au vote le 24 novembre grâce au double référendum lancé par l'ASLOCA, sont présentés de manière fallacieuse par les milieux immobiliers comme des remèdes contre les abus. En fait, ils s'inscrivent dans une stratégie perfide du lobby immobilier visant d'abord à faciliter les résiliations pour ensuite augmenter les loyers, car c'est à la conclusion des nouveaux baux que les loyers augmentent massivement. Les grosses entreprises immobilières profitent de la faiblesse du doit actuel pour appliquer les loyers marché en violation de la loi.

**Une première salve. La prochaine est déjà là !**
La bureaucratisation de la sous-location et l'abandon du besoin urgent de la partie bailleresse sont des moyens de facilitation de la résiliation des baux et d'expulsion des locataires.

Ces deux affaiblissements de la protection contre les résiliations ne constituent que la première salve des attaques contre les locataires. La deuxième est déjà en cours. Elle vise par deux projets différents à faciliter l'application des loyers du marché. Ces projets ont été approuvés par la majorité de la Commission des affaires juridiques du Conseil national en août dernier.

**Le Conseil fédéral opposé aux deux péjorations**
Le Conseil fédéral dans sa prise de position du 19 octobre 2022 demandait au parlement de ne pas entrer en matière sur les deux objets soumis à référendum. Motif : déséquilibre injustifié en faveur des bailleurs ! L'Union des villes suisses fait la même analyse et invite comme l'ASLOCA et notre alliance à dire 2 x NON.

**2 x NON !**
Le 24 novembre 2024, c'est 2 x Non contre l'affaiblissement de la protection des locataires, c'est 2 x NON contre une augmentation accrue des loyers et c'est 2 x NON contre l'arrogance du lobby immobilier.

Citations

« De manière socialement irresponsable, la majorité du parlement s'est mise au service des milieux immobiliers et s'attaque frontalement la protection des locataires pour augmenter les rendements du capital immobilier. »

« Les deux objets soumis au vote s'inscrivent dans la stratégie perfide du lobby immobilier visant d'abord à faciliter les résiliations pour ensuite augmenter les loyers. La prochaine salve en faveur les loyers du marché est déjà prête ».

# Beitrag Medienkonferenz – 15.10.2024 – Michael Töngi

*Es gilt das gesprochene Wort*

**Untermiete ist für viele wichtige Möglichkeit**
Mieterinnen und Mieter teilen heute Wohnraum dank Untermiete, weil sie im Ausland studieren oder arbeiten, Studierenden -WGs sind auf die Möglichkeit der Untermiete angewiesen und genauso teilen sich viele auch geschäftlich die Räume wie Arztpraxen oder sie haben gemeinsame Geschäftslokale. In der Schweiz gibt es Hunderttausende Menschen, die in einem Untermietvertrag sind.

**Bürokratie und Schikane bei der Untermiete**
Die Untermiete ist längst reguliert und funktioniert. Sie soll nun grundlos massiv eingeschränkt werden. Mit drastischen Folgen: Künftig droht der Rauswurf wegen kleinen Formfehlern bereits innerhalb von 30 Tagen, die Vermieterseite kann willkürlich eine Untermiete ablehnen und es gibt eine Befristung auf jeweils auf zwei Jahre. Diese Verschärfung ist ein Vorwand, um den Kündigungsschutz zu schwächen. Denn schon heute müssen Mieterinnen und Mieter die Einwilligung der Vermietenden einholen. Ausserdem ist es bereits verboten, zu hohe Mieten für die Untervermietung zu verlangen, das gilt auch für Airbnb. Für die Missbrauchsbekämpfung zählen die gleichen Regeln wie bei der Miete.

**Eigenbedarf schon heute problemlos möglich**
Eine Kündigung wegen Eigenbedarf ist bereits heute möglich - zu den üblichen und bewährten Kündigungsmodalitäten des Mietrechts. In Spezialfällen können Vermieter diese Fristen verkürzen, wenn der Eigenbedarf dringend ist. Dazu braucht es kein neues Gesetz. Heute werden bei der Erstreckung auch die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter berücksichtigt, gehen ihre Kinder im Quartier zur Schule oder wann ist ein Umzug einer betagten Person zumutbar? Doch die heutigen Möglichkeiten reichen der Immobilien-Lobby nicht: Sie hat im Parlament durchgesetzt, dass ‚dringender' Eigenbedarf durch ‚bedeutenden und aktuellen' Eigenbedarf ersetzt wird. Das Ziel wurde klar benannt: Raschere Durchsetzung von Kündigungen.

**Vorgeschobener Eigenbedarf führt zu vermehrten Kündigungen**
Eine Kündigung für dringender Eigenbedarf funktioniert wie eine Turbokündigung, gewisse Fristen und Schutzzeiten müssen nicht eingehalten werden. Deshalb sollten die Bedingungen für dieses Instrument nicht weiter gelockert werden. Bereits heute wird mit dieser Begründung gekündigt, um eine Mieterpartei loszuwerden, der Eigenbedarf wird nie eingelöst, sondern die Wohnung erscheint dann zu einem viel höheren Preis auf einem Vermietungsportal.

**Salamitaktik – eine Verschlechterung nach der anderen**
Vor diesen Kündigungsvorlagen hat das Bundesgericht in gütiger Zusammenarbeit mit der Politik bereits die Renditen für die Vermieterseite erhöht. Nächstes Jahr folgen weitere Verschlechterungen bei der Anfechtung Anfangsmietzins und der Durchsetzung der Marktmiete. Der Abbau beim Kündigungsschutz steht in einer Reihe von massiven Angriffen auf den Mieterschutz.

Zitat:
«In Zeiten steigender Mieten und grosser Probleme für die Mieterinnnen und Mieter hat das Parlament den Mieterschutz verschlechtert. Wir sagen NEIN zu diesen Rauswurf-Vorlagen.»

# Discorso Conferenza stampa – 15.10.2024 – Adriano Venuti

Il 24 novembre saremo chiamati a votare su due referendum fondamentali per la salvaguardia di un diritto di locazione che oggi è già troppo sfavorevole alle inquiline e agli inquilini.

Chi abita in affitto sta subendo una crescente pressione. Negli ultimi anni abbiamo assistito a un costante aumento dei costi delle pigioni ben superiore al tasso d'inflazione e al potere d'acquisto delle famiglie. Questa situazione non è sostenibile: molti di noi vedono una fetta sempre più grande del proprio reddito erosa dal pagamento del canone di locazione. Questo non è solo un problema economico, ma anche sociale, poiché limita la nostra capacità di risparmiare, investire e vivere dignitosamente.

Inoltre, le statistiche dimostrano un fatto preoccupante: ogni volta che cambia l'inquilino di un appartamento, il nuovo affitto tende a essere significativamente più alto rispetto al precedente. Un recente studio commissionato dall'Ufficio federale delle abitazioni alla Banca Cantonale di Zurigo ha evidenziato un dato chiaro: mentre gli affitti per le abitazioni in cui gli inquilini non sono cambiati negli ultimi anni sono rimasti relativamente stabili, con un aumento inferiore al 5%, i nuovi contratti stipulati dopo il 2006 mostrano incrementi totali del 24%. Questo significa che i nuovi affitti aumentano molto più velocemente rispetto a quelli pagati dagli inquilini di lunga durata, creando una spirale che continua a spingere i prezzi verso l'alto. Questo meccanismo sfrutta il ricambio degli inquilini per aumentare i prezzi, anche quando non vi sono miglioramenti reali negli immobili.

Le misure contro le quali abbiamo lanciato i due referendum e che ora dovremo votare puntano a cambiare le regole per la sublocazione e per il cosiddetto uso proprio; regole che sono già sufficientemente chiare ed efficaci. Le leggi attuali garantiscono un equilibrio tra il diritto dei proprietari di gestire i propri beni e la protezione degli inquilini da abusi. In questo contesto è chiaro che il vero obiettivo di queste due modifiche legislative è unicamente quello di poter disdire più facilmente i contratti di lunga durata in modo da poter poi rimettere sul mercato gli stessi alloggi a un prezzo sensibilmente più alto.

Ciò che vediamo con queste proposte è in realtà una tattica del salame, una strategia per introdurre cambiamenti piccoli e graduali che, alla fine, comprometteranno profondamente i diritti degli inquilini. Non è un caso che i prossimi obiettivi della lobby immobiliare sono l'abolizione della possibilità di contestare la pigione iniziale e la sostituzione della pigione basata sui costi con quella in uso nel quartiere. È in corso un attacco ben orchestrato al diritto di locazione. Questi referendum sono solo l'inizio di un percorso che, se lasciato proseguire, renderà ancora più difficile prendere in locazione alloggi a prezzi giusti e accessibili.

Il nostro compito è di difendere e rafforzare i diritti delle inquiline e degli inquilini, difendere un mercato dell'alloggio giusto e contrastare questo tentativo di concentrare ancora più potere nelle mani dei grandi proprietari immobiliari.

Per questi motivi, è necessario sostenere i due referendum del 24 novembre, votando in maniera convinta due volte NO.

# Beitrag Medienkonferenz – 15.10.2024 – Jacqueline Badran

**Boden und Immobilien als absoluter Spezialmarkt**
Zeichnet sich durch diverse Spezifika aus:

- Primär essenzielle Güterklasse (nebst Wasser und Luft, notwendig zum Leben), Konsumzwang, mit Abstand grösster volkswirtschaftliche Faktor (4,4 Billionen)
- Boden unvermehrbar – höhere Nachfrage kann nicht durch höheres Angebot begegnet werden
- Bodenrente: diverse leistungsfreie Erträge möglich allein aufgrund von Eigentum (Ernteertrag, Planungsgewinne, Infrastrukturgewinne, Verkaufsgewinn, Mietertrag)
- Oft lock in, immer sehr hohe Transaktionskosten
- Kapitalintensiv weshalb nicht auf «Vorrat» gebaut wird
- Deshalb: Immobilien sind Inkarnation eines Anbietermarktes (= Preissetzermarktes) an Orten mit hoher Arbeitsplatzdichte (Nachfrage immer höher als Angebot), heisst maximale Abschöpfung der Zahlungsfähigkeit.
  Ausser Gesetzgeber verhindert das.

**Rahmenbedingungen CH: Eindämmung und Sozialisierung Bodenrente**
Deshalb kennen wir eine Eindämmung (bäuerliches Bodenrecht, Mietrecht) und Sozialisierung (Grundstückgewinnsteuer, Teilabschöpfung Planungsmehrwerte) der Bodenrente.

**Mietrecht: explizit keine Marktmiete, sondern KostenmietePlusRenditedeckel**
In 90er-Jahren heftige Debatte zur Einführung einer Marktmiete. Keine Chance in Bevölkerung.
***De jure:*** Kostenmiete (gebunden an grössten Kostenfaktor Hypotheken) plus eine beschränkte Rendite von lange Zeit 0,5% über Referenzzinssatz, sowohl bei Bestandesmieten als **auch bei Angebotsmieten (!)**
***De facto*:** Anbieter-Markt-Miete, gesetzeswidriger Zustand
***Durchsetzung Anbietermarktmiete ohne je einen einzigen Buchstaben des Gesetzes geändert zu haben.***
Ermöglicht durch: Vor allem bei jeder Neu- und Wiedervermietung wird die Miete erhöht.
Verdoppelung Leerwohnungsziffer zwischen 2008 und 2020 (Tiefzinsphase) beweist de fakto Einführung des Preissetzermarktes (leere Wohnung 2002 30'000, 2020 80'000); Rückgang Bautätigkeit ab 2020 **allein** wegen Zinswende.
**Gigantische volkswirtschaftliche Kosten**
Mietende zahlen 42 Milliarden pro Jahr an die Hauseigentümer – davon über 10 Milliarden jährlich zahlen Mietende gesetzeswidrig zu viel! Oder 370.- pro Haushalt und Monat. Kaufkraftkiller Nummer eins, da grösster Posten im Haushaltsbudget.

**Immolobby schreitet auf diesem Pfad weiter: Ziel Renditen noch mehr erhöhen**

- 2015-2018: Vorstosspaket mit 6 Vorstössen
  Zwei (17.414; 17.491) zur Entfernung resp. Erhöhung des Renditedeckels *(Merke: man bleibt explizit im System der KostenmietePlus, verlangt keine de jure Marktmiete)*
  Zwei (15.455; 18.475), um einfacher Kündigen zu können

Zwei (16.541;17.493), um die Anfechtung auf übersetzte Miete zu verunmöglichen/erschweren

- 2020: Ständerat sistiert alle Vorstösse und verlangt eine Gesamtüberblick unter Einbezug der Mieterinteressen mit anschliessender Gesamtrevision des Mietrechts. (Motion Kommission für Rechtsfragen Ständerat: 20.3922)
- 2020: Bundegericht unter FDP-Bundesrichterin hebt Renditedeckel auf 2% über Referenzzinssatz an mit Bezug in der Begründung auf sistierte Parlamentarische Initiative Feller, Direktor Hauseigentümerverband Westschweiz (17.491), die präzis dies verlangt. Grober Verstoss gegen die Gewaltentrennung. (BGE 4A_554/2019) – die Vorstösse 17.414 und 17.491 sind somit obsolet.
- 2021: Nationalrat lehnt Gesamtschau ab und nimmt verbleibendes Paket auseinander und verlangt Einzelvorlagen. Beispielloser Verstoss gegen Rechtsstaat- und Demokratie
- Nationalrat verschiebt weitere Tranche (16.541;17.493; Erschwerung Anfechtung übersetzter Ertrag) so lange, bis die Abstimmung erst in der Wintersession (Dezember) stattfindet. NACH der Abstimmung vom 24.November 2024. Das ist Irreführung der Stimmbevölkerung.

Vier Abstimmungen zum gleichen Mietrecht alle mit dem gleichen Ziel: Die Renditen noch mehr zu erhöhen.

**Skandalöses Fazit**

Skandal 1: De facto Einführung einer (Anbieter-) Marktmiete ohne Gesetzesänderung
Skandal 2: Negierung/Tolerierung der volkswirtschaftlich massiv negativen Folgen
Skandal 3: Hebung des Renditedeckels durch BG unter Verletzung Gewaltentrennung
Skandal 4: Trennung in einzelne Vorlagen statt Gesamtrevision Mietrecht
Skandal 5. Alles ohne Not, zum Schaden von 60% aller Haushalte und Volkswirtschaft

# Beitrag Medienkonferenz – 15.10.2024 – Sara Stalder

*Es gilt die gesprochene Version*

Geschätzte Medienschaffende
Rund 6 von 10 Menschen, also die Mehrheit der schweizerischen Bevölkerung, sind von diesen beiden Vorlagen und damit von der drohenden Kostensteigerung direkt betroffen. Der Konsumentenschutz lehnt beide Vorlagen ab, damit die Kaufkraft für den Mittelstand und für die Geringverdienenden nicht noch weiter zurückgeht.

Ein grosser Teil der Bevölkerung ist heute schon gezwungen, jeden Franken bewusst auszugeben. Mieten, Wohnungsunterhalt und Energie verschlingen knapp einen Fünftel des Haushaltsbudgets. Dieses wird zusätzlich stark belastet mit obligatorischen Ausgaben wie Steuern und Krankenkassenprämien – welche bekanntlich kontinuierlich steigen. Aber auch alltägliche Konsumgüter wie Lebensmittel, Nonfood-Produkte oder Mobilität kosten seit 2 Jahren spürbar mehr: Die Teuerung betrug über 5%!

Es ist nicht absehbar, dass sich die Lage auf der Kostenseite entspannt. Hingegen ist absehbar, dass der ökonomische Druck für Familien und Einzelpersonen in besorgniserregendem Masse weiter steigt. Auch Personengruppen, die sich bis vor wenigen Jahren noch nie Gedanken machen mussten, ob «es bis zum Monatsende reicht», müssen heute den Gürtel enger schnallen. Nur so passen Einkommen und Monatsdauer noch zusammen.

Wie eingangs erwähnt: Mehr als jede zweite Person ist Mieter:in und damit bereits heute der Willkür der Hauseigentümerschaft ausgeliefert. Haussanierungen, um Energie- und damit unberechenbar ausufernde Nebenkosten endlich deutlich zu senken? Oftmals Fehlanzeige. Mietende müssen für die Versäumnisse der Hausbesitzer:innen bezahlen.

Zudem ist ein Wohnungswechsel umständlich, bringt weitere Probleme (wie den Verlust des sozialen Umfelds, Schul- oder Arbeitsplatz-Wechsel, Wechsel von Gesundheits- und anderen Dienstleistungsanbieter:innen,...) mit sich und ist je nach persönlicher Situation quasi unmöglich. Das ist der Eigentümerschaft durchaus bewusst. Mit dieser Machtasymmetrie können Mietende problemlos finanziell wie Zitronen ausgepresst werden.

Das ist keine Vermutung. Wie das Büro BASS ausgerechnet hat, haben Mieter:innen im Jahr 2023 pro Wohnung und Monat durchschnittlich 360 Franken zu viel Miete bezahlt. Die Berechnung vom Büro BASS vergleicht die theoretische Mietpreisentwicklung gemäss Mietrecht und Referenzzinssatz seit 2005 mit den tatsächlich bezahlten Mieten.

Die missbräuchlichen Renditen sind bereits jetzt riesig. Dadurch fehlen den Konsument:innen gegenwärtig monatlich mehrere Hundert Franken im Portemonnaie.

Die beiden neusten Angriffe auf die Kaufkraft der Mieter:innen müssen am 24. November dringend abgewehrt werden. In Zeiten, in welchen das alltägliche Leben stetig mehr kostet, darf die Bevölkerung nicht zusätzlich mit überrissenen Mieten zur Kasse gebeten werden!

[VSS | UNES | USU]

VSS | Verband der Schweizer Studierendenschaften
UNES | Union des Etudiant-e-s de Suisse
USU | Unione Svizzera degli e delle Universitari-e

**Discours Conférence de presse – 15.10.2024**

Chères et chers participant·e·s, chères étudiantes, chers étudiants, chères représentantes et chers représentants de la presse,

Je me tiens ici aujourd'hui en tant que co-présidente de l'Union des étudiant·e·s de Suisse pour exprimer notre ferme opposition aux détériorations prévues dans le droit du bail. Ces projets de loi représentent une menace grave pour les conditions de logement des 300’000 étudiant·e·s en Suisse.

Les modifications proposées, qui concernent notamment la sous-location, sont un coup dur pour tous celles et ceux qui rencontrent déjà des difficultés à trouver un logement abordable. Le fait de rendre la sous-location possible uniquement avec l’accord écrit des propriétaires complique considérablement la situation. Encore plus inquiétante est la nouvelle règle qui permettrait de refuser sans justification des sous-locations de plus de deux ans. Pour de nombreux étudiants et étudiantes, qui ont souvent besoin de solutions de logement temporaires ou flexibles, cela pourrait avoir des conséquences dévastatrices.

Les étudiants et étudiantes·e·s sont un groupe qui vit déjà de manière disproportionnée dans des contrats de sous-location. Pourquoi ? Parce que nous avons besoin de flexibilité, que ce soit pour des stages, des échanges universitaires à l'étranger ou simplement en raison de nos ressources financières limitées. Une grande partie du corps estudiantin loge également en colocation et est donc directement dépendant de cette flexibilité des contrats de sous-location. Cette flexibilité serait drastiquement réduite par les nouvelles réglementations.

Mais il ne s'agit pas uniquement de la sous-location. La possibilité pour les propriétaires de résilier le bail pour un usage propre lors du prochain terme ordinaire, sans raison valable, augmente le risque pour les locataires – et donc aussi pour les étudiants et étudiantes – de se retrouver à la rue bien plus rapidement. Cela augmente l'incertitude et complique toute planification à long terme.

En plus des conséquences directes des détériorations prévues du droit du bail, il nous faut également prendre en compte les conditions économiques

[VSS | UNES | USU]
Monbijoustrasse 30 | CH-3011 Bern | +41 31 382 11 71
www.vss-unes.ch | info@vss-unes.ch

générales qui aggravent encore la situation. Les derniers chiffres montrent que les loyers augmentent dans toute la Suisse, non seulement dans les grandes villes, mais aussi dans les plus petites agglomérations. Rien qu'au premier semestre 2024, les loyers ont augmenté de 2,6 %. Cette évolution est extrêmement préoccupante pour nous, à l'UNES. Le marché immobilier suisse est déjà tendu, avec des taux de vacance très bas et des loyers qui ont fortement augmenté ces dernières années. Les détériorations proposées dans le droit du bail ne feront qu'aggraver cette situation déjà tendue pour les étudiant·e·s. Au lieu de nous soutenir, ces régulations ne feront qu'aggraver la précarité étudiante.

Notre quotidien est déjà marqué par des incertitudes constantes, que ce soit à l'université, dans la recherche d'emploi ou dans nos relations sociales. La détérioration des conditions de logement ne nous impacte pas seulement financièrement, elle a également un effet néfaste sur notre santé mentale. La peur permanente de perdre son logement ou de ne pas trouver un logement abordable crée une pression supplémentaire dont nous n'avons vraiment pas besoin.

Nous exigeons donc que les intérêts et les besoins des étudiant·e·s, ainsi que de toutes les personnes à faible revenu, soient pris·es au sérieux. Il n'est pas acceptable que le lobby immobilier profite aux dépens de celles et ceux qui ont le moins. Nous avons besoin de logements abordables, stables et sûrs, non seulement pour nous, mais pour toute la société.

Je vous remercie.

*La version orale fait foi.*

AVIVO suisse

# Beitrag Medienkonferenz – 15.10.2024 – Béatrice Métraux

**Mais qui donc se préoccupe des séniors ?**
Une fois encore, les retraités seront touchés dans leur quotidien par une réforme parlementaire, initiée par sa majorité de droite. Les quelques 19% de la population suisse de plus de 65 ans se demande vraiment quand ça s'arrêtera et quand on prendra réellement soin d'elle.
C'est ce que fait l'AVIVO suisse, forte de 9 sections cantonales et près de 20'000 membres.
De quoi s'agit-il ? Cette fois, c'est une modification du CO visant un bien essentiel, vital, le logement. Ce n'est donc ni l'AVS, ni la LPP, ni la LAMAL mais le parlement s'attaque à un droit essentiel : celui d'être dignement logé.
Deux modifications du droit du bail péjorent la situation des locataires et notamment les plus âgés tout en favorisant les bailleurs. Je souligne ici que ces attaques contre le droit existant ont un seul but : faciliter la résiliation de contrats de bail avec l'idée de pouvoir relouer plus cher ensuite.
On l'a dit, le lobby immobilier entend faciliter le congé donné aux locataires dans deux domaines.

- celui de la sous-location
- celui du besoin propre

Ceci a déjà été largement expliqué avant moi par les orateurs précédents. Je n'y reviendrai donc pas.
**En quoi les séniors sont-ils concernés ?**
**D'abord,** parce que la première modification du droit concerne un durcissement des conditions de la sous-location, en la limitant dans le temps (deux ans au maximum), et en introduisant toute une série de nouvelles obligations au locataire qui entend sous-louer. Cela veut dire que tout locataire, titulaire d'un contrat de bail, qui vit avec une (ou plusieurs) autre personne qui s'acquitte d'une participation au paiement du loyer est concernée, puisque juridiquement, il s'agit d'une sous-location.
Combien de nos membres partagent un logement avec un ou des petits-enfants aux études ou en apprentissage. Combien de nos membres rendent service à un étudiant, font de la co-location. Les autorités encouragent même ce partenariat entre les générations**. Je pense notamment au projet vaudois Elderli visant à favoriser la colocation intergénérationnelle avec des notamment des étudiants de la haute école de musique de Lausanne.**
Ce projet est soutenu par l'Etat dans le cadre de sa politique publique vieillir 2030. Ce que le canton construit entre les générations, le parlement le défait. On marche sur la tête dans ce pays.
**Ensuite** parce que les logements visés par ces résiliations seront prioritairement ceux dont le loyer est encore abordable, et qui sont le plus souvent habités par des personnes âgées dont le bail est ancien.
Le risque de plonger ces personnes dans la précarité est alors bien réel, notamment au vu des difficultés qu'auront ces personnes à retrouver un logement à loyer abordable en raison du faible niveau des rentes.
Et ce d'autant que dans le canton de Vaud par ex, nos retraités qui doivent chercher un appartement ont toutes les peines du monde à établir des dossiers valables pour les régies. Ces dernières ne tiennent pas compte des revenus de la personne liés aux prestations complémentaires.
Aussi le revenu, amputé des prestations complémentaires, du futur locataire est-il considéré comme insuffisant pour prétendre à tel ou tel logement repéré par le futur locataire.

On nous dit qu'il s'agit de lutter contre les abus Airbnb.

Quel crédit accorder à cet argument ? lorsque le locataire a passé un certain âge, s'amuse-t-il vraiment à mettre son appartement sur la plate-forme Airbnb. Qui croit cela ? Cet argument est tout simplement ridicule.
Pour lutter contre Airbnb, il ne faut pas rompre le bail des anciens locataires mais édicter une réglementation solide, qui cadre cette activité, la limite dans le temps et exige des contrôles de la part des communes. Vaud et Genève l'ont fait, et sans péjorer la situation de leurs aînés.Lucerne s'y apprête également.
**La seconde réforme** concerne le congé donné par le bailleur qui entend louer le bien à sa famille ou à ses proches. Le droit actuel prévoit déjà cette possibilité, dans un dispositif qui tient compte équitablement des intérêts du bailleur et du locataire.
Le nouveau texte se préoccupe du seul intérêt personnel du bailleur.
Il permet de mettre à la porte en quelques semaines des personnes âgées au seul motif qu'un proche aurait l'intention de venir prochainement occuper le logement. Dans le cadre de son activité l'AVIVO suisse a pu constater que dans l'écrasante majorité des dossiers qui nous ont été présentés, le besoin propre invoqué par le bailleur se révèle en réalité être un simple prétexte, le proche en question n'ayant jamais intégré le logement.
Qu'importe, pour les investisseurs immobiliers, l'opération permet de se débarrasser des locataires âgés, de donner trois coups de peinture et de relouer plus cher dans un délai très court. En situation de pénurie de logement, (Vaud, taux de vacance à 0,98%,.la pénurie s'aggrave selon le CE)

On le voit bien ces lois si elles passent, péjoreront la situation des aînés, les plongeront dans une instabilité inacceptable. Les associations de défense des retraités se mobilisent donc pour soutenir leurs membres.