



15.3744 - Postulat

Rapport sur les conséquences économiques de la non-répercussion de la baisse du taux hypothécaire de référence (déposé le 19 juin 2015 au Conseil national par le conseiller national Balthasar Glättli)

1. Enjeux

Le postulat demande au Conseil fédéral d'établir un rapport portant sur les points suivants :

- conséquences économiques de la baisse des taux hypothécaires dans le domaine du logement ;
- évolution de la dépense consacrée au logement par les ménages qui sont propriétaires et par ceux qui sont locataires ;
- évolution du rendement locatif obtenu par différentes catégories de bailleurs.

2. Position de la FRI et de l'USPI Suisse

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de rejeter le postulat.

3. Motifs

Les questions qui devraient être traitées dans le rapport demandé par le postulat sont disparates et peu claires. La rédaction d'un rapport nécessiterait la collecte de données qui ne sont pas disponibles aujourd'hui. Dans son avis du 26 août 2015, le Conseil fédéral relève à juste titre que le rapport coût-utilité des investigations nécessaires à la mise en œuvre du postulat est très défavorable.

Par ailleurs, le postulat présente un caractère partiel dès lors qu'il n'évoque que l'hypothèse d'une baisse des taux hypothécaires. Pour avoir une vision d'ensemble cohérente qui pourrait être utile aux décisions politiques, il faudrait aussi examiner les conséquences économiques d'une hausse des taux hypothécaires de référence.

Enfin, rappelons qu'en vertu du droit du bail actuellement en vigueur, une variation du taux hypothécaire de référence, à la baisse comme à la hausse, ne produit pas d'effet automatique sur les loyers. Les bailleurs sont habilités à invoquer en compensation divers éléments de coûts en cas de baisse du taux hypothécaire de référence. Et les locataires sont habilités à invoquer, par exemple, un rendement excessif pour contrer une notification de hausse de loyer à la suite d'une augmentation du taux hypothécaire de référence. Chaque contrat de bail doit donc être examiné pour lui-même, en fonction de l'ensemble des circonstances, en cas de variation du taux hypothécaire de référence.

Lausanne, le 26 mai 2017