

23.4238 – Motion Flach Beat – Etablir la transparence sur le marché de l'immobilier (déposée le 28 septembre 2023 devant le Conseil national)

1. Enjeux

La motion charge le Conseil fédéral d'adapter le code des obligations de manière à ce que le prix de chaque vente d'un bien immobilier soit enregistré dans le système d'information géographique (SIG).

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

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de rejeter cette motion.

3. Motifs

L'indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel (IMPI) est un instrument qui offre déjà de la transparence des prix sur le marché immobilier. Cet indice, publié en 2020, mesure rétroactivement depuis 2017 l'évolution des prix des logements en propriété sur le marché immobilier suisse. L'Office fédéral de la statistique calcule cet indice tous les trimestres, sur la base d'environ 7000 achats de logements dans toutes les régions de la Suisse. Les données sont anonymisées et proviennent des banques.

Par ailleurs, la motion demande une modification du code des obligations afin que le prix de vente soit enregistré dans le SIG. Or, une telle obligation ne saurait être prévue dans le code des obligations qui est du droit privé qui règle les rapports entre les particuliers.

Enfin, la motion implique un enregistrement des données dans le SIG, mais les cantons exploitent également des infrastructures SIG. En effet, les prix des biens immobiliers ne sont pas relevés par la Confédération, mais par les cantons. Si la motion devait viser l'infrastructure fédérale de géodonnées (IFDG), il faudrait donc créer un nouveau jeu de géodonnées qui nécessiterait une base légale inscrite dans une loi formelle dès lors que le relevé et la publication des prix d'achat et de vente des biens immobiliers peuvent toucher des droits fondamentaux (protection de la sphère privée, garantie de la propriété privée, liberté économique, etc.). Il y aurait lieu ensuite de déterminer quelles données sont collectées et qui participent à cette collecte, sans compter les adaptations des législations fédérales, ce qui engendrerait un travail administratif disproportionné.

Par conséquent, la FRI et l'USPI Suisse rejettent cette motion qui porte atteinte aux compétences cantonales, n'est pas nécessaire dès lors qu'il existe un indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel, et engendra un travail administratif disproportionné.