



15.3772 - Postulat

Baisse du taux hypothécaire de référence. Qu'elle profite aux locataires ! (déposé le 19 juin 2015 au Conseil national par la conseillère national Marina Carobbio Guscetti)

1. Enjeux

Le postulat demande au Conseil fédéral de rédiger un rapport indiquant les mesures qui pourraient être prises, par exemple dans la loi, afin que les locataires profitent effectivement de la baisse du taux hypothécaire de référence.

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

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

3. Motifs

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 aborder l'hypothèse d'une hausse des taux hypothécaires de référence.

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.

A cela s'ajoute que la baisse du taux hypothécaire n'a pas d'incidence sur les baux dits indexés, soit ceux dont le loyer suit l'évolution du coût de la vie. Elle n'a pas non plus d'effet pour les immeubles bénéficiant d'aides cantonales ou fédérales, dont les loyers sont calculés selon les charges financières et d'exploitation effectives.

Lausanne, le 26 mai 2017/FD