Fédération Romande Immobilière
Rue du Midi 15, 1003 Lausanne
Tél. 021 341 41 42, Fax 021 341 41 46
www.fri.ch, mail@fri.ch

uspi suisse
union suisse des professionnels de l'immobilier
Case postale 1215, 1001 Lausanne
Tél. 058 796 33 00, Fax 058 796 33 82
www.uspi.ch, info@uspi.ch

23.4323 – Postulat
Promotion de l'accès au logement.
(déposé le 17 octobre 2023 devant le Conseil des Etats par le conseiller aux États Peter Hegglin)

1. Enjeux

Le postulat charge le Conseil fédéral d'examiner dans un rapport

- si l'encouragement direct de l'accession à la propriété pourrait être réactivé dans la loi sur le logement
- si les dispositions relatives à l'octroi de prêts sans intérêts ou à taux préférentiel ou de cautionnements de la Confédération à des particuliers en vue de l'acquisition d'un logement destiné à leur usage personnel pourraient être complétées et précisées par des conditions-cadres claires
- quelles mesures contribueraient notamment à une utilisation efficace des ressources dans le domaine du logement et à un rapport équilibré entre l'offre et la demande
- ce que la construction de logements d'utilité publique pourrait apporter à l'accession à la propriété de logements à prix modéré et quels seraient les effets d'un encouragement accru
- comment les mesures particulièrement efficaces prises par les cantons en matière d'offre pourraient éventuellement être soutenues
- comment, en dehors de la LOG, les prescriptions en matière de fonds propres et, partant, celles relatives au caractère supportable des hypothèques contractées par des particuliers pour acquérir un logement destiné à leur usage personnel pourraient éventuellement être assouplies, sans pour autant prendre des risques inconsidérés susceptibles de mettre en péril la stabilité des marchés financiers.

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

La FRI et l'USPI Suisse recommandent d'accepter ce postulat.

3. Motifs

L'article 108 al. 1er de la Constitution fédérale prévoit que la Confédération encourage la construction de logements ainsi que l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers et les activités des maîtres d'ouvrage et des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique.

Selon l'article 24 al. 1er de la loi sur le logement (LOG), l'office peut accorder des prêts garantis par gage immobilier pour des logements en propriété.

En 2021, selon l'Office fédéral de statistique (OFS), 36.3 % des ménages privés suisses étaient propriétaires de leur logement. Ce taux est le ou l'un des plus bas d'Europe. En effet, le taux de propriétaires est de 51.1 % en Allemagne, 55.2 % en Autriche, 65.1 % en France et 72.4 % en Italie (chiffres 2019).

L'accès à la propriété est devenu de plus en plus difficile pour les ménages ces dernières années, selon le monitorage « libre circulation des personnes et marché du logement, évolution en 2020 » de l'Office fédéral du logement (OFL). Le taux de propriétaires est passé de 38.4 % en 2015 à 36.3 % en 2021. En outre, l'acquisition d'un logement sans fortune est devenue plus difficile, ce qui rend souvent impossible l'accession à la propriété pour les ménages à revenu moyen ou faible.

Par conséquent, il est temps que le Conseil fédéral revoie l'efficacité des instruments actuels légaux, étant précisé que l'octroi de prêts a été suspendu jusqu'à nouvel ordre dans le cadre du programme d'allégement 2003 du budget de la Confédération, et, au besoin, les complète.

Lausanne, le 8 décembre 2023 / FD/PA

Renseignements complémentaires :
Olivier Feller, secrétaire général de la FRI, 021 341 41 42
Frédéric Dovat, secrétaire général de l'USPI Suisse, 058 796 33 71
Thomas Schaumberg, responsable de l'antenne fédérale FRI et USPI Suisse, 058 796 99 59
(Antenne fédérale FRI/USPI, Kapellenstrasse 14, Case postale, 3001 Berne)