

# Fédération romande immobilière

## Rapport d'activités 2018 - 2019

Mai 2019

### Sommaire

- **Message présidentiel** p. 3
- **Tour d'horizon du secrétariat général** p. 5
- **Rapport de l'Antenne fédérale** p. 19
- **Fiche signalétique**
  - But p. 23
  - Structures p. 24
  - Activités p. 25
  - Propriété p. 26
- **Statistiques** p. 29

## Message présidentiel

### Lorsque la finance s'invite au premier plan

Les combats politiques n'ont pas manqué, valeur locative, mitage du territoire, droit du bail, et pourtant notre exercice 2018 a été marqué par des questions financières.

Certaines se sont invitées alors que nous ne les avons pas conviées. Je pense à la faillite de notre courtier en publicité, la société Publicitas, qui va entraîner une perte supérieure à cent mille francs pour notre association. Ladite faillite a par ailleurs mis à rude contribution notre secrétariat, défense de nos intérêts, recherche d'une nouvelle agence fermière, dans les meilleurs délais. Tout cela a été effectué en un temps record et je tiens à remercier ici vivement Olivier Feller, notre secrétaire général, et Simon Wharry, notre secrétaire général adjoint, ainsi que l'équipe des permanents de la FRI, qui nous soutiennent au quotidien. Il faut le souligner, malgré le montant élevé de la perte pressentie, notre association reste solide financièrement.

D'autres questions financières par contre nous réjouissent. Le nouvel accord sur les cotisations des Chambres marque un pas important vers plus de transparence et d'équité. Le barème en place remontait à 1993 et avait été l'objet probablement d'un accord négocié entre les parties présentes d'alors. Désormais, c'est le nombre d'abonnements à notre magazine Propriété qui détermine la cotisation annuelle de chaque Chambre. Les premières expériences sont positives et j'adresse mes vifs remerciements aux secrétaires et directeurs des Chambres cantonales, qui ont su prendre le recul nécessaire lors de leurs réflexions et propositions sur cette question sensible.

Enfin nous sommes interpellés par des questions financières en relation avec le développement de Airbnb ou l'introduction d'honoraires de courtage forfaitaires, par exemple. Pour la plate-forme de location d'appartements en ligne, il suffit de se remémorer les motifs qui ont conduit, à l'origine, à l'acceptation de la sous-location : soulager financièrement le locataire lorsqu'il

doit impérativement s'absenter temporairement.

Et que dire de certains courtiers qui proposent désormais une solution forfaitaire, voire liée au succès de la transaction. C'est une forme « d'ubérisation » à laquelle l'économie immobilière n'échappe pas.

Il nous faudra ces prochaines années garder la tête froide et savoir accompagner les changements qui interviendront en conservant un esprit d'ouverture. Notre crédibilité politique est liée à la lecture des questions économiques, à leur compréhension et à la posture que nous prendrons. Ce d'autant plus que des nuages pointent à l'horizon en relation avec l'immobilier et que les fronts se durcissent lors de mauvais temps.

C'est dans ce contexte que les chambres cantonales, nos membres, accomplissent un travail quotidien remarquable. Je tiens ici à les remercier pour leur engagement non seulement sur le terrain mais également dans leur rôle de force de propositions lors de nos

séances du comité de la FRI, force de propositions toute empreinte de la réalité du terrain.

Nous ressortons grandis de cet exercice et je suis persuadé que nous sommes très bien armés pour faire face aux défis de demain. Notre visibilité est remarquablement assurée par notre secrétaire général, Olivier Feller, conseiller national. Nous portons ainsi notre voix au niveau fédéral et tous nos membres peuvent être assurés que leurs intérêts sont compris et défendus.

Edouard Duc  
Président

# Tour d'horizon du secrétariat général

La FRI a pour vocation de dégager les préoccupations communes aux associations cantonales romandes de propriétaires et de les relayer auprès des autorités, de l'administration et des médias. Elle dispose d'un secrétariat général permanent, tenu par la Chambre vaudoise immobilière. Elle édite le magazine Propriété, qui aborde des sujets politiques, économiques et pratiques liés à la propriété foncière. Elle collabore étroitement avec les associations économiques et professionnelles dont elle est proche. Attachée au partenariat social, elle participe à diverses négociations paritaires.

## 1. Quelques dossiers politiques emblématiques

### 1.1. Droit du bail

Depuis le début de l'actuelle législature, plusieurs initiatives parlementaires ont été déposées au Parlement fédéral visant à réformer le droit du bail. Ces interventions ont été rédigées par des élus proches des associations de défense des propriétaires, à l'instar de

la Fédération romande immobilière. Elles contiennent toutefois des propositions raisonnables susceptibles d'aboutir, un jour, à une révision du droit du bail.

Certaines initiatives parlementaires ont d'ores et déjà été définitivement approuvées par les commissions des affaires juridiques (CAJ) tant du Conseil national que du Conseil des Etats. Ces initiatives doivent à présent être mises en œuvre par la CAJ du Conseil national au travers d'un projet de loi, lequel sera soumis à une procédure de consultation avant d'être traité au Parlement. Voici les textes concernés :

### **I. Initiative 16.458 déposée par le conseiller national Karl Vogler intitulée « Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles ».**

Approuvée par la CAJ du Conseil national le 19 octobre 2017 et par la CAJ du Conseil des Etats le 21 août 2018.

L'initiative propose d'abandonner le formalisme actuellement en vigueur en

privilégiant la forme écrite pour notifier les majorations échelonnées de loyer et d'en finir avec l'obligation faite au bailleur d'utiliser une formule officielle de notification de hausse de loyer.

La loi permet la mise en place, entre parties au contrat de bail, d'un loyer échelonné à des conditions strictement définies. L'une d'elles est la notification de chaque échelon de loyer «au plus tôt quatre mois avant son entrée en vigueur».

Or, la loi indique, s'agissant de ce genre de loyer, que « sous réserve de la contestation du loyer initial, le locataire ne peut pas contester le loyer pendant le bail ». Il est incompréhensible qu'un échelon de loyer, incontestable pour le locataire, puisse être frappé de nullité faute d'usage, par le bailleur, d'une formule de notification.

Cette abrogation de recourir à une formule officielle supprime une lourdeur administrative sans pour autant porter atteinte à la protection du locataire en matière de hausse de loyer.

Elle aurait en outre pour conséquence d'harmoniser la pratique dans les cantons dès lors qu'à l'heure actuelle, certains imposent l'usage de la formule de notification de hausse de loyer, d'autres - comme le canton de Vaud - se contentent d'une simple copie de la clause contractuelle prévoyant l'échelon, un autre encore - Genève - imposant l'usage d'une formule «ad hoc», dite de «notification d'échelons».

## **II. Initiative 16.459 déposée par le conseiller national Olivier Feller intitulée « Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique ».**

Approuvée par la CAJ du Conseil national le 19 octobre 2017 et par la CAJ du Conseil des Etats le 21 août 2018.

L'article 269d CO fixe les règles qui doivent être respectées par le bailleur lorsque celui-ci veut augmenter le loyer ou apporter d'autres modifications unilatérales au contrat de bail. Cette disposition prévoit notamment que la notification au locataire doit se

faire par écrit au moyen d'une formule officielle agréée par le canton.

Dans un arrêt du 8 juillet 2003, le Tribunal fédéral a considéré que la formule officielle visant à notifier une hausse de loyer à un locataire devait être signée à la main, la signature reproduite par un moyen mécanique n'étant suffisante que dans les affaires où elle est admise par l'usage, conformément à l'article 14, alinéa 2, CO.

Cet arrêt crée une insécurité juridique qui peut être lourde de conséquences. En effet, en l'absence de signature autographe apposée sur la formule officielle, la notification de hausse de loyer peut se retrouver frappée de nullité.

L'initiative 16.459 a pour objectif d'autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique au même titre que la signature autographe lors de la notification d'une hausse de loyer ou de toute autre modification unilatérale du contrat. La disposition proposée permettra notamment aux propriétaires institutionnels, comme les caisses de pension,

et aux gérants d'immeubles d'apposer une signature sous la forme d'un fac-similé sur les formules officielles requises en cas d'augmentation du loyer ou d'autres modifications unilatérales du contrat. Cela diminuera considérablement le travail administratif sans affaiblir d'une quelconque manière les droits des locataires.

### **III. Initiative 17.493 déposée par le conseiller national Hans Egloff intitulée « Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante ».**

Approuvée par la CAJ du Conseil national le 6 juillet 2018 et par la CAJ du Conseil des Etats le 6 novembre 2018.

La loi actuelle (article 269a, lettre a, du code des obligations) indique que « ne sont en général pas abusifs les loyers qui, notamment, se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier ». En complément, l'article 11 de l'ordonnance du Conseil fédéral sur le bail à loyer et le

bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) définit les critères de comparaison que sont : «l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction ». Cette méthode dite « absolue » a été interprétée par le Tribunal fédéral qui, au fil des ans, a introduit de très nombreuses conditions supplémentaires, vidant le texte légal de sa substance.

L'expérience montre ainsi que les parties au contrat de bail sont, le plus souvent, dans l'incapacité de trouver les objets de comparaison en nombre suffisant, ce qui les décourage d'invoquer cette méthode - pourtant centrale - prévue par le législateur. Ce constat péjore la situation, tant des bailleurs que des locataires. Car les locataires doivent aussi, selon les cas, porter le fardeau de la preuve des loyers du quartier ou de la localité.

Dans ce contexte, il est temps de préciser dans la loi, de façon concrète et objective, les critères d'évaluation déterminant le caractère « compa-

nable » de tels ou tels objets. La clarification proposée aura pour conséquence de remettre la méthode au centre des débats, de faciliter le travail du juge au moment d'évaluer les loyers du quartier et de la localité et de circonscrire clairement les exigences demandées aux parties au contrat de bail. Sur un plan général, dans un domaine aussi important que le droit du bail, les principales règles doivent être fixées non pas par le Tribunal fédéral mais par le pouvoir politique, selon une procédure démocratique. C'est l'objectif légitime que poursuit l'initiative 17.493.

**IV. Initiative 16.451 déposée par le conseiller national Hans Egloff intitulée « Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité ».**

Approuvée par la CAJ du Conseil national le 23 juin 2017 et par la CAJ du Conseil des Etats le 6 novembre 2018.

L'initiative propose de modifier l'article 270, alinéa, 1, CO en

limitant la faculté du locataire de contester son loyer initial aux cas dans lesquels le bail a été conclu par nécessité.

En droit actuel, tout locataire peut contester son loyer initial dans les trente jours qui suivent la réception de la chose louée aux conditions suivantes :

- s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la pénurie sur le marché local du logement ou des locaux commerciaux ;

ou

- si le bailleur a augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au loyer précédent.

D'autres initiatives parlementaires ont été approuvées par la CAJ du Conseil national mais refusées par la CAJ du Conseil des Etats. Ces initiatives doivent à présent être examinées une nouvelle fois par la CAJ du Conseil national puis faire l'objet d'un

vote au Conseil national. Voici les textes concernés :

**I. Initiative 17.491 déposée par le conseiller national Olivier Feller intitulée « Modernisation des modalités de calcul du rendement admissible en droit du bail ».**

Approuvée par la CAJ du Conseil national le 6 juillet 2018. Refusée par la CAJ du Conseil des Etats le 6 novembre 2018.

Cette initiative concerne le rendement admissible des fonds propres investis par le propriétaire dans son immeuble. Compte tenu d'un arrêt que le Tribunal fédéral a rendu en 1986 et qui est encore appliqué aujourd'hui, le rendement des fonds propres est considéré comme admissible s'il ne dépasse pas de plus de 0.5% le taux hypothécaire de référence. Or, en 1986, le taux hypothécaire de référence était de 5.5%, alors qu'il s'élève à 1.5% actuellement. L'initiative parlementaire propose de prévoir dans la loi que le rendement des fonds propres est



admissible s'il ne dépasse pas de plus de 2% le taux hypothécaire de référence.

**II. Initiative 17.515 déposée par le conseiller national Philippe Nantermod intitulée « Rendement abusif. Limiter l'article 270 CO aux cas de pénurie ».**

Approuvée par la CAJ du Conseil national le 6 juillet 2018. Refusée par la CAJ du Conseil des Etats le 6 novembre 2018.

Cette initiative parlementaire veut limiter la possibilité de contester le loyer initial aux cantons dans lesquels il y a pénurie sur le marché du logement.

**1.2. Aménagement du territoire**

Les Chambres fédérales ont décidé, le 15 juin 2018, de recommander au peuple et aux cantons de rejeter l'initiative populaire contre le mitage.

Cette initiative demandait que les zones à bâtir cessent d'augmenter en Suisse. En d'autres termes, elle voulait

mettre un terme à l'extension des zones constructibles en gelant leur surface totale sans limitation dans le temps. La création de nouvelles zones à bâtir n'aurait été admise que si une surface d'une taille au moins équivalente et d'une valeur de rendement agricole comparable était déclassée. En outre, la Confédération, les cantons et les communes auraient dû veiller à créer un environnement favorable à des formes d'habitat et de travail durables et œuvrer à un développement urbain de qualité à l'intérieur du milieu bâti.

Cette initiative était excessive. La loi fédérale sur l'aménagement du territoire, la fameuse LAT, prévoit déjà que les zones à bâtir ne doivent pas excéder les besoins prévisibles pour les quinze prochaines années, ce qui conduit à un grand nombre de déclassements de parcelles à bâtir considérées comme surdimensionnées. En outre, de nouveaux terrains ne peuvent être classés en zone à bâtir que moyennant le respect de conditions strictes.

Il n'est dès lors pas étonnant que lors du scrutin du 10 février 2019, l'initiative a été rejetée par 63.7% des votants et par la totalité des cantons. La FRI s'est fortement battue contre ce texte pendant la (courte) campagne de votation qui a eu lieu pendant les premières semaines de l'année 2019.

### **1.3. Initiative populaire « Davantage de logements abordables » et crédit-cadre destiné à alimenter le fonds de roulement**

Le Conseil national a examiné ce dossier le 12 décembre 2018, le Conseil des Etats a fait de même le 11 mars 2019. Lors des votes finaux intervenus le 22 mars 2019, tant que le Conseil national que le Conseil des Etats ont décidé de recommander au peuple et aux cantons de rejeter l'initiative populaire. En revanche, ils ont accepté le crédit-cadre en guise de contre-projet indirect à l'initiative. Ce crédit-cadre ne pourra toutefois être mis en œuvre que dans l'hypothèse où le peuple et les cantons refusent l'initiative populaire.

La votation devrait avoir lieu le 9 février 2020.

Sur le fond, l'initiative « Davantage de logements abordables » réclame qu'au moins 10% des nouveaux logements construits en Suisse soient déclarés d'utilité publique. Elle prévoit également la possibilité pour les cantons et les communes d'exercer un droit de préemption sur les terrains adaptés à la construction de logements d'utilité publique. Sont notamment visés les terrains qui appartiennent à la Confédération ou à des entreprises publiques, comme les CFF ou la Poste. Enfin, l'initiative demande à la Confédération de veiller à ce que « les programmes des pouvoirs publics visant à encourager les assainissements n'entraînent pas la perte de logements à loyer modéré ».

S'agissant du crédit-cadre, il s'élève à 250 millions pour une période de dix ans et vise à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique.

Pour la FRI, l'initiative est excessive et irréaliste. La situation du marché immobilier varie d'une région à l'autre. Il est donc insensé de vouloir imposer un pourcentage rigide de logements d'utilité publique à l'échelle de la Suisse. Cette initiative conduirait à un travail administratif important dès lors qu'il faudrait définir de façon uniforme la notion de logements d'utilité publique et vérifier périodiquement, au moins une fois par année, si le taux de 10% est atteint. Si ce taux n'est pas atteint, il serait nécessaire de prendre des mesures correctrices.

La question du logement doit être traitée dans les cantons, qui connaissent leur marché et peuvent prendre, si nécessaire, les mesures incitatives qui s'imposent. Encore faut-il s'en tenir à des incitations, et non pas à des interventions dirigistes. Dans le canton de Genève, des instruments tels que les quotas ou les droits de préemption ont démontré leur inefficacité dès lors qu'au 1er juin 2018, le taux de logements vacants à Genève, de 0.53%, est l'un des plus bas en Suisse.

Il faut également avoir à l'esprit que le taux de logements vacants, en moyenne suisse, n'a cessé d'augmenter au cours de ces dernières années. Ce taux était de 1.18% en 2015, de 1.3% en 2016 et de 1.45% en 2017. Aujourd'hui, il s'élève à 1.62%. Nous assistons ainsi à une détente sur le marché du logement, qui a pour effet de faire baisser les prix des logements en propriété et en location.

Dans un article publié par le quotidien Le Temps le 27 novembre dernier, le professeur Donato Scognamiglio, directeur du département de finance immobilière à l'Université de Berne, déclarait ce qui suit : «Le marché immobilier suisse est en phase de boom depuis vingt ans, c'est-à-dire depuis 1998. Sur cette période, les prix n'ont guère connu que la hausse, à cause du niveau des taux d'intérêt et de la forte demande liée à la croissance de la population suisse. Je m'attends à un changement de tendance dans les trois ans. La demande est en baisse avec un repli marqué de l'immigration. De plus, la fin de la

période d'argent bon marché approche. L'excès d'offre est important et le taux de vacances en hausse ».

S'agissant du crédit-cadre de 250 millions destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique, il faut savoir que ce fonds de roulement est actuellement doté de 510 millions. Le précédent crédit-cadre de 300 millions a été épuisé à la fin de l'année 2017. Cela signifie qu'il n'y a en l'état plus de nouveaux fonds fédéraux injectés dans le fonds de roulement. Sans le nouveau crédit-cadre de 250 millions, environ la moitié de toutes les demandes éligibles devraient être rejetées. Par ailleurs, le fonds de roulement n'est pas géré à fonds perdu. En d'autres termes, l'argent injecté dans le fonds de roulement continue d'appartenir à la Confédération.

## **2. Actions de sensibilisation des parlementaires fédéraux**

En collaboration avec l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) et

avec l'appui de l'Antenne fédérale (voir rapport spécifique ci-après), la FRI déploie un important travail de lobbying auprès des Chambres fédérales. Les objets ayant une incidence sur la propriété foncière et l'économie immobilière donnent systématiquement lieu à la rédaction d'une fiche destinée aux conseillers nationaux et aux conseillers aux Etats. Ces fiches présentent de façon synthétique les enjeux des dossiers et l'appréciation de la FRI et de l'USPI Suisse. Elles peuvent être consultées sur le site [www.fri.ch](http://www.fri.ch).

Lors de la session d'été 2014, l'intergroupe parlementaire « Propriété du sol et du logement » a été constitué. Ouvert à tous les conseillers nationaux et conseillers aux Etats, cet intergroupe a pour objectif de sensibiliser les élus fédéraux aux préoccupations des propriétaires privés et institutionnels en vue d'améliorer les conditions-cadres qui régissent le secteur immobilier. La coprésidence de l'intergroupe est assurée par trois parlementaires de régions et de partis différents : le

conseiller national Hans Egloff (UDC Zurich), la conseillère aux Etats Brigitte Häberli-Koller (PDC Thurgovie) et le conseiller national Olivier Feller (PLR Vaud). L'intergroupe s'est déjà réuni à neuf reprises, en décembre 2014, en juin et en décembre 2015, en juin et en décembre 2016, en juin et en décembre 2017 puis en juin et en décembre 2018. Une cinquantaine de parlementaires y ont chaque fois participé, de même que plusieurs membres du comité de la FRI.

### **3. Procédures de consultation**

La FRI répond systématiquement aux consultations des autorités fédérales lorsqu'elles concernent le secteur immobilier. Les prises de position complètes peuvent être téléchargées sur le site [www.fri.ch](http://www.fri.ch). Voici deux exemples emblématiques :

Consultation relative à un projet de modification de l'ordonnance du Conseil fédéral sur le bail à loyer (OBLF) concernant les modalités de la sous-location

#### en lien avec des plateformes de location comme Airbnb

La FRI a répondu à cette consultation le 2 mai 2018. Elle a refusé le projet, considérant qu'il aurait élargi de façon injustifiée les droits des locataires en matière de sous-location au détriment des bailleurs. Le 8 mars 2019, le Conseil fédéral a décidé de renoncer à la réforme prévue compte tenu des critiques émises lors de la procédure de consultation. Il s'agit d'une sage décision.

#### Consultation relative à la révision de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) en lien avec les contrats de performance énergétique

La FRI a répondu à cette consultation le 31 octobre 2018. Elle a émis un avis très critique compte tenu du nombre important d'incertitudes contenues dans le projet.

#### 4. Actions d'intérêt général

La FRI s'efforce d'entretenir des liens de qualité avec l'association suisse alémanique des propriétaires fonciers, le HEV Schweiz. Le paysage associatif immobilier est très morcelé en Suisse ; les propriétaires et les professionnels de l'immobilier sont représentés par des organisations romandes et suisses allemandes distinctes. Dans un souci d'efficacité et de cohérence, il importe dès lors que la FRI collabore étroitement avec les représentants des propriétaires suisses allemands.

Cette volonté de collaboration entre le HEV Schweiz et la FRI peut être illustrée par trois exemples :

- Depuis 1981, le HEV Schweiz réalise chaque année une enquête par écrit concernant l'état du marché immobilier auprès d'un certain nombre de professionnels de la branche. Mais il peine à obtenir des réponses en provenance de la Suisse romande. Aussi, en 2016,

en 2017 puis en 2018, la FRI a décidé d'appuyer le HEV Schweiz dans ses efforts et a relayé l'enquête auprès des professionnels de l'immobilier proches de chambres cantonales qui lui sont affiliées.

- En 2017, la FRI a participé activement à un groupe de travail mis en place par le HEV Schweiz en vue du dépôt d'initiatives parlementaires visant à réviser le droit du bail (voir point 1.1. ci-dessus).
- En 2018 et en 2019, la FRI a étroitement collaboré avec le HEV Schweiz dans le cadre de la campagne de votation contre l'initiative sur le mitage du territoire (voir point 1.2. ci-dessus).

La Commission fédérale du logement, qui est nommée par le Conseil fédéral, est chargée par celui-ci de développer des propositions et de prendre position sur des enjeux liés au logement. La FRI est représentée par Bruno de Siebenthal au sein de cette commission.

La FRI est représentée par son secrétaire général au sein du groupe de liaison en matière de droit du bail, qui regroupe de façon informelle les représentants de l'Office fédéral du logement et les parlementaires fédéraux assumant des responsabilités dans les principales organisations de propriétaires et de locataires.

La FRI est associée aux travaux de la Commission suisse pour les questions immobilières (CSQI), qui est une plate-forme privée d'échanges entre les acteurs de l'immobilier suisse. Le secrétariat de la CSQI est tenu par l'USAM à Berne.

Enfin, l'Office fédéral du logement a réuni à Berne, à plusieurs reprises, les représentants de l'ensemble des organisations de propriétaires et de locataires actives en Suisse en vue de faire un point de situation sur les effets des plateformes de location de logements en ligne, comme Airbnb. La FRI a activement participé à ces rencontres, la plus récente ayant eu lieu le 7 juin 2018.

## 5. Communication

La FRI répond aux sollicitations de la presse et des médias audiovisuels sur tous les sujets liés au secteur immobilier.

Pour renforcer sa présence dans les médias et faire connaître ses positions auprès de l'opinion publique, elle diffuse, lorsque cela se justifie, des communiqués de presse.

## 6. Propriété

Avec un tirage REMP certifié de 20'181 exemplaires, « Propriété » conforte sa position de magazine de référence en matière de communication liée à toutes les composantes du secteur immobilier.

Le comité de rédaction, représentatif des cinq associations de propriétaires fonciers constitutives de la FRI, a pour mission principale de vulgariser des thématiques variées, parfois complexes, afin de satisfaire aux exigences de ses lecteurs, constitués de propriétaires de villas, d'appartements et d'immeubles de rendement, mais encore de professionnels de l'immobilier

tels les gérants d'immeubles, les architectes, les constructeurs, les promoteurs, les institutionnels ...

Relevons pêle-mêle quelques sujets abordés au cours de ces derniers mois : les enjeux de la densification, architecture et urbanisme 2.0, les fonds immobiliers, la vague Airbnb, l'accession à la propriété, les seniors et le logement. Outre un certain nombre de rubriques spécifiques présentes dans chaque édition (page « verte », légalement vôtre, « côté pratique », l'actualité propre à chaque canton et sur le plan fédéral est largement couverte et commentée.

Pour la première fois, « Propriété » a décidé de participer à la MACH Basic, l'étude suisse des lectorats de la REMP, dont les éléments saillants seront développés dans le prochain rapport d'activité de la FRI. Cette démarche proactive est destinée avant tout à mieux cerner les critères socio-économiques de notre public cible romand, fort diversifié et représentatif de l'ensemble de la société.

Depuis de nombreuses années, l'enjeu de la presse écrite suisse consiste à faire face aux défis imposés par un marché publicitaire qui se réduit comme une peau de chagrin. La zone de turbulence traversée en 2018 par les médias a été d'une amplitude rare suite au dépôt de bilan de l'agence Publicitas SA. Le magazine « Propriété » a dû faire le dos rond et lutter comme d'autres titres, afin de rebondir et trouver un nouveau partenaire en charge de l'affermage. C'est chose faite depuis mi-2018, avec PCL Presses Centrales SA et son département Régie publicitaire et abonnements, placé sous la houlette de M. Joseph Crisci.

## **7. Remerciements**

Les tâches confiées au secrétariat général sont à la fois exigeantes et passionnantes. Elles permettent d'être en contact avec de nombreuses personnes, entreprises et associations, de se frotter à des domaines variés, de contribuer à forger les politiques publiques dans le domaine du logement et de



promouvoir des conditions-cadres propices à l'économie immobilière.

Au nom de l'équipe des collaboratrices et des collaborateurs du secrétariat général et à titre personnel, je tiens à remercier chaleureusement la présidence et le comité de la FRI pour sa confiance, ses impulsions et la qualité de la collaboration.

Olivier Feller  
Secrétaire général

# Rapport de l'Antenne fédérale FRI / USPI Suisse

L'Antenne fédérale a pour tâche d'identifier et d'assurer le suivi des dossiers qui touchent les intérêts des propriétaires et des acteurs de l'immobilier sur le plan suisse.

Cette tâche comprend non seulement l'analyse préalable de tous les objets du Conseil fédéral et des interventions déposées aux Chambres fédérales mais aussi l'examen systématique des programmes de travail des commissions parlementaires et la détermination du calendrier à suivre pour les activités et interventions de la FRI, de l'USPI Suisse et de l'Antenne fédérale.

## **12 factsheets entre avril 2018 et mars 2019**

Entre avril 2018 et mars 2019, l'Antenne fédérale a rédigé et adressé aux secrétariats généraux de la FRI et de l'USPI Suisse 12 "factsheets" traitant :

- 1) les nouvelles interventions parlementaires,
- 2) les dossiers figurant aux programmes des séances des commissions,
- 3) les dossiers examinés lors des sessions des Chambres fédérales.

Sur la base de ces factsheets, la FRI et l'USPI Suisse se mettent d'accord sur les démarches communes éventuelles et rédigent, si nécessaire, des fiches d'information parlementaires.

Ces fiches sont traduites et distribuées par l'Antenne fédérale selon les instructions et demandes des deux secrétaires généraux.

Les points forts de l'exercice 2018-2019 étaient les suivants :

- initiative populaire : stopper le mitage – pour un développement durable du milieu bâti
- la politique climatique : révision totale de la loi sur le CO<sub>2</sub> pour la période postérieure à

2020

- le droit du bail (avec les dossiers concernant les loyers usuels dans la localité ou dans le quartier, l'équivalence des règles légales relatives aux loyers, la modernisation des modalités de calcul du rendement admissible en droit du bail et la révision des règles applicables à la fixation des loyers des habitations et des locaux commerciaux)
- la loi sur l'expropriation
- l'aménagement du territoire : rendre possible la densification de l'urbanisation en fixant des priorités dans l'inventaire ISOS.

**47 envois de  
22 différentes fiches  
d'information parlementaires entre avril 2018 et mars 2019**

Entre avril 2018 et mars 2019, la FRI et l'USPI Suisse ont publié 22 prises de position (fiches d'information parlementaires), dont l'Antenne fédérale a assuré la traduction en allemand, et 47 fois la distribution aux membres des commissions parlementaires concernées ainsi qu'aux Chambres, en fonction de l'échéancier des débats parlementaires.

Ces argumentaires brefs ont traité les dossiers suivants :

### **17.063**

MCF. Iv.pop. Stopper le mitage – pour un développement durable du milieu bâti. Initiative contre le mitage

### **17.071**

MCF. Révision totale de la loi sur le CO<sub>2</sub> pour la période postérieure à 2020

### **14.054**

MCF. Assurance tremblement de terre obligatoire. Classement de la motion 11.3511

**18.035**

MCF. Davantage de logements abordables. Initiative populaire et crédit-cadre destiné à alimenter le fonds de roulement

**17.4079**

Mo. Burkhart Thierry. Application de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Concrétisation de la possibilité qu'a le propriétaire de fournir des sûretés suffisantes

**17.491**

Iv.pa. Feller Olivier. Modernisation des modalités de calcul du rendement admissible en droit de bail

**17.492**

Iv.pa. Fässler Daniel. Renforcer l'équivalence des règles légales relatives aux loyers

**17.493**

Iv.pa. Egloff Hans. Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante

**17.459**

Iv.pa. Sommaruga Carlo. Pour des loyers sans rendement initial abusif

**17.502**

Iv.pa. Sommaruga Carlo. Protégeons nos aînés des résiliations de bail abusives

**17.511**

Iv.pa. Berberat Didier. Consolider la lutte contre les loyers abusifs

**16.451**

Iv.pa. Egloff. Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité

**16.458**

Iv.pa. Vogler Karl. Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles

**16.459**

Iv.pa. Feller Olivier. Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique

**17.4308**

Mo. Regazzi Fabio. Appréciation des ouvrages et

des sites en vue de leur inscription dans l'ISOS. Les critères doivent être clarifiés

**18.057**

MCF. Loi sur l'expropriation

**17.476**

Iv.pa. Hardegger Thomas. Rénovations dans les immeubles en copropriété. Éviter les blocages

**17.525**

Iv.pa. Rutz Gregor. Rendre possible la densification de l'urbanisation en excluant les contradictions et les conflits entre objectifs dus à l'inventaire ISOS

**17.526**

Iv.pa. Egloff Hans. Rendre possible la densification de l'urbanisation en fixant des priorités dans l'inventaire ISOS

**16.405**

Iv.pa. Hess Erich. Mise en réseau de tous les registres des poursuites

**18.077**

MCF. Loi sur l'aménagement du territoire. Révision partielle, 2<sup>e</sup> étape

**18.4101**

Mo. CAJ-CE. Révision des règles applicables à la fixation des loyers des habitations et des locaux commerciaux

Ces fiches ont été envoyées à chaque étape de la procédure parlementaire, certaines plusieurs fois au cours du présent exercice. Il va sans dire que ces documents sont adaptés au fur et à mesure de l'évolution des dossiers et des décisions prises par les commissions, notamment au cours des éliminations des divergences.

Le responsable de l'Antenne fédérale tient à remercier les présidents, les comités et les secrétaires généraux de la FRI et de l'USPI Suisse pour la confiance accordée et la collaboration agréable.

Thomas Schaumberg  
Antenne fédérale  
FRI / USPI Suisse

## Fiche signalétique

### BUT

La Fédération romande immobilière (FRI), association corporative créée en 1925, a pour but

- la défense des intérêts immobiliers et des droits du propriétaire foncier, d'une manière générale,
- l'amélioration des conditions économiques qui régissent la propriété immobilière,
- la sauvegarde de celle-ci particulièrement dans toute la Suisse romande.

Elle est composée de cinq chambres immobilières cantonales, qui sont :

#### **Chambre vaudoise immobilière**

Rue du Midi 15  
Case postale 5607  
1002 Lausanne  
Tél. 021 341 41 41  
Fax 021 341 41 46  
[www.cvi.ch](http://www.cvi.ch)  
[mail@cvi.ch](mailto:mail@cvi.ch)

#### **Chambre immobilière du Valais**

Rue du Grand-St-Bernard 35  
1920 Martigny  
Tél. 027 722 99 39  
Fax 027 723 22 26  
[www.civ.ch](http://www.civ.ch)  
[info@civ.ch](mailto:info@civ.ch)

#### **Chambre immobilière neuchâteloise**

Faubourg du Lac 2  
Case postale 2111  
2001 Neuchâtel  
Tél. 032 729 99 90  
Fax 032 729 99 91  
[www.cininfo.ch](http://www.cininfo.ch)  
[info@cininfo.ch](mailto:info@cininfo.ch)

#### **Chambre fribourgeoise de l'immobilier**

Rue de l'Industrie 3  
1700 Fribourg  
Tél. 026 435 31 00  
[www.cfi-ikf.ch](http://www.cfi-ikf.ch)  
[office@cfi-ikf.ch](mailto:office@cfi-ikf.ch)

#### **Association jurassienne des propriétaires fonciers**

Rue de l'Avenir 23  
Case postale 274  
2800 Delémont  
Tél. 032 421 45 45  
Fax 032 421 45 40  
[www.ajpf.ch](http://www.ajpf.ch)  
[info@ajpf.ch](mailto:info@ajpf.ch)

## STRUCTURES

### Comité

La Fédération romande immobilière est dirigée par un comité. En vertu de l'article 10 des statuts, chaque chambre cantonale y délègue un représentant par 500 membres, mais au maximum quatre.

Le comité se réunit en séance plénière six à dix fois par année.

Au 1er janvier 2019, la composition du comité se présente de la manière suivante :

#### Président :

Edouard Duc (VD)

#### Vice-présidente :

Maryse Jornod (VD)

#### Membres :

Pour la Chambre vaudoise immobilière :

- Bruno de Siebenthal
- Franco del Pero

- Bertrand de Sénépart

Pour la Chambre immobilière du Valais :

- Vincent Hertig (secrétaire général)
- Paul-André Roux (président)

Pour la Chambre immobilière neuchâteloise :

- Laurent Carminati
- Philippe Mauler
- Jacques Meyer
- Yann Sunier (directeur)
- Guillaume Wildhaber (président)

Pour la Chambre fribourgeoise de l'immobilier :

- Louis Bertschy (secrétaire général)
- Yves Menoud (président)

Pour l'Association jurassienne des propriétaires fonciers :

- Jean-Louis Gogniat
- Dominique Maillard
- Alain Schweingruber (président)

Invités :

- Olivier Feller (secrétaire général FRI)
- Simon Wharry (secrétaire général adjoint FRI)
- Jacques Ansermet (secrétaire général adjoint FRI)
- Thomas Schaumberg (responsable de l'Antenne fédérale)

**Secrétariat général**

Pour la conduite opérationnelle et la mise en œuvre de ses décisions, le comité dispose d'un secrétariat général permanent, tenu par la Chambre vaudoise immobilière et dont le siège social est à l'adresse suivante :

**Rue du Midi 15  
Case postale 5607  
1002 Lausanne  
Tél. 021 341 41 42  
Fax 021 341 41 46  
www.fri.ch  
mail@fri.ch**

M. Olivier Feller occupe le poste de secrétaire général. Les secrétaires généraux adjoints sont M. Jacques

Ansermet et M. Simon Wharry.

**ACTIVITES**

La Fédération romande immobilière est l'organisation romande qui représente les propriétaires fonciers sur le plan suisse.

A ce titre,

- elle prend position sur tous les sujets fédéraux qui touchent les propriétaires;
- elle participe aux commissions fédérales d'experts qui s'occupent des questions immobilières; en particulier, elle est représentée au sein de la Commission fédérale du logement;
- elle participe avec d'autres associations à des campagnes contre des initiatives portant atteinte à la propriété ou à des actions en faveur de la propriété;
- elle entretient des relations suivies avec les organisations de



propriétaires des autres régions linguistiques (HEV Schweiz / Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria), de professionnels de l'immobilier (Union suisse des professionnels de l'immobilier / SVIT Schweiz) ainsi que de propriétaires institutionnels (Association immobilier Suisse AIS / Verband Immobilien Schweiz VIS);

- elle participe aux travaux de la Commission suisse pour les questions immobilières (CSQI). Cette dernière regroupe toutes les organisations faîtières de Suisse intéressées de près ou de loin à la propriété foncière et à l'économie immobilière;
- elle est le porte-parole des propriétaires romands auprès des médias.

Son champ d'activité principal s'étend notamment aux domaines suivants :

- accession à la propriété,
- acquisition d'immeubles par les étrangers,

- aménagement du territoire,
- contrat-cadre romand,
- droit du bail à loyer et à ferme,
- énergie,
- environnement,
- fiscalité,
- financement de la propriété,
- marché hypothécaire,
- propriété par étages.

## PROPRIETE

La Fédération romande immobilière édite "Propriété", magazine destiné aux propriétaires d'immeubles ainsi qu'à tous ceux qui s'intéressent à l'économie immobilière.

Seule revue du genre diffusée en Suisse romande, elle paraît huit fois par année. La rédaction a son siège au secrétariat général de la Fédération romande immobilière.

"Propriété" traite toutes les questions intéressant les propriétaires fonciers. Ce magazine informe notamment ses lecteurs de l'actualité immobilière fédérale, de

l'activité de la Fédération romande immobilière et des Chambres immobilières cantonales. Il aborde de nombreux domaines pratiques relatifs à la PPE, à la construction, à l'entretien des bâtiments ainsi qu'aux relations entre propriétaires et locataires.

Le tirage diffusé REMP de la revue est de 20'181 exemplaires (état au 31.03.2018).

Le rédacteur responsable est M. Olivier Feller. Le rédacteur en chef est M. Simon Wharry.



# Statistiques

**Office fédéral de la statistique** : [www.bfs.admin.ch](http://www.bfs.admin.ch)

- Bâtiments (catégorie, taille, époque de construction, domaine énergétique)
- Logements (taille, conditions d'habitation, logements de locataires, logements vacants)
- Construction (dépenses dans la construction, construction de logements)

**Office fédéral du logement** : [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)

- Marché du logement (construction de logements, proportion de logements en propriété, charge locative, etc.)
- Droit du bail (taux de référence, statistiques des procédures de conciliation, etc.)

## Statistiques cantonales :

**Fribourg**                      Service de la statistique du canton de Fribourg  
[www.fr.ch/sstat](http://www.fr.ch/sstat)

**Genève**                        Office cantonal de la statistique  
[www.ge.ch/statistique](http://www.ge.ch/statistique)

**Neuchâtel  
et Jura**                        Service neuchâtelois de statistique  
[www.ne.ch/statistiques](http://www.ne.ch/statistiques)

**Valais**                        Office cantonal de statistique  
[www.vs.ch/web/acf/statistique](http://www.vs.ch/web/acf/statistique)

**Vaud**                         Observatoire du logement  
[www.obs-logement.vd.ch](http://www.obs-logement.vd.ch)

Statistique Vaud  
[www.scris.vd.ch](http://www.scris.vd.ch)

