

# Fédération romande immobilière

## Rapport d'activités 2022 - 2023

Mai 2023

### Sommaire

- **Message présidentiel** p. 3
  
- **Tour d'horizon du secrétariat général**
  - Quelques dossiers politiques emblématiques p. 6
  - Actions de sensibilisation des parlementaires p. 9
  - Procédures de consultation p. 10
  - Actions d'intérêt général p. 11
  - Communication p. 14
  - Magazine Propriété p. 14
  - Remerciements p. 15
  
- **Rapport de l'Antenne fédérale** p. 17
  
- **Fiche signalétique** p. 22
  
- **Statistiques** p. 27

## Message présidentiel

Dans mon message de l'an passé, je traitais de la manière dont le coronavirus avait fait évoluer l'immobilier, cette branche qui nous est chère et qui revêt une grande importance pour notre économie. Un an plus tard, les masques, les restrictions, la maladie nous semblent très lointains, nous avons très rapidement repris nos anciennes habitudes de vie.

Tellement de choses se sont passées en 2022 en commençant par la déclaration de guerre de la Russie à l'Ukraine qui, sans avoir toujours une connaissance précise des enjeux, nous sidère. Avait-on vu venir qu'un grand pays comme la Russie, en ce début du XXIème siècle, puisse devenir conquérant au point de faire la guerre pour gagner des terres mètre par mètre, tuer pour tuer, déporter des enfants pour leur laver le cerveau ? C'est l'horreur à l'état pur, mais avec le temps nous semblons nous y habituer un peu.

En Suisse, l'immobilier est touché par cette guerre car de nombreux Ukrainiens, sans doute les plus fortunés, se réfugient chez nous et en Europe. Ils louent dans un

premier temps des appartements, et passeront certainement un jour à un achat.

Parlons de la loi sur le CO<sub>2</sub>. Après le rejet par le peuple d'une première mouture en juin 2021, le Conseil fédéral s'est remis au travail pour préparer une nouvelle révision en tenant compte de l'échec de la première révision devant le peuple, qui ne veut manifestement plus de nouveaux impôts. En septembre 2022, le Conseil fédéral a déposé un message relatif à cette seconde révision.

L'objectif du Conseil fédéral consiste à réduire les émissions de gaz à effet de serre de notre pays de 50% d'ici l'année 2030 par rapport à l'année 1990 afin de se conformer aux engagements pris dans le cadre de l'Accord de Paris. Afin d'atteindre cet objectif, le Conseil fédéral prévoit plusieurs mesures dans le secteur de l'immobilier qui nous concerne :

- Maintien de la taxe sur le CO<sub>2</sub> avec un montant maximum de 120.- francs par tonne de CO<sub>2</sub>

- Augmentation de 33 à un maximum de 49% de la part du produit de la taxe sur le CO<sub>2</sub> pouvant être affectée aux mesures de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> entre 2025 et 2030
- Suppression du plafond annuel de 450 millions provenant de la taxe sur le CO<sub>2</sub> pouvant être affectés à des mesures de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>
- Maintien du soutien à des projets d'utilisation directe de la géothermie au travers de 30 millions issus du produit de la taxe sur le CO<sub>2</sub>
- Encouragement des planifications énergétiques communales jusqu'en 2035 au travers de 15 millions issus du produit de la taxe sur le CO<sub>2</sub>
- Affectation entre 2025 et 2030 de 30 millions par année issus du produit de l'impôt sur les huiles minérales prélevé sur les carburants au financement des infrastructures de recharge des véhicules électriques dans les immeubles d'habitation,

les entreprises et les places de stationnement publiques.

Il va sans dire que la FRI soutient toutes ces mesures proposées.

Dans le concret, peut-on dire que les mentalités évoluent et qu'une prise de conscience écologique se met en place ? Oui, mais très lentement, malgré les subventions possibles. En effet, il en va de dépenses et celles-ci doivent être capitalisées en amont et c'est peut-être le nœud du problème. L'autre problème est la disponibilité des entreprises touchées par le manque de personnel qualifié.

Mon activité de terrain, en particulier au sein de PPE, me permet de confirmer qu'à chaque assemblée, les sujets concernant le remplacement de chauffage, l'installation de panneaux solaires, le changement de boiler, le changement des fenêtres, l'installation de bornes de recharge de voitures électriques, etc. sont d'actualité. L'isolation des bâtiments reste un peu en rade et fait un peu peur de par son coût et ses difficultés de mise en œuvre.

Un tout grand merci à toutes les personnes qui participent au succès du journal Propriété, à l'équipe du secrétariat général de la FRI, à mes collègues du comité, à notre secrétaire général Olivier Feller et aux chambres cantonales qui sont au front ainsi qu'à tous leurs membres.

Annick Vauthey  
Présidente de la FRI

# Tour d'horizon du secrétariat général

Depuis trois ans, c'est à une véritable avalanche d'inconnues que les sociétés occidentales sont confrontées. La pandémie d'abord puis la guerre en Ukraine ont entraîné une série d'événements qui ont pris l'économie mondiale par surprise. Les désorganisations provoquées dans les chaînes de production et de transport ont rapidement mis en évidence les difficultés d'approvisionnement de toutes sortes et un retour de l'inflation. Des ruptures de fourniture de gaz et d'électricité font dorénavant partie des perspectives envisageables. Des limites de consommation pour les entreprises comme pour les particuliers sont même évoquées. Tous ces phénomènes viennent s'ajouter au déficit chronique et généralisé de main-d'œuvre formée dans notre pays.

Les propriétaires n'échappent pas aux conséquences de ces nouvelles réalités. Ils doivent faire face à des hausses des taux hypothécaires et des coûts de l'énergie. Certains équipements dont ils ont besoin tardent à être livrés. Et certains milieux politiques et associatifs ne cessent de vouloir leur imposer de

nouvelles contraintes, comme si les propriétaires étaient davantage responsables de l'état du monde que les locataires.

C'est dans ce contexte exigeant que la FRI cherche à dégager les préoccupations communes aux associations cantonales romandes de propriétaires et à les relayer auprès des autorités, de l'administration et des médias. Pour ce faire, 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 rencontres paritaires.

## **1. Quelques dossiers politiques emblématiques**

### **1.1. Droit du bail**

L'Association suisse des locataires (Asloca) a publié le 27 février 2022 une étude réalisée par le bureau BASS selon laquelle les bailleurs

localisés en Suisse auraient encaissé 78 milliards de trop entre 2006 et 2021 à l'aune des règles légales et jurisprudentielles applicables en droit du bail.

En Suisse, chaque contrat de bail est conclu librement par le locataire et le bailleur. Mais comme le logement est un bien particulier, le locataire dispose d'un certain nombre de droits qu'il peut exercer s'il le souhaite, comme la contestation du loyer initial. Et lorsque le locataire exerce ses droits, il bénéficie d'une période de protection.

Ce qui semble gêner les dirigeants de l'Asloca, c'est que les locataires qui contestent leurs loyers au début de ou pendant la relation contractuelle sont relativement peu nombreux. Cela semble indiquer que la plupart des locataires sont globalement satisfaits de leurs conditions de logement, ce qui ne paraît pas s'inscrire dans l'idéologie des responsables de l'Asloca. Ceux-ci en sont même arrivés à demander, au travers de deux initiatives parlementaires déposées en juin 2022 tant au Conseil national qu'au Conseil des Etats, que les loyers soient

contrôlés ou même fixés par l'Etat lui-même, réduisant à néant la liberté contractuelle. En décembre 2022, le Parlement a heureusement refusé de donner suite à ces deux initiatives parlementaires.

Sur un plan général, on sent depuis une année un activisme galopant des représentants de l'Asloca aux Chambres fédérales, de nombreuses propositions plus ou moins bien pensées étant déposées lors de chaque session sous la forme de motions et d'initiatives parlementaires. Cette « stratégie » semble commencer à fatiguer le Parlement. Mais elle est peut-être annonciatrice du dépôt prochain d'une nouvelle initiative populaire par l'Asloca.

Dans ce contexte, on ne peut que regretter la difficulté des acteurs du logement à trouver quelques pistes en vue d'une réforme pragmatique de certains aspects du droit du bail. Rappelons qu'au début de l'année 2021, le Département de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) avait initié une discussion partenariale concernant l'avenir du droit du bail. Pendant 18 mois, il a mené un dialogue

ouvert avec les acteurs concernés. Une table ronde consacrée à l'opportunité d'une révision du droit du bail s'est même tenue en juin 2021 sous la houlette du conseiller fédéral Guy Parmelin, chef du DEFR. Toutefois, au vu du nombre insuffisant de points de convergence, le processus a été stoppé par le DEFR en septembre 2022.

## **1.2. Imposition de la valeur locative**

L'imposition de la valeur locative a été instaurée au niveau fédéral en 1934. Soit à une époque où sévissait une grave crise économique qui allait contribuer à déclencher la Seconde guerre mondiale. Mais comme tout impôt de crise, l'impôt sur la valeur locative a « survécu » à la crise.

Pourtant, l'impôt sur la valeur locative est foncièrement inéquitable. Il frappe un revenu fictif, artificiellement ajouté au revenu imposable, alors qu'il ne correspond à aucune rentrée financière concrète. Il pénalise notamment les propriétaires qui atteignant l'âge de la retraite et dont les

revenus réels tendent à diminuer.

Depuis plusieurs années, le Parlement cherche à réformer le système d'imposition de la propriété du logement. Un pas dans ce sens a été franchi le 21 septembre 2021 : le Conseil des Etats a accepté un projet qui vise notamment à abolir l'impôt sur la valeur locative. Mais le 29 septembre 2022, le Conseil national, après être entré en matière sur le projet, a décidé de le renvoyer à la Commission de l'économie et des redevances afin de clarifier encore certains points. A Berne, la plus grande des vertus reste la patience...

## **1.3. Contre-projet indirect à l'initiative pour les glaciers**

L'initiative populaire pour les glaciers, déposée le 27 novembre 2019, exige que la Suisse n'émette plus de gaz à effet de serre ne pouvant pas être neutralisé par des puits de carbone naturels ou techniques à partir de l'année 2050. Elle vise également à interdire les carburants et les combustibles fossiles en Suisse à partir de 2050.

En raison du caractère trop catégorique de l'initiative, les Chambres fédérales ont adopté, le 30 septembre 2022, un contre-projet indirect sous la forme de la loi sur les objectifs en matière de protection du climat, sur l'innovation et le renforcement de la sécurité énergétique (LCI). Ce contre-projet vise la neutralité carbone d'ici 2050 et fixe des objectifs intermédiaires. Il précise toutefois que ces objectifs doivent être réalisables sur le plan de la technique et économiquement supportables. Le contre-projet alloue également 2 milliards pour une période de dix ans à un programme de remplacement des installations de chauffage à combustible fossile.

Satisfaits du contre-projet, les auteurs de l'initiative pour les glaciers ont décidé de la retirer le 5 octobre 2022. En revanche, le 11 octobre 2022, un référendum a été lancé par l'UDC contre le contre-projet. Ce référendum ayant abouti, le peuple sera appelé à se prononcer sur la LCI lors du scrutin fédéral du 18 juin 2023. La FRI a décidé de recommander l'adoption de cette loi dès lors que celle-ci

accompagnera judicieusement les propriétaires immobiliers dans le processus de transition énergétique au travers de mesures incitatives.

## **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 depuis le début de la législature 2019-2023 par la conseillère aux Etats Brigitte Häberli-Koller (Centre Thurgovie), le conseiller aux Etats Marco Chiesa (UDC Tessin) et le conseiller national Olivier Feller (PLR Vaud). L'intergroupe se réunit en principe deux fois par année. Malheureusement, en raison des circonstances sanitaires, aucune rencontre n'a pu être organisée en présentiel pendant les années 2020 et 2021. Mais en 2022, deux réunions ont à nouveau pu être mises sur pied, en juin et en décembre, à la satisfaction de nombreux parlementaires.

### **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 quelques exemples :

- Consultation relative à la révision de la loi sur le CO2

La FRI a répondu à cette consultation le 22 février 2022. Dans l'ensemble, elle s'est déclarée favorable au projet présenté.

- Consultation relative à la modification de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite (extrait du registre des poursuites, notification par voie électronique, vente aux enchères en ligne)

La FRI a répondu à cette consultation le 8 septembre 2022. Elle s'est déclarée favorable au projet présenté.

- Consultation relative aux ordonnances sur les interdictions et les restrictions d'utilisation du gaz et sur le contingentement du gaz

La FRI a répondu à cette consultation le 15 septembre 2022. Elle s'est exprimée de façon critique tout en formulant une série de propositions.

- Consultation relative aux mesures de gestion réglementée en cas de pénurie d'électricité

La FRI a répondu à cette consultation le 9 décembre 2022. Elle s'est exprimée de façon critique tout en formulant une série de propositions.

- Consultation relative à une modification de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS) dans le cadre de la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 20.456

La FRI a répondu à cette consultation le 17 février 2023. Elle s'est déclarée favorable au projet présenté.

## **4. Actions d'intérêt général**

### **4.1. Etude concernant l'accession à la propriété**

La FRI participe au financement et à la conduite d'une étude réalisée par la School of Management and Law de la Haute école des sciences appliquées de Zurich (ZHAW) et dont la première partie a été publiée le 24 mars 2022, les autres partenaires étant l'Office fédéral du logement, l'Association suisse alémanique des propriétaires fonciers (HEV Schweiz) et Raiffeisen Suisse.

Selon les conclusions de cette première partie de l'étude, 80% des personnes qui souhaitent devenir propriétaires déclarent ne pas en avoir les moyens. La raison ? Des prix trop élevés et une fortune insuffisante. Elles ne trouvent pas d'objet approprié et souhaitent que l'accession à la propriété soit davantage encouragée. Selon elles, si la propriété est inabordable, les causes sont à chercher d'abord du côté des responsables politiques puis du secteur de la construction et de l'immobilier ainsi que des prestataires de services financiers.

L'étude se déclinera encore en deux volets supplémentaires afin de tenter de trouver des solutions aux difficultés à accéder à la propriété, le premier devrait être rendu public en août 2023 et le second en février 2024.

#### **4.2. Logements pour les réfugiés ukrainiens**

A la suite de l'attaque russe contre l'Ukraine, de nombreuses personnes ont quitté leur patrie pour chercher refuge dans d'autres pays. En Suisse aussi, des milliers de personnes en quête de protection sont arrivées dans les jours et les semaines qui ont suivi le début de la guerre.

En concertation avec le Secrétariat d'État aux migrations (SEM) et l'Office fédéral du logement (OFL), les organisations de bailleurs et de locataires de l'ensemble du pays ont lancé un appel commun à leurs membres afin qu'ils soutiennent, dans la mesure du possible, les autorités dans la recherche de logements pour les personnes en quête de protection en provenance d'Ukraine.

La FRI a participé aux réflexions politiques et juridiques ayant conduit à cet appel. Elle a notamment contribué à l'élaboration de la fiche d'information « Hébergement privé de réfugiés d'Ukraine » qui clarifie plusieurs questions qui se posent dans ce contexte. Cette fiche d'information peut être téléchargée sur le site [www.fri.ch](http://www.fri.ch).

#### **4.3. Campagne d'économies d'énergie**

Tout au long de l'année 2022, le Conseil fédéral a décidé de nombreuses mesures pour que la Suisse puisse rapidement renforcer son approvisionnement énergétique en prévision de l'hiver. La campagne lancée le 31 août 2022 sous le slogan « L'énergie est limitée. Ne la gaspillons pas » est un élément du dispositif. Elle montre comment la population et l'économie peuvent faire des économies d'énergie grâce à des recommandations faciles à mettre en œuvre. L'objectif est d'encourager une participation la plus large possible afin que la Suisse ne se retrouve pas dans une situation de pénurie. La Confédération a élaboré

cette campagne en collaboration avec plus de 40 partenaires issus de l'économie, de la société civile et des pouvoirs publics, à l'instar de la FRI.

#### **4.4. Impact sur le droit du bail de la pénurie éventuelle d'énergie**

D'entente avec le HEV Schweiz, la FRI a mandaté en automne 2022 deux éminents spécialistes du droit du bail, François Bohnet et Ulysse DuPasquier, pour rédiger une contribution juridique intitulée « Conséquences en droit du bail des limitations de températures des espaces intérieurs prescrites par voie d'ordonnances fédérales, et quelques réflexions en matière de pénurie d'électricité ». Le but était de faire le point sur les questions qui ne tarderaient pas à se poser dans la relation de droit du bail si les prévisions de pénurie devaient se concrétiser. Cette contribution a été publiée dans les Cahiers du bail 4/2022.

#### **4.5. Collaboration avec des organisations amies**

Sur un plan général, la FRI s'efforce d'entretenir de façon permanente des liens de

qualité avec 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.

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.

En outre, la FRI participe activement à la Conférence de coordination des associations immobilières, qui se réunit une fois par session parlementaire et qui regroupe les représentants de toutes les organisations ayant un lien avec l'immobilier. Le secrétariat de cette structure est tenu par l'Association Immobilier Suisse.

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

## **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. Ses représentants interviennent également à la

radio et à la télévision lorsque les circonstances s'y prêtent.

Afin de moderniser son image, la FRI a décidé de changer de logo. Le nouveau graphisme est utilisé depuis le début de l'année 2023.

## **6. Magazine Propriété**

Bref bilan après une mue complète...

Il y a un peu plus d'une année, le magazine Propriété faisait peau neuve. L'exercice a consisté en une refonte complète de la maquette, un réaménagement de la grille rédactionnelle et un important travail au niveau iconographique.

Objectif atteint car la nouvelle formule a tout de suite rencontré un vif succès auprès de notre lectorat ainsi qu'au niveau des annonceurs. Nous profitons de l'occasion pour remercier toutes celles et tous ceux qui nous soutiennent fidèlement depuis de nombreuses années. La contribution importante de la régie publicitaire PCL Presses Centrales SA, renouvelée au fil des ans, doit être soulignée. Elle garantit une certaine

pérennité au titre et participe à la bonne santé financière de la FRI.

Afin de suivre l'évolution du lectorat et d'offrir aux agences de publicité des informations utiles sur le profil de celui-ci, la rédaction a décidé, appuyée en cela par le comité de la FRI, de renouveler l'enquête MACH Basic menée par la REMP (Recherches et études des médias publicitaires) auprès d'un échantillon représentatif de lectrices et de lecteurs de Propriété.

Edition après édition, la recherche d'un équilibre...

La revue se veut à la fois spécialisée d'une part, et généraliste d'autre part, c'est-à-dire cherchant à couvrir l'ensemble des thématiques relatives à l'immobilier. C'est le rôle du rédacteur en chef, Simon Wharry, par ailleurs secrétaire général adjoint de la FRI, épaulé par son équipe de journalistes professionnels, de composer à l'occasion de chaque édition une table des matières équilibrée afin de contenter un lectorat varié.

L'année rédactionnelle écoulée illustre parfaitement la diversité

des dossiers traités. Citons-en quelques-uns :

- «Vendre ou acheter en 2022 ? Perspectives sur le marché immobilier»,
- «Les enjeux en matière d'aménagement du territoire dans les cantons romands»,
- «Dans la jungle des crédits hypothécaires»,
- «Le transfert de l'immeuble aux héritiers»,
- «La problématique du rendement des immeubles», etc.

En conclusion, le magazine Propriété contribue à enrichir le débat médiatique autour des questions immobilières depuis son lancement en 1936 et ce jusqu'à ce jour. Gageons qu'il puisse poursuivre sa mission longtemps encore !

## **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 de la FRI

# 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 présentés par le Conseil fédéral au Parlement 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.

## **13 factsheets entre avril 2022 et mars 2023**

Entre avril 2022 et mars 2023, l'Antenne fédérale a rédigé et adressé aux secrétariats généraux de la FRI et de l'USPI Suisse 13 "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 demandes des deux secrétaires généraux.

Les points forts de l'exercice 2022-2023 étaient les suivants :

- Loi sur l'aménagement du territoire
- Initiative paysage
- Initiative pour les glaciers
- Droit du bail
- Loi sur le CO<sub>2</sub>



**72 envois de  
39 différentes fiches  
d'information  
parlementaires entre  
avril 2022 et mars 2023**

Entre avril 2022 et mars 2023, la FRI et l'USPI Suisse ont publié 39 prises de position (fiches d'information parlementaires), dont l'Antenne fédérale a assuré la traduction en allemand, et 72 fois la distribution aux membres des commissions parlementaires concernées ainsi qu'aux Chambres fédérales, en fonction de l'échéancier des débats parlementaires.

Ces argumentaires brefs ont porté sur les dossiers suivants :

**20.449**  
Iv.pa. Dandrès Christian.  
Adhésion au bail du conjoint du locataire

**20.3386**  
Mo. Brenzikofer Florence.  
Covid-19 et protection contre le congé. Prolonger les délais de paiement du loyer pour les locaux commerciaux

**22.3388**  
Mo. CEATE-CN. Simplifier le passage à des systèmes de chauffages modernes

**21.4339**  
Mo. CSSS-CN. Faciliter l'accès à la propriété grâce au deuxième pilier

**18.077**  
MCF. Loi sur l'aménagement du territoire. Révision partielle. 2e étape

**21.065**  
MCF. Contre le bétonnage de notre paysage (initiative paysage). Initiative populaire

**16.3697**  
Mo. Page Pierre-André.  
Modification de la loi sur l'aménagement du territoire

**19.3347**  
Mo. Flach Beat. Pour un droit de propriété par étages moderne et pragmatique

**20.501**  
Iv.pa. CEATE-CN. Contre-projet indirect à l'initiative pour les glaciers. Zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici à 2050

**21.055**

MCF. Initiative populaire pour les glaciers et le contre-projet direct

**21.471**

Iv.pa. Töngi Michael. Coûts des travaux de rénovation. Réduire les taux de répercussion sur les loyers pour les adapter à la réalité

**21.469**

Iv.pa. Badran Jacqueline. Soumettre les rendements locatifs des logements à des contrôles périodiques afin de garantir le respect de la loi

**22.418**

Iv.pa. Dandrès Christian. Contrats de bail de durée déterminée. Un mécanisme pour lutter contre la fraude en période de pénurie

**21.491**

Iv.pa. Dandrès Christian. Computation du délai de contestation d'une résiliation de bail

**21.490**

Iv.pa. Dandrès Christian. Droit du bail. Suspension des délais de contestation de congé ou de demande de prolongation de bail

**21.476**

Iv.pa. Sommaruga Carlo. Révision périodique des rendements locatifs afin d'assurer la conformité juridique

**20.4031**

Mo. Atici Mustafa. Pour une prolongation de la protection des locataires de longue date contre les congés

**22.061**

MCF. Loi sur le CO2 pour la période postérieure à 2024. Révision

**21.4334**

Mo. CEATE-CN. Prescription de l'obligation de rétablir la situation conforme au droit hors de la zone à bâtir

**21.316**

Iv.ct. GE. En faveur d'une mesure de prolongation du délai en cas de demeure

**22.446**

Iv.pa. Dandrès Christian. Réglementer la profession de courtier en immobilier

**21.4125**

Mo. Sommaruga Carlo. Explosion des coûts de chauffage. Prolongation temporaire des délais de

paiement des frais accessoires en cas de demeure du locataire

### **12.502**

Iv.pa. Hutter Markus. Droit du contrat d'entreprise. Pour des délais de réclamation équitables

### **16.451**

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

### **17.493**

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

### **18.4338**

Mo. Candinas Martin. Introduire un extrait complet à l'échelle nationale du registre des poursuites

### **22.459**

Iv.pa. Dandrès Christian. Questions énergétiques et consultation des locataires

### **22.460**

Iv.pa. Dandrès Christian. Régulation des congés pour travaux

### **22.462**

Iv.pa. Dandrès Christian. Loyers abusifs et hausses des frais de chauffage. Les bailleurs ne peuvent gagner sur tous les tableaux

### **22.466**

Iv.pa. Dandrès Christian. Pour lutter contre la discrimination pour l'accès au logement

### **20.492**

Iv.pa. Bregy Philipp. Développement du territoire et des infrastructures. Il faut impérativement présenter au Parlement la vision et la stratégie relatives aux études de base

### **21.3371**

Mo. Grossen Jürg. Voitures électriques. Bornes de recharge pour les locataires

### **22.4289**

Po. Müller Damian. Flambée des loyers. Analyse des facteurs ayant influencé l'évolution des loyers en Suisse depuis 2002

### **22.4290**

Po. Müller Damian. Pénurie de logements en Suisse. Taux de logements inoccupés et pistes pour améliorer la situation

**22.4448**

Mo. Engler Stefan. Droit du bail. Augmenter la sécurité juridique

notamment au cours des éliminations des divergences entre les deux Conseils.

**15.455**

Iv.pa. Egloff Hans. Empêcher les sous-locations abusives

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.

**18.475**

Iv.pa. Merlini Giovanni. Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure

**16.458**

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

Thomas Schaumberg  
Antenne fédérale  
FRI / USPI Suisse

**16.459**

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

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,

## 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  
[www.cvi.ch](http://www.cvi.ch)  
[mail@cvi.ch](mailto:mail@cvi.ch)

#### **Chambre Immobilière Valais**

Av. de la Gare 52  
1920 Martigny  
Tél. 027 722 99 39  
[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  
[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  
2800 Delémont  
Tél. 032 421 45 45  
[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 cinq à dix fois par année.

Au 1er janvier 2023, la composition du comité se présente de la manière suivante :

#### Présidente :

Annick Vauthey (FR)

#### Vice-présidente :

Maryse Jornod (VD)

#### Membres :

Pour la Chambre vaudoise immobilière :

- Claude Chessex
- Bruno de Siebenthal
- Franco del Pero

Pour la Chambre Immobilière Valais :

- Vincent Hertig (secrétaire général)
- Pascal Perruchoud (président)

Pour la Chambre immobilière neuchâteloise :

- Isabelle Augsburger (présidente)
- Laurent Carminati
- Philippe Mauler
- Jacques Meyer
- Yann Sunier (directeur)

Pour la Chambre fribourgeoise de l'immobilier :

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

Pour l'Association jurassienne des propriétaires fonciers :

- Pierre-Alain Berret
- 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 20'644  
exemplaires.

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)

- Données structurelles sur les bâtiments (y compris le domaine énergétique) et les logements
- Conditions d'habitation
- Logements loués, loyers et propriété du logement
- Statistique des déménagements
- Logements vacants, construction et dépenses dans la construction

**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)

**Jura**                            Statistique publique jurassienne  
<https://stat.jura.ch>

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

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

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

