

# Fédération romande immobilière

## Rapport d'activités 2025 - 2026

Mai 2026

### Sommaire

- **Message présidentiel** p. 3
  
- **Tour d'horizon du secrétariat général**
  - Quelques dossiers politiques emblématiques p. 5
  - Actions de sensibilisation des parlementaires p. 11
  - Procédures de consultation p. 12
  - Actions d'intérêt général p. 12
  - Collaboration avec des organisations amies p. 13
  - Communication p. 14
  - Magazine Propriété p. 14
  - Remerciements p. 16
  
- **Rapport de l'Antenne fédérale** p. 17
  
- **Fiche signalétique** p. 21
  
- **Statistiques** p. 27

## Message présidentiel

### **Entre pressions et responsabilités : défendre la propriété avec constance**

Le secteur immobilier évolue aujourd'hui dans un environnement particulièrement exigeant. Les incertitudes économiques, les tensions sur le marché du logement et l'intensité des débats politiques placent plus que jamais la propriété foncière au cœur de l'attention publique.

La pénurie de logements, qui persiste – voire s'accroît – dans de nombreuses régions du pays, cristallise une part importante des inquiétudes. Elle alimente également des propositions visant à renforcer l'intervention de l'État, dont les effets à long terme pourraient se révéler totalement contre-productifs. L'initiative populaire lancée en 2025 sur les loyers en constitue une illustration parlante : en prônant un contrôle étatique automatique et périodique des loyers, elle soulève de sérieuses interrogations, tant quant à sa faisabilité qu'en ce qui concerne ses conséquences sur l'investissement et la construction de nouveaux logements.

Parallèlement, les discussions autour du droit du bail, de la fiscalité ou encore de certaines réglementations en matière d'aménagement du territoire ou d'énergie traduisent une tendance à vouloir encadrer toujours davantage la propriété. Si des adaptations législatives peuvent s'avérer nécessaires, elles ne doivent pas pour autant fragiliser un équilibre déjà délicat. Il importe de rappeler que des conditions-cadres stables et prévisibles sont indispensables au bon fonctionnement du marché du logement.

Dans ce contexte, la FRI assume pleinement son rôle. Elle s'engage avec détermination, mais aussi avec pragmatisme, pour faire entendre la voix des propriétaires romands. Ses prises de position, étayées et argumentées, reposent sur l'expertise des chambres cantonales qui la composent. Qu'il s'agisse de procédures de consultation, de relations avec les médias ou d'actions de sensibilisation auprès des parlementaires, la FRI agit de manière cohérente.

L'année écoulée a, une nouvelle fois, mis en évidence

l'importance de cet engagement. Les dossiers traités ont été nombreux, souvent techniques, parfois sensibles. Dans chacun d'eux, la FRI s'est attachée à promouvoir des solutions équilibrées, tenant compte des préoccupations légitimes des propriétaires.

Au-delà de la défense de ses membres, la FRI contribue également à nourrir le débat public. Par ses analyses, ses publications et les échanges qu'elle entretient avec les différents acteurs du logement, elle participe à une meilleure compréhension des enjeux liés à la propriété foncière.

Je tiens à remercier chaleureusement les chambres immobilières cantonales, les membres du comité ainsi que le secrétariat général pour leur engagement constant et la qualité de la collaboration. C'est grâce à cette action collective que la FRI peut poursuivre sa mission avec efficacité et crédibilité.

J'ai eu le privilège d'exercer la présidence de la FRI durant trois années stimulantes, riches en échanges politiques, associatifs et humains. J'en

suis profondément reconnaissant. Au moment de transmettre cette fonction à mon successeur, qui sera élu lors de l'assemblée des délégués du 24 juin 2026, je suis convaincu que la FRI continuera d'agir avec force et sens des responsabilités.

Pascal Perruchoud  
Président de la FRI

# 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, des médias et de l'opinion publique. Pour ce faire, elle collabore étroitement avec les associations économiques et professionnelles dont elle est proche.

Par ailleurs, la FRI édite le magazine Propriété, qui aborde des sujets politiques, économiques et pratiques liés à la propriété foncière.

Sur le plan opérationnel, elle dispose d'un secrétariat général permanent tenu par la Chambre vaudoise immobilière.

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

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

#### **1.1.1. Abandon de deux projets législatifs**

Le Conseil national a clarifié le sort qu'il entendait réserver à deux réformes du droit du bail initiées il y a plusieurs années.

En mars 2025, il a décidé d'abandonner une modification du Code des obligations visant à mieux encadrer la contestation du loyer initial (initiative parlementaire 16.451 « Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité »). Bien qu'il demeure convaincu que les modalités actuelles de contestation du loyer initial génèrent une insécurité juridique, le Conseil national est parvenu à la conclusion que ce projet ne pourrait pas réunir une majorité dans le contexte actuel de pénurie de logements.

En mars 2026, il a également renoncé à poursuivre les travaux législatifs destinés à simplifier, dans le Code des obligations, les modalités de preuve des loyers usuels dans la localité ou le quartier (initiative parlementaire 17.493 « Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante »). Une telle simplification aurait pourtant servi les intérêts tant des locataires que des propriétaires.

Ces deux décisions s'expliquent, sur le plan politique, par le rejet populaire, le 24 novembre 2024, de deux révisions ciblées du droit du bail. Le Parlement a ainsi manifesté sa volonté d'éviter de relancer des réformes susceptibles d'être ultérieurement refusées en votation populaire.

#### 1.1.2. Entrée en vigueur de deux modifications du Code des obligations

Le Parlement a adopté, le 29 septembre 2023, deux modifications du Code des obligations en matière de droit du bail, entrées en vigueur le 1er octobre 2025.

Les formules de notification d'une majoration de loyer ou d'autres modifications unilatérales du contrat de bail peuvent désormais être munies d'une signature reproduite par un procédé mécanique. Une signature manuscrite n'est ainsi plus requise.

La forme écrite simple suffit désormais pour communiquer des augmentations de loyer en cas de loyers échelonnés. Le recours à une formule officielle

n'est donc plus nécessaire.

#### 1.1.3. Révision de l'OBLF : adaptations ciblées entrées en vigueur

Le 21 mars 2025, le Conseil fédéral a adopté deux modifications de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations (OBLF), entrées en vigueur le 1er octobre 2025.

D'une part, les formules de notification du loyer initial doivent désormais indiquer non seulement le loyer précédent mais également le taux hypothécaire de référence et l'indice des prix à la consommation ayant servi de base à sa fixation. En Suisse romande, cette exigence concerne les cantons de Vaud, Genève, Neuchâtel et Fribourg.

D'autre part, le Conseil fédéral a intégré dans l'OBLF la nouvelle règle relative à la communication des augmentations de loyers en cas de loyers échelonnés, telle qu'introduite dans le Code des obligations.

En revanche, il a renoncé à créer des contraintes supplémentaires qui auraient

engendré des charges administratives pour les bailleurs sans bénéfice tangible pour les locataires, contrairement aux pistes évoquées lors de la consultation publique du printemps 2024.

#### 1.1.4. Initiative populaire sur les loyers : une approche contestable

L'Asloca a lancé, en juin 2025, une initiative populaire intitulée « Oui à la protection contre les loyers abusifs (initiative sur les loyers) ». Le texte prévoit notamment l'instauration d'un contrôle étatique automatique et périodique des loyers. L'initiative devrait aboutir en juin 2026 et être soumise à la votation populaire au plus tôt en 2029.

La FRI s'opposera à ce projet. L'expérience montre que les mécanismes de contrôle automatique des loyers ne favorisent pas la construction de nouveaux logements - bien au contraire. Sur le plan pratique, la mise en œuvre d'un tel dispositif soulève en outre des questions majeures : il apparaît difficilement concevable que les quelque 2,4 millions de baux

d'habitation en vigueur en Suisse puissent faire l'objet d'un contrôle régulier, notamment sur la base de calculs de rendement conformes au droit du bail, sans recourir à un appareil administratif disproportionné.

Si le lancement d'une initiative populaire constitue un droit démocratique fondamental, il s'agit également, sur le plan politique, d'un acte de confrontation qui complique toute tentative de négociation paritaire visant à améliorer, même de manière ciblée, le droit du bail actuel. Cette dynamique va à l'encontre de la volonté exprimée par le Conseil fédéral, à l'issue de la votation du 24 novembre 2024, de réunir durablement les acteurs du logement afin de faire évoluer la réglementation.

#### 1.1.5. Révision en vue de l'OBLF : précisions techniques attendues

En février 2025, le Conseil fédéral a mis en consultation un avant-projet de révision de l'OBLF.

Dans un arrêt de principe rendu en 2020, le Tribunal fédéral a jugé que le

rendement net admissible ne pouvait pas dépasser de plus de 2% - et non plus de 0,5% - le taux hypothécaire de référence tout en précisant que cette règle ne s'applique que lorsque ce taux n'excède pas 2%. Par la suite, cette évolution a été intégrée dans la jurisprudence relative au calcul du rendement brut ainsi qu'aux modalités de répercussion des travaux à plus-value sur les loyers.

L'avant-projet vise à préciser les méthodes de calcul applicables lorsque le taux hypothécaire de référence dépasse 2%. La solution retenue par le Conseil fédéral repose sur un mécanisme de majoration dégressive, ce qui apparaît politiquement opportun. Dans sa prise de position - en cours de finalisation au moment de la rédaction du présent tour d'horizon - la FRI formule néanmoins plusieurs propositions techniques complémentaires.

#### 1.1.6. Loyers commerciaux et pandémie : clarification jurisprudentielle

Plus de cinq ans après le début de la pandémie de

Covid-19, le Tribunal fédéral a clarifié la question des réductions de loyers commerciaux.

Dans un arrêt du 11 septembre 2025, il a jugé que les fermetures d'entreprises ordonnées en mars 2020 ne constituaient pas un défaut de la chose louée. Les mesures prises par les autorités ont en effet affecté l'exploitation des commerces, et non pas la mise à disposition des locaux par le bailleur. Cette décision s'inscrit dans le prolongement de plusieurs avis de droit publiés par la FRI.

### **1.2. Programme d'allègement budgétaire 2027 de la Confédération**

Le projet présenté par le Conseil fédéral en 2025 visait à supprimer les engagements financiers à charge du budget de la Confédération découlant de la loi sur le climat et l'innovation (LCI). En d'autres termes, la part affectée du produit de la taxe sur le CO<sub>2</sub> serait devenue l'unique source de financement des mesures prévues. Cette part devait en revanche être portée de 33% à 41% entre 2027 et 2031.

Lors des débats des mois de décembre 2025 et mars 2026, le Parlement a atténué la portée de cette réforme - à juste titre. Il a décidé d'augmenter la part affectée de la taxe sur le CO<sub>2</sub> de 33% à 45% (au lieu de 41%) et d'étendre cette hausse jusqu'en 2034 (au lieu de 2031).

Le Conseil fédéral proposait également d'alourdir l'imposition des prestations en capital issues de la prévoyance au-delà de 100'000 francs. Le Parlement a rejeté cette mesure, qui aurait rompu l'équilibre entre les trois piliers de la prévoyance vieillesse. Dans un contexte où l'accès à la propriété est déjà rendu difficile par les exigences en matière de fonds propres, une telle augmentation de la pression fiscale aurait encore réduit les possibilités d'acquérir un logement.

### **1.3. Squatteurs**

Lors des votes finaux du 20 juin 2025, le Parlement a adopté une révision du Code civil visant à renforcer la protection contre les atteintes à la possession immobilière. Cette révision entrera en

vigueur le 1er juillet 2026.

Elle facilitera l'exercice de leurs droits par les propriétaires confrontés à des occupations illicites. Par ailleurs, la réforme introduit dans le Code de procédure civile un nouvel instrument de juridiction gracieuse - l'injonction - permettant au juge d'ordonner à un cercle indéterminé de personnes de faire ou de ne pas faire quelque chose (évacuer, libérer ou restituer les lieux notamment). À ce jour, seule une amende peut être prononcée à l'encontre des perturbateurs.

### **1.4. Risque sismique**

Le 16 décembre 2025, le Conseil des États a refusé d'entrer en matière sur un projet visant à inscrire dans la Constitution fédérale une nouvelle compétence autorisant la Confédération à prélever une contribution auprès des propriétaires immobiliers afin de financer les dommages causés par un séisme.

Le projet prévoit qu'en cas de tremblement de terre les propriétaires devraient verser jusqu'à 0,7% de la somme

assurée de leur bâtiment afin d'indemniser les sinistrés et de favoriser une reconstruction rapide.

Au moment de la rédaction du présent tour d'horizon, le dossier est examiné par la commission compétente du Conseil national en vue d'un débat en séance plénière lors de la session du mois de juin 2026.

La FRI s'oppose à ce projet. Elle considère qu'il constituerait une ingérence supplémentaire de la Confédération et imposerait de nouvelles contraintes à la propriété privée, déjà fortement réglementée et taxée. Elle s'interroge en outre sur la pertinence d'un tel mécanisme, alors que les autres risques sont couverts par des assurances souscrites individuellement par les propriétaires.

### **1.5. Fin de l'imposition de la valeur locative**

Le Conseil fédéral a fixé au 1er janvier 2029 la date de l'entrée en vigueur de la réforme de l'imposition de la propriété du logement. Celle-ci concerne à la fois l'arrêté fédéral relatif à

l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires et la loi fédérale instaurant un nouveau système d'imposition de la propriété du logement.

Cette réforme a été acceptée par le peuple et les cantons lors de la votation du 28 septembre 2025. Compte tenu des divergences marquées dans le cercle des propriétaires romands, la FRI a laissé la liberté de vote tout en veillant à fournir une information objective et factuelle.

Sur le plan pratique, les cantons restent libres d'introduire - ou non - un impôt spécifique sur les résidences secondaires. Ils peuvent également en déléguer la compétence aux communes et ne sont soumis à aucun délai en la matière.

En revanche, s'agissant du nouveau système d'imposition de la propriété du logement, les cantons devront adapter leur législation d'ici au 1er janvier 2029. Ils devront notamment supprimer l'imposition de la valeur locative ainsi que la déductibilité des frais d'entretien. Il leur appartiendra

également de revoir en profondeur le régime de déduction des intérêts passifs privés, conformément à la méthode proportionnelle restrictive adoptée par le Parlement.

S'agissant des frais de rénovation énergétique, les cantons pourront maintenir leur déductibilité dans le cadre qui sera fixé par le Département fédéral des finances. Ils disposeront également de marges de manœuvre pour les frais liés à la restauration de monuments historiques ainsi que pour ceux relatifs à des démolitions suivies de constructions de remplacement.

## **1.6. Lex Koller**

Le 15 avril 2026, le Conseil fédéral a mis en consultation un avant-projet de révision de la Lex Koller relative à l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

Le projet prévoit de soumettre à autorisation l'achat de résidences principales par des ressortissants d'États tiers (hors UE/AELE).

En cas de départ, le bien

devrait être revendu dans un délai de deux ans.

Les règles seraient aussi durcies pour les immeubles commerciaux : seule l'exploitation directe par l'acquéreur maintiendrait l'exemption d'autorisation, excluant les acquisitions à des fins de placement.

Le Conseil fédéral entend également restreindre l'achat de logements de vacances en appartôtels et ne plus autoriser de manière générale l'acquisition par des personnes à l'étranger de parts de sociétés d'immeubles d'habitation cotées en bourse.

Ces propositions visent à recentrer la Lex Koller sur son objectif initial et s'inscrivent dans les mesures liées à l'initiative « Pas de Suisse à 10 millions ». La FRI les juge disproportionnées. Elle s'engagera contre cette réforme.

## **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 plusieurs années 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). Le secrétariat de l'intergroupe parlementaire est tenu par le HEV Schweiz.

### **3. Procédures de consultation**

La FRI répond systématiquement aux consultations des autorités fédérales lorsqu'elles concernent le secteur immobilier. En mai 2025 par exemple, elle a pris position sur l'avant-projet de Programme d'allègement budgétaire 2027 de la Confédération.

### **4. Actions d'intérêt général**

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

La FRI a participé 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), les autres partenaires étant l'Office fédéral du logement, le HEV Schweiz et Raiffeisen Suisse.

La première partie de l'étude a été publiée le 24 mars 2022. Il

en résulte que 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.

La deuxième partie de l'étude a été publiée le 5 octobre 2023. Il en résulte qu'en Suisse, environ 45 % des habitants envisagent de déménager, dans plus de la moitié des cas pour un logement plus grand.

Le troisième et dernier volet de l'étude a été publié le 26 mai 2025. Il montre que de nombreuses personnes aimeraient déménager mais ne le font pas faute d'offres et d'incitations suffisantes.

#### **4.2. Table ronde de discussion**

Le 7 novembre 2025, la FRI a eu le plaisir d'être représentée par son secrétaire général à une table ronde de discussion s'inscrivant dans les festivités marquant les 50 ans de l'Office fédéral du logement. Les débats ont tourné autour de la

conception de la politique du logement pour l'habitat de demain.

#### **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 alémaniques 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 au sein de cette commission par Louis Both, secrétaire général de la Chambre fribourgeoise de l'immobilier. Le Conseil fédéral devra prochainement déterminer s'il veut maintenir

ou non la Commission fédérale du logement dans le cadre d'un programme de réduction du nombre de commissions extraparlimentaires. La Commission fédérale du logement étant prévue dans la loi fédérale sur le logement, c'est le Parlement qui aura le dernier mot.

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.

## **6. 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.

## **7. Magazine Propriété**

Ce chapitre est l'occasion de mettre en lumière quelques atouts du magazine Propriété :

*Un lectorat varié....*

97% des abonnés sont membres des Chambres cantonales immobilières affiliées à la FRI. Ils reflètent l'ensemble des acteurs de la branche : propriétaires d'immeubles, de villas ou d'appartements en copropriété, gérants d'immeubles, courtiers,

architectes, constructeurs et promoteurs immobiliers, administrations publiques, etc.

### *Des annonceurs fidèles ....*

Dans un contexte conjoncturel exigeant, notamment pour la presse écrite, le magazine *Propriété* parvient à maintenir sa position sur le marché publicitaire. Cette stabilité repose en grande partie sur la fidélité de ses annonceurs, auxquels nous adressons nos sincères remerciements pour la confiance qu'ils témoignent envers notre magazine.

### *Une équipe commerciale dynamique ....*

Jusqu'à fin décembre 2025, la commercialisation du magazine a été assurée par l'équipe de vente de PCL Régie et conseil publicitaire SA, sous la direction de M. Joseph Crisci. Nous saluons chaleureusement leur engagement et le travail accompli depuis 2018. Cette mission est reprise dès le 1<sup>er</sup> janvier 2026 par Impact Médias SA, société solidement implantée en Suisse romande, disposant d'un réseau commercial étendu et diversifié.

### *Une ligne éditoriale riche et des partenaires de qualité ....*

Le comité de rédaction, composé de journalistes professionnels et de permanents de la FRI, a abordé de nombreuses thématiques au cours de l'année écoulée. Parmi celles-ci figurent notamment l'accession à la propriété, l'immobilier de luxe, les métiers de l'immobilier, la durabilité, les défis de l'immobilier, ainsi que les questions liées aux matières premières et à la main-d'œuvre. Au gré des éditions, notre lectorat a également la possibilité d'approfondir des sujets techniques divers relatifs à la construction, à la rénovation et à l'entretien de l'habitat.

Un contenu de qualité mérite une mise en valeur à la hauteur. Nous remercions à ce titre nos partenaires GraphicTouch et l'agence Synthèse pour leur contribution essentielle à la qualité visuelle et graphique du magazine, de même que PCL Presses Centrales SA.

En conclusion, depuis son lancement en 1936, *Propriété* poursuit son développement

avec constance. Porté par une équipe compétente et engagée, le magazine contribue activement au débat médiatique sur les enjeux immobiliers.

## **8. 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, nous tenons à remercier chaleureusement la présidence et le comité de la FRI pour sa confiance, ses impulsions et son soutien.

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 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.

## **14 factsheets entre avril 2025 et mars 2026**

Entre avril 2025 et mars 2026, l'Antenne fédérale a rédigé et adressé aux secrétariats généraux de la FRI et de l'USPI Suisse 14 "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 ensuite traduites et distribuées par l'Antenne fédérale selon les demandes des deux secrétaires généraux.

Les points forts de l'exercice 2025-2026 étaient les suivants :

- Programme d'allègement budgétaire 2027 de la Confédération
- Loi fédérale sur la transparence des personnes morales et l'identification des ayants droit économiques
- Aménagement du territoire

- Droit du bail
- Marché du logement
- Poursuite pour dettes et la faillite

**49 envois de 20  
différentes fiches  
d'information  
parlementaires entre  
avril 2025 et mars 2026**

Entre avril 2025 et mars 2026, la FRI et l'USPI Suisse ont publié 20 prises de position (fiches d'information parlementaires), dont l'Antenne fédérale a assuré la traduction en allemand, et 49 fois la distribution aux membres des commissions parlementaires concernées ainsi que des Chambres, en fonction de l'échéancier des débats parlementaires.

Ces argumentaires brefs ont traité les dossiers suivants :

**23.085**

OCF. Code civil suisse. Modification (Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble

**23.3718**

Mo. Burgherr. Accélérer le traitement des demandes de permis de construire

**24.046**

OCF. Loi fédérale sur la transparence des personnes morales et l'identification des ayants droit économiques

**24.4167**

Mo. Flach. Marché du logement locatif. Pour un système de calcul du rendement clair, uniforme et équitable

**24.3402**

Mo. Groupe S. Rattacher l'Office fédéral du logement au DFI et relancer un plan d'action pour des loyers abordables

**24.3571**

Po. Storni. Décomptes de frais accessoires d'énergie et de chauffage. Transparence accrue pour les locataires et normalisation des décomptes pour les bâtiments publics et privés

**23.3936**

Mo. Grossen. Recharge de voitures électriques dans les immeubles d'habitation

**24.095**

OCF. Attribution à la Confédération d'une compétence en matière de financement de la réparation des dommages causés aux bâtiments par les tremblements de terre

**25.019**

OCF. Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (Assainissement des dettes des personnes physiques). Modification

**24.2039**

Pét. Session des Jeunes. Échange d'objets loués : garantir la sécurité juridique, mieux utiliser l'espace habitable

**24.2038**

Pét Sugus-Bewohner. Empêcher l'éviction et le déracinement des locataires sous couvert de rénovation

**25.3113**

Mo. Ruch. Modification de l'aménagement du territoire en faveur des bâtiments habités et partiellement habités existants situés hors zone à bâtir

**25.063**

OCF. Programme d'allégement budgétaire 2027

**23.4432**

Mo. Z'Graggen. Promotion de la qualité des surfaces protégées existantes et de la biodiversité dans l'espace urbain

**25.4382**

Po. Sommaruga. Des mesures en faveur des locataires vulnérables arrivant à la retraite ou victimes d'éviction lors d'opérations de démolition ou de rénovation

**25.3973**

Mo. Gmür-Schönenberger. Sanctionner les oppositions abusives en matière de construction

**25.3972**

Gmür-Schönenberger. Oppositions aux demandes d'autorisation de construire. Définir clairement les intérêts dignes de protection

**25.4721**

Mo. Sommaruga. Mettre fin aux loyers abusifs

**25.4504**

Mo. Groupe S. Mettre fin aux loyers abusifs

**24.065**

OCF. Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la

faillite (extrait du registre des poursuites, notification par voie électronique et vente aux enchères en ligne).

Modification

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  
1003 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)

### **Chambre immobilière jurassienne**

Rue de l'Avenir 23  
Case postale  
2800 Delémont  
Tél. 032 421 45 45  
[www.ciju.ch](http://www.ciju.ch)  
[info@ciju.ch](mailto:info@ciju.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 ou en visioconférence cinq à dix fois par année.

Au 1er janvier 2026, la composition du comité se présente de la manière suivante :

#### Président :

Pascal Perruchoud (VS)

#### Vice-présidente :

Maryse Jornod (VD)

#### Membres :

Pour la Chambre vaudoise immobilière :

- Claude Chessex
- Sandro De Pari
- Christian Marquis (président)

Pour la Chambre Immobilière Valais :

- Vincent Hertig (secrétaire général)
- Myriam Pedroni
- Benjamin Roduit (président)

Pour la Chambre immobilière neuchâteloise :

- Isabelle Augsburgers (présidente)
- Laurent Carminati
- Pascale Leutwiler
- Philippe Mauler
- Yann Sunier (directeur)

Pour la Chambre fribourgeoise de l'immobilier :

- Louis Both (secrétaire général)
- Michel Esseiva (président)

Pour la Chambre immobilière jurassienne :

- Pierre-Alain Berret
- Benoît Brêchet (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**  
**1003 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 Immobilière 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 faitières 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 21'052 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, logements vacants, 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 et de la donnée du  
canton de Fribourg  
[www.fr.ch/deef/ssd](http://www.fr.ch/deef/ssd)

**Genève**                        Office cantonal de la statistique  
<https://statistique.ge.ch>

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

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

**Valais**                         Service de statistique et de péréquation  
[www.vs.ch/web/sstp](http://www.vs.ch/web/sstp)

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

