

Paudex, le 26 octobre 2018

USPI INFO n° 17/2018

Politique : dernières actions politiques de l'USPI Suisse sous la coupole fédérale

Durant ces quelques derniers mois, la politique immobilière fédérale a été particulièrement soutenue. L'USPI Suisse s'est notamment déterminée sur des projets de révision des ordonnances sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF), sur l'énergie, et sur le registre foncier, ainsi que sur le projet de Stratégie Sol Suisse. En outre, l'USPI Suisse continue ses interventions auprès des parlementaires fédéraux s'agissant de tout sujet immobilier débattu devant les Chambres et Commissions parlementaires fédérales. Enfin, elle participera à la campagne contre l'initiative contre le mitage.

Concernant la **révision de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)**, il vise à permettre de facturer en tant que frais accessoires les coûts liés à un contrat de performance énergétique. A titre de rappel, le contrat de performance énergétique (CPE) est un contrat par lequel le prestataire s'engage à baisser la consommation d'énergie d'un immeuble par des mesures d'efficacité énergétique appropriées et calcule sa rémunération en fonction de la valeur de l'énergie économisée. Il est peu utilisé à ce jour. Aussi, ce projet vise à inciter les propriétaires à recourir à de tels contrats qui permettront des économies d'énergie et amélioreront le confort des locataires. A l'heure de la stratégie énergétique 2050 où il est demandé aux propriétaires d'assainir énergétiquement leurs immeubles, le projet de révision de l'OBLF proposé va clairement dans la bonne direction et encouragera les propriétaires dans cette voie, de sorte que l'USPI Suisse soutient ce projet.

S'agissant de la **révision de l'ordonnance sur l'énergie**, celle-ci vise notamment à préciser, dans le droit actuel, la facturation des coûts au regroupement de consommateurs d'électricité, afin d'éliminer l'incertitude quant à la question de savoir si les coûts de mesure et les coûts administratifs par kilowattheure doivent être facturés aux participants du regroupement, soit les locataires ou les propriétaires. Il est prévu qu'ils soient facturés aux locataires au prorata. A titre de rappel, la loi fédérale sur l'énergie permet aux propriétaires qui le souhaitent de se regrouper afin de consommer ensemble de l'électricité produite localement. L'USPI Suisse est favorable aux assainissements énergétiques des bâtiments et aux énergies renouvelables. Aussi, s'il paraît opportun de préciser le droit actuel, l'USPI Suisse maintient son opposition à lister, de manière exhaustive, les coûts pouvant être mis à la charge du locataire.

Quant à la **révision de l'ordonnance sur le registre foncier (ORF)**, elle concerne les modalités de l'accès étendu en ligne aux données du registre foncier. Elle prévoit que l'ensemble des personnes concernées bénéficient d'un traitement égal en matière d'accès étendu aux données du registre foncier, ce que l'USPI Suisse salue. En revanche, l'USPI Suisse souhaite qu'il soit prévu expressément que les professionnels de l'immobilier puissent avoir accès aux données des immeubles qui appartiennent à leurs clients. En outre, elle s'oppose au maintien de la création d'un index national des immeubles, alors qu'un tel projet ne repose sur aucune base légale formelle, ce qui va à l'encontre de la volonté des Chambres fédérales et s'inscrit au-delà des compétences de la haute surveillance accordée à la Confédération en matière de registre foncier.

S'agissant de la **Stratégie Sol Suisse**, l'USPI Suisse la rejette. Elle émane de l'administration fédérale et contient d'importants objectifs ayant de nombreuses incidences sur l'économie et la population. Aussi, il est regrettable qu'elle échappe ainsi au contrôle du parlement. Elle prévoit en particulier la réduction de la consommation du sol de moitié d'ici à 2030 et complète d'ici à 2050, ce qui est irréaliste et ne tient pas compte de la législation en matière d'aménagement du territoire qui prévoit déjà un redimensionnement des zones à bâtir. En outre, elle fait totalement abstraction des besoins de la population, de la croissance et du développement économique de la Suisse, ce qui n'est pas acceptable. Quant à la délimitation de nouvelles zones à bâtir, les considérations écologiques sont au cœur des orientations stratégiques. Si elles sont certes importantes, elles ne doivent pas être primordiales. Les besoins des entreprises et de la population doivent être également pris en compte.

En outre, l'USPI Suisse salue la décision du 24 octobre 2018 de la Commission des redevances et de l'économie du Conseil national qui a rejeté **l'initiative « Davantage de logements abordables »** qui a pour objectif d'étendre l'offre de logements à loyer modéré en ce sens que 10 % des logements construits chaque année en Suisse devrait appartenir aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. En outre, un droit de préemption pourrait être introduit en faveur de la collectivité sur tous les biens-fonds. Cette Commission rejette également la dotation supplémentaire de **250 millions au fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique**. Ce fonds s'adresse uniquement aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Ces objets devront encore être débattus au Conseil national puis à la Commission et au Conseil des Etats.

L'USPI Suisse participera activement à la **prochaine campagne contre l'initiative contre le mitage** qui sera soumise en votation populaire le 10 février 2019. A titre de rappel, cette initiative a notamment pour objectif que les zones à bâtir cessent d'augmenter en Suisse, sans limite de temps. La création de nouvelles zones à bâtir ne serait admise que si une surface d'une taille au moins équivalente et d'une valeur de rendement agricole comparable a été déclassée de la zone à bâtir. Suivant l'avis du Conseil fédéral, les Chambres fédérales recommandent au peuple et aux cantons le rejet de cette initiative populaire dès lors que la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) actuelle freine déjà suffisamment le mitage du territoire.

Afin d'obtenir davantage de précisions sur ces projets et prises de position, nous vous invitons à consulter nos prises de position qui sont toutes publiées sur le site internet de l'USPI Suisse (www.uspi.ch) sous l'onglet « Communication », puis prises de position.

Enfin, c'est le lieu de rappeler que l'USPI Suisse, avec la Fédération romande immobilière (FRI), dispose d'une **antenne fédérale à Berne** qui liste tous les sujets immobiliers agendés aux Chambres fédérales, afin que l'USPI Suisse et la FRI puissent communiquer leurs positions aux parlementaires. Elles sont publiées sur le site internet de l'USPI Suisse, sous l'onglet « Communication », puis fiches parlementaires.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire


Frédéric Dovat