

Paudex, le 3 juillet 2019

USPI INFO n° 17/2019

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 déterminée notamment sur des projets de révision de l'ordonnance sur les fonds propres, du plan sectoriel des surfaces d'assolement et de l'avant-projet de loi sur le changement du système d'imposition du logement (cf. USPI INFO 16/2019). 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, en particulier s'agissant de la deuxième révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et du droit du bail.

S'agissant du projet de **révision du plan sectoriel des surfaces d'assolement (SDA)**, il vise à améliorer la protection, tant quantitative que qualitative, des meilleures terres agricoles. La surface totale minimale d'assolement de 438'460 hectares à garantir en Suisse et sa répartition par quotas entre les cantons restent les mêmes qu'actuellement. L'USPI Suisse a rejeté cette révision dès lors que les conditions d'application de certains outils prévus par celle-ci tels que le commerce des contingents entre cantons ou l'alimentation d'un fonds SDA qui sont censés assurer une certaine flexibilité, sont tellement rigides que leur portée est massivement réduite. En outre, les quotas de SDA datent de 1992. Ils doivent être intégralement revus. En effet, la situation s'est passablement modifiée en plus de 20 ans. Les technologies agricoles ont évolué, comme les besoins de la population. En outre, le développement économique de l'arc lémanique a été considérable au point qu'il est le deuxième pôle économique de Suisse, après l'espace métropolitain zurichois.

Concernant le projet de **révision de l'ordonnance sur les fonds propres**, le Conseil fédéral estime qu'il est maintenant nécessaire d'accroître la capacité de résistance des banques face à des pertes liées aux objets résidentiels de rendement et de contrecarrer une recrudescence des risques. Par ce projet de révision, il propose de relever la pondération-risque des crédits garantis par gage immobilier et servant à financer des objets résidentiels de rendement situés en Suisse dont la quotité de financement excède deux tiers de la valeur ajoutée, soit une augmentation de la couverture de ces crédits au moyen de fonds propres. L'USPI Suisse rejette cette révision dès lors que l'économie immobilière, qui représente plus de 15 % du PIB suisse et plusieurs centaines de milliers d'emplois, subit déjà actuellement diverses pressions dues à la première révision de la loi sur l'aménagement du territoire, à la législation sur les résidences secondaires et aux restrictions liées à l'octroi de crédits hypothécaires. Il n'y a donc pas lieu de rajouter encore des restrictions supplémentaires.

Grâce notamment à l'intervention de l'USPI Suisse, la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national (CEATE-N) a proposé au Conseil national de ne pas entrer en matière sur le projet relatif à la **deuxième étape de la révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire** qui concerne les constructions hors des zones à bâtir. La Commission estime certes que des mesures doivent être prises en ce qui concerne la construction hors de la zone à bâtir et l'augmentation du trafic qui y est liée, mais elle considère que le projet ne permet pas de résoudre les problèmes concernés de manière

adéquate. C'est à juste titre qu'elle estime que la méthode de planification et de compensation proposée par le Conseil fédéral n'est pas praticable. La Commission prévoit de déposer d'ici à la fin de l'été, sa propre motion présentant des idées concrètes qui formeront la base d'une nouvelle approche.

Suite notamment à l'intervention de l'USPI Suisse, le Conseil national a refusé une **révision globale du droit du bail** qui demandait une révision équilibrée (tant en faveur du locataire que du propriétaire) des méthodes de calcul des loyers. Par ce rejet, la révision est définitivement liquidée. L'USPI Suisse, la Fédération romande immobilière (FRI) et d'autres associations immobilières ont relevé que, depuis l'entrée en vigueur, en 1990, du droit du bail tel qu'il existe aujourd'hui, plusieurs révisions globales des règles applicables à la fixation des loyers ont été initiées par le Conseil fédéral. Aucune révision n'a toutefois abouti. Des réformes trop amples ne sont pas susceptibles de réunir des majorités politiques. Pour moderniser le droit du bail, il vaut mieux passer par des révisions ponctuelles. A ce titre, le Conseil national a donné suite à deux initiatives parlementaires de M. Philippe Nantermod visant à ce que les dispositions relatives aux loyers abusifs et à la contestation du loyer initial ne soient applicables qu'en cas de pénurie de logements.

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 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