

*Chères collègues, chers collègues,  
Mesdames et Messieurs,*

Lors de la session d'été, les Chambres se pencheront sur des questions relatives à la transparence du marché immobilier, aux rendements locatifs et aux mesures écologiques. Les motions ne vont pas dans le bon sens : la motion 23.4238 vise à modifier le Code des obligations afin de rendre obligatoire l'enregistrement du prix de vente des biens immobiliers dans le système d'information géographique (SIG). Une telle atteinte à la sphère privée financière doit être fermement rejetée. Elle va à l'encontre de l'ordre fédéral et serait en outre difficilement applicable dans la réalité économique (définition du « prix d'achat » en cas d'échange, de donation, de partage successoral, de reprise d'entreprise ou autre).

Par ailleurs, la question de l'examen des rendements locatifs par le Surveillant des prix est à l'ordre. Là encore, il s'agit d'une exigence superflue – puisque la loi sur la surveillance des prix (LSP) offre déjà le droit de lutter contre les abus et que des extensions spécifiques au domaine des loyers sont inutiles.

Dans la lettre de session actuelle, vous trouverez les positions de l'Association Immobilière Suisse (AIS) sur ces affaires et sur d'autres qui concernent le secteur immobilier.



Beat Walti  
Président de l'AIS  
Conseiller national

J'ai le grand plaisir de vous inviter à notre prochaine **événement de session « Logements abordables : soutenir les ménages ou subventionner l'habitat ? »** du 13 juin 2024. C'est avec plaisir que nous vous accueillerons à partir de 12h30 au Restaurant zum Äusseren Stand, salle « Empire » à Berne.

Dr. Samuel Rutz et Dr. Marco Salvi vous présentent l'étude qu'ils ont réalisée sur le thème de l'« aide à la personne » au nom de l'AIS. Nous vous invitons de vous inscrire via ce code QR.

Merci de votre intérêt  
et de votre engagement.



## Ne pas utiliser le SIG pour créer une transparence des prix

*23.4238 Mo. Flach Établir la transparence sur le marché de l'immobilier – CN, le 13 juin*

La motion vise à modifier le code des obligations de manière à ce qu'à l'avenir, lors de la vente d'un bien immobilier, le prix soit enregistré dans le système d'information géographique (SIG). La motion exige la transparence afin d'améliorer les informations accessibles sur le marché immobilier et de mettre un terme à la « spéculation, voire aux transactions illégales ».

L'AIS s'oppose à de telles inscriptions dans le SIG. Ce système cadastral qui fournit des informations sur les biens immobiliers – il existe des SIG nationaux et cantonaux – ne peut pas être transformé par une telle obligati-

on via le droit des obligations au mépris de la sphère privée financière – d'autant plus qu'elle ne serait guère praticable (le « prix de vente » n'est pas toujours clair ou significatif, par exemple en cas de changement de propriétaire dans le cadre d'échanges, de partages de biens et de successions, de donations ou de transferts d'entreprises). En outre, depuis 2020, l'indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel (IMPI) fournit des données complètes et une transparence des prix correspondante pour le marché immobilier.

**L'AIS vous recommande** de rejeter la motion.

## Ne pas empêcher l'investissement et l'activité économique avec des conditions irréalistes

*24.021 « Pour une économie responsable respectant les limites planétaires » (initiative pour la responsabilité environnementale) – CN, le 3 juin*

L'AIS vous recommande de rejeter l'initiative pour la responsabilité environnementale. Il ne serait pas non plus pertinent de concevoir un contre-projet direct ou indirect. Comme le Conseil fédéral l'avait déjà déclaré en mai 2023, la mise en œuvre de cette initiative entraînerait de graves atteintes à la liberté de chacun d'entre nous, ainsi que des

coûts très élevés qui devraient être payés par les citoyens, mais aussi et surtout par l'économie. L'initiative veut limiter directement et fortement l'activité économique – et atteindre des objectifs irréalistes en l'espace de 10 ans. Tous les domaines de la vie et de la production, comme l'agriculture, l'industrie alimentaire, l'approvisionnement

en énergie et donc en particulier le secteur immobilier, seraient concernés : Si l'on veut créer en Suisse davantage de logements pour tous ceux qui en ont besoin, compte tenu de la pénurie de logements dans les centres, les activités d'investissement et de construction doivent non seulement être possibles, mais aussi pouvoir être renforcées. Les efforts visant à satisfaire aux dispositions constitutionnelles déjà existantes en matière de développement durable doivent être

poursuivis. Il en va de l'intérêt de tous. Des objectifs et des exigences irréalistes et irréalisables ne doivent toutefois pas être inscrits dans la Constitution. Le Parlement ne doit pas soutenir des dispositions constitutionnelles qui engendraient plus de charges que d'avantages pour la société.

**L' AIS vous recommande** de rejeter l'initiative sans contre-projet.

## Créer les bases légales pour que le Surveillant des prix puisse contrôler la légalité des rendements locatifs

23.4242 Mo. Badran Jacqueline – CN, le 13 juin

La motion souhaite donner au Surveillant des prix la compétence de contrôler la légalité des rendements locatifs.

L' AIS souligne que la loi sur la surveillance des prix (LSPr) et l'institution du Surveillant des prix ont été créées pour lutter notamment contre les abus de prix dans le cadre d'accords de concurrence et donc pour surveiller des prix qui ne seraient pas le résultat d'une concurrence efficace. Cette compétence existante ne doit pas être précisée. Le Surveillant des prix et même la Commission de la concurrence (sur la base de la loi sur les cartels) peuvent

d'ores et déjà intervenir lorsque cela s'avère nécessaire. Une extension spécifique de la LSPr au domaine des loyers est superflue et enverrait de mauvais signaux – car d'autres domaines auxquels la LSPr s'applique ne sont pas non plus spécifiquement mentionnés dans la loi. Mais ce qui est surtout valable, c'est que les loyers abusifs peuvent déjà être combattus aujourd'hui sur la base de l'article 269 CO dans le cadre d'une procédure spéciale et rapide.

**L' AIS vous recommande** de rejeter la motion.

## Vérifier d'abord l'effet des toitures végétalisées

23.3162 Mo. Réductions fiscales en faveur de la végétalisation des toits – CN, le 6 juin

Les avantages de la végétalisation des toits et des façades sont reconnus, notamment en milieu urbain. Cela ne signifie toutefois pas que les déductions fiscales pour les toitures et façades végétalisées doivent être approuvées sans examen approfondi au niveau fédéral. La demande de la motion, selon laquelle la Confédération doit permettre aux cantons de prévoir des déductions fiscales correspondantes, doit encore être examinée de plus près. La CER-E propose de modifier la motion de manière appro-

priée : Selon celle-ci, le Conseil fédéral doit d'abord examiner les effets d'économie d'énergie et de protection de l'environnement de la végétalisation des toits et des façades. Si le bilan est positif, il pourra permettre aux cantons de déduire fiscalement de telles végétalisations.

**L' AIS vous recommande** d'adopter la motion selon la CER-E sous une forme modifiée.

### Aperçu des affaires importantes de la session d'été 2024

#### CONSEIL DES ETATS

- 22.085 OCF. Loi sur la protection de l'environnement. Modification  
CE, 28 mai, *évtl.* 5 juin  
 **AIS : Pratique des fenêtres d'aération selon le Conseil des Etats 12/23**
- 22.066 OCF. Code des obligations (Défauts de construction). Modification  
CE, 12 juin  
 **AIS : Accepter**

#### CONSEIL NATIONAL

- 22.085 OCF. Loi sur la protection de l'environnement. Modification  
CN, *évtl.* 3 juin, 11 juin  
 **AIS : Pratique des fenêtres d'aération selon le Conseil des Etats 12/23**

- 22.061 OCF. Loi sur le CO2 pour la période postérieure à 2024. Révision  
CN, 11 juin  
 **AIS : Accepter selon la CEATE-E**
- 23.4238 Mo. Flach Établir la transparence sur le marché de l'immobilier  
CN, 13 juin  
 **AIS : Rejeter**
- 23.4242 Mo. Créer les bases légales pour que le Surveillant des prix puisse contrôler la légalité des rendements locatifs  
CN, 13. Juni  
 **AIS : Rejeter**