



21.060

**Ortsübliche Bau- und Mietpreise
für Verwaltungseinheiten
mit dezentralen Standorten.
Bericht des Bundesrates
zur Abschreibung
der Motion FK-N 18.4089**

**Unités administratives sur des sites
décentralisés. Pour une application
des prix de construction
et de location usuels.
Rapport du Conseil fédéral
sur le classement
de la motion CdF-N 18.4089**

Zweitrat – Deuxième Conseil

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 15.03.22 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 01.06.22 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates
(= Die Motion 18.4089 abschreiben)

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national
(= Classer la motion 18.4089)

Gapany Johanna (RL, FR), pour la commission: Nous avons traité le 4 avril dernier au sein de la Commission des finances de notre conseil la proposition de classer cette motion intitulée "Unités administratives sur des sites décentralisés. Pour une application des prix de construction et de location usuels", un titre qui en dit long sur l'intention de la motion. Cette motion avait été déposée par la Commission des finances du Conseil national en octobre 2018.

Pour expliquer la décision de notre commission, je reviendrai d'abord sur les motivations qui ont conduit au dépôt de la motion. Celle-ci faisait suite à des constatations d'une sous-commission dans le cadre de visites d'information auprès de l'Office fédéral du logement et d'Agroscope, deux unités administratives décentralisées. La motion a été adoptée par le Conseil national en mars 2019 et par le Conseil des Etats en septembre 2019. Depuis, du temps s'est écoulé, des débats et des changements ont eu lieu et, dans son rapport du 25 août 2021, le Conseil fédéral propose au Parlement de classer la motion. C'est le type de traitement qui est réservé lorsque l'objectif est atteint, ou alors lorsqu'il n'est plus justifié de le maintenir, selon la loi sur le Parlement.

A noter aussi qu'au moment du traitement de la motion et du rapport en commission, on savait déjà que le Conseil national, qui avait déposé la motion, avait décidé de la classer lors de la session de printemps, le 15 mars dernier.

Ayant été informée de la proposition du Conseil fédéral, la Commission des finances de notre conseil s'est penchée sur le rapport du 25 août et en a discuté avec les représentants du Département fédéral des finances. La discussion a donc eu lieu et a mené à l'approbation de la proposition de classer la motion.





L'explication est la suivante. D'abord, il faut revenir sur l'objectif visé. La motion invitait le Conseil fédéral à adapter les bases et les méthodes de calcul des prix de construction et de location pour les unités administratives décentralisées. Le but était bien sûr que les prix correspondent à ceux qui sont pratiqués dans les localités concernées. Surtout, le but était d'éviter une surfacturation des loyers par rapport à ceux qui sont pratiqués sur le marché local.

AB 2022 S 335 / BO 2022 E 335

Cette motion était en quelque sorte un moyen de pression et un appel à une plus grande efficacité. Mais, depuis son adoption par les deux Chambres, une étude externe, qui portait sur les loyers facturés actuellement aux unités administratives, a permis de démontrer qu'il n'existe aucun indice montrant que les loyers facturés aux unités administratives concernées sont supérieurs aux loyers pratiqués sur le marché local. Au contraire, les loyers facturés sont même en moyenne inférieurs de près de 14 pour cent aux loyers pratiqués sur le marché local, lorsque la méthode de calcul est la méthode hédoniste. Si l'on applique la motion, on risque bien d'obtenir l'effet contraire à celui souhaité initialement, soit une hausse plutôt qu'une baisse des loyers.

Il faut ajouter que le rapport a permis de mettre en évidence le fait que la méthode utilisée pour calculer l'imputation interne des loyers devra de toute façon être intégralement révisée, d'une part en raison de la numérisation croissante et de l'adaptation des modes de travail, puisqu'on a de moins en moins de places de travail physiques à cause de l'évolution du télétravail, et, de l'autre, le logiciel ERP avec lequel les coûts de logement sont imputés va être remplacé par une nouvelle technologie. Il y aura donc vraisemblablement des simplifications et de nouvelles approches pour l'imputation des coûts de logement.

L'objectif de la motion est donc non seulement atteint, mais, en plus, des efforts contre la cherté des loyers ont été faits et sont encore prévus, d'où la proposition de la Commission des finances, sans opposition, de classer cette motion, comme le propose le Conseil fédéral dans son rapport d'août 2021 et également comme l'a décidé le Conseil national.

Maurer Ueli, Bundesrat: Ich bitte Sie, die Motion abzuschreiben und damit dem Antrag Ihrer Kommission zuzustimmen und dem Bundesrat zu folgen.

Die Kommissionsmotion wurde nach Besuchen beim Bundesamt für Wohnungswesen und bei Agroscope eingereicht. Man hatte dort den Eindruck, dass der Bund die interne Verrechnung von Mieten zu hoch ansetzt, was zu falschen Schlüssen führte. Wir haben dann von Wüest und Partner eine externe Studie machen lassen, die nun vorliegt; sie kommt zum Schluss, dass keine überhöhten Mietpreise verrechnet werden. Die in diesen beiden Bereichen verrechneten Mieten liegen im Durchschnitt sogar um 14 Prozent tiefer als die ortsüblichen Mieten. Wir haben aber in Aussicht gestellt, dass wir angesichts der Entwicklung des Immobilienmarkts die Verrechnung der Mieten generell überprüfen werden, um in diesem Bereich wirklich transparent zu sein. Das werden wir demnächst an die Hand nehmen, weshalb wir davon ausgehen, dass diese Motion als erledigt angesehen und abgeschrieben werden kann.

Für uns ist die Überprüfung der Verrechnung von internen Mieten, von internen Lasten generell eine Daueraufgabe. Sie soll dazu dienen, eine möglichst grosse Transparenz innerhalb der Bundesrechnung zu erreichen. Mit der Abschreibung dieser Motion hindern Sie uns jedenfalls nicht daran, weitere Aufgaben in diesem Bereich zu erledigen. Die Motion ist jedoch, glaube ich, erledigt.

Angenommen – Adopté