NEWSLETTER X X 2025

Initiative « Pas de Suisse à 10 millions » : quelles conséquences pour l'immobilier indirect ?

Chères membres,  
Chers membres,

L’initiative populaire « Pas de Suisse à 10 millions ! » (Initiative pour la durabilité), lancée par l’UDC à l’été 2023, a officiellement abouti avec plus de 114’000 signatures. Le texte sera prochainement soumis au vote du peuple et des cantons. Dans son message du 21 mars 2025, le Conseil fédéral a recommandé son rejet, tout en annonçant un renforcement ciblé de la Lex Koller, présenté comme une mesure d’accompagnement à la non-entrée en matière sur l’initiative, ce qui s’assimile à un contre-projet indirect.

**L’initiative vise à inscrire un nouvel article dans la Constitution fédérale (art. 73a) pour limiter la population résidante permanente de la Suisse à 10 millions d’habitants d’ici à 2050.** Cette limite pourrait être ajustée ultérieurement, mais uniquement en fonction de l’accroissement naturel. Dès le franchissement du seuil des 9,5 millions, le texte prévoit l’activation de mesures sur l’asile, le regroupement familial, voire la révision ou la dénonciation de certains accords internationaux influençant la démographie, en particulier l’accord sur la libre circulation des personnes avec l’UE, qui pourrait être résilié après 2 ans de dépassement du seuil.

**Un encadrement démographique rigide, des répercussions multiples**   
Bien que l’initiative mette en avant des arguments liés à la durabilité - préservation des ressources, maîtrise des infrastructures, protection des assurances sociales - elle

introduit également une forme de régulation automatique et rigide, qui pourrait avoir un impact indirect mais significatif sur les dynamiques économiques et territoriales.

Dans le domaine de l’immobilier indirect, la stabilité du cadre juridique, la prévisibilité des flux migratoires et la croissance progressive de la population sont des paramètres structurants. Ils influencent la stratégie d’allocation des fonds, la planification des projets, ainsi que la valorisation des actifs détenus par les investisseurs institutionnels.

Un ralentissement démographique brutal ou non anticipé pourrait affecter l’équilibre offre-demande dans certaines régions, entraîner des ajustements dans les projections de rendements et compliquer la lecture des marchés pour les gestionnaires d’actifs immobiliers.

**Investissements à long terme et sécurité juridique**  
Le modèle de l’immobilier indirect repose sur des horizons de placement étendus, dans un cadre réglementaire stable. Toute évolution constitutionnelle introduisant un plafonnement chiffré de la population, assorti de clauses de dénonciation d’accords internationaux, est susceptible de générer une incertitude perçue, difficilement conciliable avec les attentes des investisseurs.

Par ailleurs, une limitation de la population pourrait indirectement influer sur la capacité d’absorption locative, en particulier dans les zones où la tension sur le logement est déjà forte. Une croissance freinée, sans adaptation structurelle parallèle (logement, mobilité, emploi), pourrait déséquilibrer certains sous-marchés, tant au niveau de l’offre résidentielle ou commerciale, que sur les opportunités d’investissement.

**Un contexte à suivre pour COPTIS**À ce jour, ni la FINMA ni d’autres autorités de surveillance ou associations sectorielles n’ont pris position officiellement sur cette initiative. COPTIS a néanmoins été informé que le Verband Immobilien Schweiz (VIS) a amorcé une réflexion sur le sujet, et il est probable que d’autres organisations professionnelles s’y intéressent également dans les semaines à venir. Les prises de parole économiques sur les impacts potentiels pour les différents secteurs restent pour l’instant limitées et peu approfondies.

En tant qu’association représentative de l’immobilier indirect, COPTIS va continuer à suivre le sujet. Le Conseil de direction (CODIR) et le Comité général (COGEN) ont donné leur accord (en cours) pour un entretien avec le VIS (Verband Immobilien Schweiz), afin d’évaluer son positionnement dans le cadre de la consultation annoncée par le Conseil fédéral. Une rencontre avec Mme Bettina Mutter, en charge des affaires publiques au sein du VIS, est prévue à cet effet. Par ailleurs, COPTIS se réserve la possibilité de rédiger, ou co-rédiger, une prise de position à cette consultation, qui se tiendra en principe du 25 juin au 17 octobre 2025.

Cette démarche s’inscrit dans le rôle de COPTIS, qui consiste à mettre à disposition des informations fiables et structurées sur les initiatives susceptibles d’influencer, même indirectement, les fondements de son industrie. Elle reflète également la volonté de la Direction d’anticiper les évolutions législatives et de défendre vos intérêts dans un cadre rigoureux, concerté et informé.

Avec nos meilleures salutations,  
L’équipe COPTIS