

*Chères collègues, chers collègues,
 Mesdames et Messieurs*

La 51^e législature arrive à sa fin. Du côté des investisseurs immobiliers, cette législature restera également gravée dans nos mémoires : La prise en compte collective de la pandémie Covid a également impliqué de trouver des réponses à des questions de coûts complexes dans le domaine de l'immobilier résidentiel et commercial. Au cours de la prochaine législature, les questions liées aux investisseurs dans le domaine de la construction de logements, entre autres, seront pertinentes.

La deuxième étape de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire nous occupera lors de la session d'automne actuelle. Il est important de pouvoir la terminer au niveau parlementaire : Pour pouvoir faire face à la pénurie de logements, les cantons doivent également pouvoir mettre en œuvre la loi sur l'aménagement du territoire en vigueur et révisée. En établissant rapidement la loi sur l'aménagement du territoire, l'ensemble du secteur immobilier ainsi que les cantons et les communes gagneront en sécurité juridique.



Beat Walti
 Président de l'AIS
 Conseiller national

Une motion du conseiller aux Etats Martin Schmid (22.4413) permettra également de clarifier la situation : Les régions touristiques (de montagne) dépendent actuellement de l'interprétation de l'article 3 de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) ; il est judicieux de modifier l'article 3 conformément à la motion.

Dans la lettre de la session actuelle, vous trouverez les positions de l'AIS sur ce dossier et sur d'autres dossiers de politique immobilière.

Merci de votre intérêt et de votre engagement.

Loi sur l'aménagement du territoire

Révision partielle. 2^{ème} phase – 18.077 – CE, 11 septembre & CN, 18 septembre

L'AIS approuve les efforts déployés pour achever cette révision exigeante au cours de cette législature grâce à l'élimination des divergences en cours. Le fait que le projet constitue en même temps le contre-projet indirect à l'initiative pour le paysage est politiquement judicieux.

L'AIS soutient l'approche qui consiste à accorder un peu plus de compétences aux cantons en dehors des zones à bâtir. Cela permet de tenir compte des différentes situations et des besoins des cantons. C'est pourquoi l'AIS vous recommande de suivre la décision du Conseil des Etats en ce qui concerne l'art. 37a. Il est judicieux de prendre en

compte aussi bien les établissements de restauration que les établissements d'hébergement. Cette extension est importante pour les régions touristiques.

Le droit au rétablissement de l'état légal pour les utilisations non autorisées en dehors de la zone à bâtir doit également être nouvellement réglementé (art. 25). Le Conseil national a suivi sa Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie (CEATE-N) et s'est prononcé pour que ce droit expire après 30 ans. L'AIS approuve cette décision et recommande au Conseil des Etats de suivre le Conseil national.

Pénurie de logements dans les communes touristiques

Compléter l'article 3 OAIE afin que les logements pour le personnel des hôtels soient considérés comme faisant partie d'un établissement stable – Mo. Schmid 22.4413 – CN, 25 septembre

La motion a pour but d'interpréter l'article 3 de l'ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE) de manière un peu moins restrictive. Selon cette disposition, l'hôtellerie étrangère en Suisse doit pouvoir acquérir sans autorisation des immeubles et des logements nécessaires au personnel de

l'entreprise. En effet, de tels logements pour le personnel font fonctionnellement partie d'une entreprise hôtelière et peuvent donc être considérés comme un « établissement stable » au sens de l'article 2 de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

Les régions touristiques sont directement concernées par une telle réglementation : En particulier en haute saison, elles ont besoin de personnel – une offre de logements correspondante est indispensable à cet effet. Le fait que les logements soient rares a également des répercussions dans

ce domaine – l'interprétation un peu plus large de l'article 3 OAIE permet de désamorcer quelque peu la pénurie.

L'AIS vous demande de suivre le Conseil des Etats et d'adopter la motion.

Loi sur le CO₂ pour la période postérieure à 2024

Révision – 22.061 – CE, 25 septembre

L'AIS approuve la proposition du Conseil fédéral de ne plus prévoir de taxes supplémentaires ou plus élevées dans la nouvelle révision. Les moyens prévus pour le Programme Bâtiments sont importants pour faire avancer les assainissements et les rénovations nécessaires et ainsi maintenir les immeubles d'habitation et commerciaux modernes et attractifs pour les locataires. D'énormes investissements sont nécessaires pour transformer les chauffages au gaz et au mazout et pour faire avancer l'assainissement

énergétique des bâtiments. Le secteur immobilier a un rôle important à jouer dans la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Pour que les dépenses ne soient pas uniquement à la charge des investisseurs, il faut les inciter à les réaliser rapidement. Il incombe au Parlement de créer un projet également favorable aux investisseurs. Les mesures visant à atteindre un bilan net nul en 2050 doivent rester supportables, en particulier dans le domaine du bâtiment – pour les bailleurs et les locataires.

Aperçu des affaires importantes de la session d'automne 2023

CONSEIL DES ETATS

- 18.077 Loi sur l'aménagement du territoire. Révision partielle. 2^{ème} phase
CE, 14 septembre
 AIS : Adoption de l'art. 37a LAT selon le CE
 Adoption de l'art. 25 LAT selon le CN
- 16.459 Iv. pa. Feller. Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique
CE, 18 septembre
 AIS : Accepter
- 16.458 Iv. pa. Vogler. Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles
CE, 18 septembre
 AIS : Accepter
- 15.455 Iv. pa. Egloff. Empêcher les sous-locations abusives
CE, 18 septembre
 AIS : Accepter
- 18.475 Iv. pa. Merlini. Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure
CE, 18 septembre
 AIS : Accepter
- 23.3949 Mo. Sommaruga Carlo. Mesure urgente pour stopper l'explosion des loyers
CE, 28 septembre
 AIS : Rejeter

- 23.3847 Mo. Crevoisier Crelier. Moratoire sur les hausses de loyer abusives
CE, 28 septembre
 AIS : Rejeter

CONSEIL NATIONAL

- 18.077 Loi sur l'aménagement du territoire. Révision partielle. 2^{ème} phase
CN, 18 septembre
 AIS : Adoption de l'art. 37a LAT selon le CE
 Adoption de l'art. 25 LAT selon le CN
- 15.455 Iv. pa. Egloff. Empêcher les sous-locations abusives
CN, 21 septembre
 AIS : Accepter
- 22.4413 Mo. Schmid. Martin. Pénurie de logements dans les communes touristiques. Compléter l'article 3 OAIE afin que les logements pour le personnel des hôtels soient considérés comme faisant partie d'un établissement stable
CN, 25 septembre
 AIS : Accepter
- 20.456 Iv. pa. Candinas. Loi fédérale sur les résidences secondaires. Supprimer les restrictions inutiles et fâcheuses en matière de démolition et de reconstruction de logements créés selon l'ancien droit
CN, 26 septembre
 AIS : Accepter