

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

L'agenda de la prochaine session d'automne est bien rempli de thèmes pertinents pour la politique immobilière : Nous nous prononcerons à nouveau sur une adaptation des prescriptions relatives aux permis de construire dans les zones particulièrement exposées au bruit. Un assouplissement des dispositions légales en vigueur en matière de bruit est essentiel pour accélérer la construction de logements dont le besoin est urgent. Deux projets sont également en discussion, qui mettent particulièrement l'accent sur les investissements étrangers. Ni la promulgation d'une loi sur l'examen des investissements, ni l'initiative parlementaire visant à soumettre les infrastructures critiques du secteur énergétique à la Lex Koller ne sont nécessaires. Dans les deux cas, il n'est pas nécessaire d'agir, mais tous deux génèrent une bureaucratie considérable et détériorent les conditions-cadres pour les investissements en Suisse.

En revanche, il faut saluer l'initiative parlementaire constructive de la CER-N qui, avec l'introduction d'un impôt sur les biens



Beat Walti
 Président de l'AIS
 Conseiller national

immobilières secondaires, reprend des demandes en suspens des deux Chambres en rapport avec la suppression enfin annoncée de la valeur locative.

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.

Merci de votre intérêt et de votre engagement.

Réglementation relative aux projets de construction sur des sites affectés par le bruit

22.085 OCF. Loi sur la protection de l'environnement. Modification – CN 10 septembre

Une fois de plus, le Conseil national débat des conditions à remplir pour la construction de bâtiments dans les zones de bruit excessif afin de tenir suffisamment compte de la protection contre le bruit. Face à l'aggravation de la pénurie de logements, l'AIS salue l'adaptation modérée des critères de la législation sur le bruit en faveur de la planification de logements supplémentaires dans les zones déjà construites. Afin d'obtenir un bon équilibre entre densification et protection contre le bruit, le concept du Conseil des Etats est plus approprié. Celui-ci prévoit qu'au

moins la moitié des pièces des unités d'habitation disposent d'une fenêtre où les valeurs limites de bruit ne sont pas dépassées. Cette exigence est réduite à une pièce s'il existe un espace extérieur utilisable à titre privé qui respecte également les valeurs limites d'immission. En cas d'installation d'une ventilation contrôlée, ces exigences ne s'appliquent pas.

L'AIS vous recommande de suivre le Conseil des Etats.

Introduction d'un contrôle des investissements

23.086 OCF. Loi fédérale sur l'examen des investissements étrangers – CN 17 septembre

Le projet de loi prévoit de soumettre à autorisation les reprises d'entreprises nationales par des investisseurs étrangers. Cette mesure vise à empêcher les reprises qui menacent l'ordre public ou la sécurité de la Suisse. L'AIS reconnaît que l'ordre et la sécurité publics doivent être protégés. Cette protection est toutefois

déjà assurée par des bases légales et des mécanismes de protection déjà existants. Le projet de loi crée des charges administratives considérables et inutiles et nuit à la prospérité de la Suisse.

L'AIS vous recommande de rejeter le projet.

Soumettre les infrastructures stratégiques du secteur énergétique à la Lex Koller

16.498 Iv. pa. Badran – CN 18 septembre

L'initiative parlementaire souhaite soumettre à l'avenir les infrastructures stratégiques (notamment les centrales hydrauliques, les réseaux électriques ainsi que les réseaux de gaz) à la Lex Koller et donc à la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE). Cette mesure vise à limiter les investissements étrangers dans les infrastructures énergétiques critiques. Depuis le début du débat, l'AIS souligne que l'initiative manque clairement cet objectif. Elle est inutile.

Les infrastructures mentionnées sont déjà majoritairement en mains publiques. Il n'y a pas de nécessité d'agir dans ce domaine. C'est pourquoi l'initiative constitue une ingérence inutile dans les compétences des cantons et des communes et dans la liberté économique.

L'AIS vous recommande de rejeter l'initiative parlementaire.

Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires

22.454 Iv. pa. CER-N – CN 25 septembre

La Commission de l'économie et des redevances (CER-N) souhaite, par le biais d'une nouvelle disposition constitutionnelle permettre aux cantons et aux communes d'imposer à l'avenir (en cas de suppression de la valeur locative sur les immeubles secondaires utilisés principalement par leur propriétaire) prélèvent un impôt foncier spécial de l'impôt sur le revenu. Indépendamment du principe de la charge des coûts, celle-ci devrait être plus élevée que les impôts foncières actuelles. La seule condition est qu'il

n'y ait plus de valeur locative pour les immeubles secondaires. La Commission parvient ainsi à un compromis qui permet d'assurer un changement de système de la valeur locative permet d'éviter les pertes fiscales redoutées, en particulier pour les familles monoparentales des cantons touristiques. Le AIS soutient la proposition de la CER-N.

L'AIS vous recommande d'adopter l'initiative parlementaire.

Aperçu des affaires importantes de la session d'automne 2024

CONSEIL DES ETATS

- 19.409 Iv. pa. Bregy. Droit de recours des organisations.
« David contre Goliath »
CE 9 septembre
AIS : Accepter
- 24.021 OCF. « Pour une économie responsable respectant les limites planétaires (initiative pour la responsabilité environnementale) ». Initiative populaire
CE 9 septembre
AIS : Rejeter
- 24.3637 Po. Caroni. Limiter à nouveau les oppositions aux intérêts dignes de protection
CE 17 septembre
AIS : Accepter
- 23.051 OCF. Loi sur l'énergie. Modification (projet de loi pour l'accélération des procédures)
CE 17 septembre
AIS : Rejeter
- 22.085 OCF. Loi sur la protection de l'environnement. Modification
CE évtl. 17 septembre
AIS : Accepter selon la CEATE-E
- 24.3566 Mo. Broulis. Pour une valeur locative modérée et durablement fixée
CE 19 septembre
AIS : Accepter
- 24.3570 Ip. Michel. Est-il raisonnable de réduire les moyens alloués aux organisations de la construction de logements d'utilité publique en pleine période de pénurie de logements?
CE 23 septembre
AIS : Rejeter

CONSEIL NATIONAL

- 22.3985 Mo. Klopfenstein Broggini. Taxe sur le CO₂. L'équilibre entre propriétaires d'immeubles et locataires
CN évtl. 10 septembre / évtl. 26 septembre
AIS : Rejeter
- 22.085 OCF. Loi sur la protection de l'environnement. Modification
CN 10 septembre / évtl. 23 septembre
AIS : Accepter selon la CEATE-E

- 22.4348 Mo. Ruch. Modification de l'aménagement du territoire en faveur des bâtiments situés hors zone à bâtir
CN évtl. 10 septembre
AIS : Accepter
- 22.4491 Mo. Egger. Fixer une distance minimale contraignante entre les éoliennes et les zones habitées
CN évtl. 10 septembre
AIS : Rejeter
- 22.066 OCF. Code des obligations (Défauts de construction). Modification
CN 12 septembre
AIS : selon le CE
- 23.086 OCF. Loi fédérale sur l'examen des investissements étrangers
CN 17 septembre
AIS : Rejeter
- 24.3402 Mo. Groupe S. Rattacher l'Office fédéral du logement au Département fédéral de l'intérieur et relancer un plan d'action pour des loyers abordables
CN évtl. 17 septembre / évtl. 26 septembre
AIS : Rejeter
- 16.498 Iv. pa. Badran. Soumettre les infrastructures stratégiques du secteur énergétique à la lex Koller
CN 18 septembre
AIS : Rejeter
- 19.409 Iv. pa. Bregy. Droit de recours des organisations.
« David contre Goliath »
CN évtl. 23 septembre
AIS : Accepter
- 17.400 Iv. pa. CER-E. Imposition du logement. Changement de système
CN 25 septembre
AIS : Accepter selon la CER-E
- 22.454 Iv. pa. CER-N. Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires
CN 25 septembre
AIS : Accepter