

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

Les questions relatives à la pénurie de logements dans certaines régions ont marqué les discussions politiques en 2024. Les faibles taux de logements vacants reflètent la demande croissante de logements. Cela devrait logiquement conduire à une augmentation de la construction de logements. Or, cela ne s'observe pas (encore) : La croissance démographique et la construction de logements ne vont pas de pair ; les demandes de permis de construire ont même sensiblement diminué ces dernières années. La population continue de croître, que ce soit pour des raisons démographiques – nous vivons heureusement de plus en plus vieux – ou en raison de la migration continue. Les obstacles auxquels le secteur immobilier, et donc les investisseurs immobiliers, doivent faire face s'ils veulent réaliser l'augmentation urgente de logements dont ils ont besoin pèsent lourd dans la balance : des règlements de construction et de zone rigides, des procédures et des exigences d'autorisation complexes et des délais extrêmement longs pour les demandes de permis de construire ne sont que quelques facteurs parmi d'autres qui rendent les investissements dans la construction de logements locatifs de moins en moins attrayants et les empêchent parfois totalement. De plus, la densification nécessaire dans les villes et les agglomérations est souvent empêchée par des conditions-cadres légales. Ce n'est qu'en adaptant les dispositions légales et les obligations et en rendant plus efficaces les processus de traitement des demandes de permis



Beat Walti
 Président de l'AIS
 Conseiller national

de construire que les projets de construction de logements devraient effectivement progresser et redevenir attrayants. Pour cela, il faut également que des rendements appropriés soient réalisables.

L'Association Immobilière Suisse (AIS) continuera à s'engager dans ce sens l'année prochaine. Des logements doivent pouvoir être construits là où ils sont demandés – seule une construction massive de logements peut freiner durablement les prix des loyers. C'est pourquoi il faut supprimer les obstacles existants afin de ne pas empêcher les projets de rénovation et les nouvelles constructions, mais de les encourager.

Dans la lettre de session actuelle, vous trouverez les positions de l'AIS sur les interventions parlementaires qui concernent le secteur immobilier.

Merci de votre intérêt et de votre engagement.

Valeur locative – changement de système et nouvel impôt sur la propriété

17.400 Iv. pa. CER-E. Imposition du logement. Changement de système – CE 12 décembre / évtl. CN 16 décembre

22.454 Iv. pa. CER-N. Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires – CE 12 décembre / évtl. CN 16 décembre

Depuis des années, le Parlement se penche sur la question d'un changement de système d'imposition de la propriété du logement. Il s'agit maintenant de trouver un accord et de mettre le projet à l'abri. C'est désormais possible : lors de la session d'automne, le Conseil national s'est à nouveau prononcé en faveur de l'abolition complète – c'est-à-dire également pour les résidences secondaires – de la valeur locative, alors que le Conseil des États s'y est opposé. Toutefois, le Conseil national vise le bon compromis : Parallèlement à l'abolition de la valeur locative, il a également adopté l'initiative parlementaire 22.454 de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national (CER-N). Celle-ci prévoit des possibilités de compensation par un impôt sur les biens

immobiliers secondaires pour les cantons touristiques et de montagne qui doivent s'attendre à des pertes de recettes en raison de l'abolition de la valeur locative des résidences secondaires.

Heureusement, la CER-E propose maintenant à son conseil d'approuver le changement complet de système – à condition que la nouvelle disposition puisse entrer en vigueur si les bases de l'impôt sur les objets immobiliers secondaires (Iv. pa. 22.454) sont créées en même temps.

L'AIS s'est toujours prononcé en faveur de cette solution et est donc favorable à ces derniers développements. Il vous recommande, conformément à la CER-E, d'approuver les deux projets.

Droit de préemption pour les communes

23.465 Iv. pa. Suter. Encourager la construction de logements d'utilité publique en accordant un droit de préemption aux communes – CN à partir du 2 décembre

22.4301 Mo. (Imboden) Weichelt. Prévoir un droit de préemption pour les communes sur les terrains et les biens immobiliers afin qu'elles puissent exécuter leurs tâches d'intérêt public – CN 10 décembre

Tant l'initiative parlementaire que la motion demandent que les bases légales soient créées pour permettre aux communes d'exercer un droit de préemption – notamment dans le but de promouvoir la construction de logements d'utilité publique.

Un droit de préemption étatique représente non seulement une atteinte massive à la liberté économique, mais – comme on peut l'observer par exemple à Genève – il paralyse également le marché du logement. De plus, l'octroi d'un droit de préemption ne suffit pas pour construire des logements. Pour cela, il faut des investisseurs qui, avec

leurs projets, peuvent garantir la croissance quantitative de logements nécessaire. En revanche, avec le droit de préemption, les projets deviennent plus incertains, les processus de planification et de construction sont inutilement retardés ou mêmes rendus impossibles. Cela conduit finalement à un affaiblissement du marché. C'est pourquoi l'AIS se prononce clairement contre un droit de préemption et donc aussi contre les deux interventions. Ceci d'autant plus qu'il est déjà possible aujourd'hui pour les communes de participer aux processus de vente correspondants.

« Nous devons chercher à optimiser nos espaces habitables pour le confort de toutes et tous ! »

24.4000 Po. Vara – CE 19 décembre

Le postulat charge le Conseil fédéral de présenter dans un rapport des mesures visant à promouvoir une utilisation optimale des logements. Il n'est pas rare que des logements plus grands soient occupés par des personnes seules, et ce pour les raisons les plus diverses. Entre autres, des personnes restent dans des logements trop grands pour leurs besoins, car elles doivent payer des loyers identiques ou plus élevés pour des logements plus petits. Le postulat pose des questions pertinentes.

L'AIS s'est également penché sur cette question et a lancé une étude sur l'aide à la personne : Si celle-ci était développée de manière ciblée et selon les bons critères, cela aiderait également les personnes à la recherche d'un logement à trouver un logement correspondant à leurs be-

soins sur le marché du logement. Il n'est pas judicieux de subventionner le logement à grande échelle au moyen de l'aide à la pierre. De telles aides au logement soustraient les logements nécessaires au marché. Car c'est précisément ce qui renforce la problématique du maintien des locataires dans des logements trop grands. Selon l'étude, il semble donc beaucoup plus prometteur de soutenir directement les personnes à la recherche d'un logement par le biais d'une aide à la personne (allocations de loyer). Il faudrait au moins s'assurer que là où l'aide à la pierre est largement utilisée, l'aide à la personne l'est dans la même mesure. Ce type de subvention permettrait à l'argent d'arriver au bon endroit : C'est-à-dire auprès des personnes qui en ont réellement besoin.

Aperçu des affaires importantes de la session d'hiver 2024

CONSEIL DES ETATS

- 22.066 OCF. Code des obligations (Défauts de construction). Modification
CE 10 décembre
- 17.400 Iv. pa. CER-E. Imposition du logement. Changement de système
CE 12 décembre
- 22.454 Iv. pa. CER-N. Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires
CE 12 décembre
- 24.3828 Mo. Broulis. Pour une valeur locative qui tienne compte des investissements écologiques
CE 18 décembre

CONSEIL NATIONAL

- 23.465 Iv. pa. Suter. Encourager la construction de logements d'utilité publique en accordant un droit de préemption aux communes
CN à partir du 2 décembre
- 22.4301 Mo. (Imboden) Weichelt. Prévoir un droit de préemption pour les communes sur les terrains et les biens immobiliers afin qu'elles puissent exécuter leurs tâches d'intérêt public
CN 10 décembre
- 23.3162 Mo. Gysin Greta. Réductions fiscales en faveur de la végétalisation des toits
CN 18 décembre