

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

Le marché du logement fonctionne lorsque la croissance démographique et la construction de logements ont à peu près la même dynamique. Actuellement, ce n'est plus le cas : les taux de vacance sont déjà bas – même s'il existe des différences régionales – et le nombre de nouveaux logements construits est nettement insuffisant, comme le montre notamment le recul des demandes de permis de construire.

Le secteur immobilier, et donc les investisseurs immobiliers, sont prêts : ils peuvent faire avancer la production de logements nécessaire. Toutefois, ils sont de plus en plus confrontés à de nombreux obstacles : Outre le prix élevé des terrains à bâtir, la rigidité des règlements de construction et de zonage, il s'agit notamment de délais excessifs pour les demandes de permis de construire et les procédures de recours, ainsi que de procédures administratives parfois inefficaces, complexes et mal coordonnées et de



Beat Walti  
 Président de l'AIS  
 Conseiller national

procédures d'autorisation fastidieuses. Tout cela renchérit les investissements dans la construction de logements locatifs et les rend de moins en moins attractifs.

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.

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

*24.4000 Po. Vara – CE 3 mars*

Il arrive souvent que des personnes seules occupent – pour diverses raisons – des logements plus grands. Ils restent alors en même temps souvent dans des logements trop grands pour leurs besoins – entre autres parce que les loyers demandés pour des logements plus petits sont identiques et plus élevés. Cela montre avant tout que l'espace de logement en Suisse n'est actuellement pas utilisé de manière optimale.

Le problème est connu. L'AIS se s'est également penché sur cette thématique et a lancé une étude sur l'aide à la personne. Les résultats de l'étude montrent que : Une aide à la personne ciblée (sous la forme d'allocations de loyer individuelles) peut notamment aider les personnes à la recherche d'un logement à trouver un logement corres-

pondant à leurs besoins. L'étude montre aussi clairement que l'aide à la pierre (c'est-à-dire le subventionnement généralisé de logements), pratiquée aujourd'hui en de nombreux endroits, prive le marché ouvert de l'espace de logement dont il a un besoin urgent. Le subventionnement à grande échelle des logements par le biais de l'aide à la pierre, combiné au contrôle des prix des loyers existants, renforce l'effet de « lock-in » : malgré l'évolution des besoins, les ménages occupant d'anciens baux ne sont guère incités à quitter leur logement relativement bon marché.

Le postulat aborde des points importants et demande au Conseil fédéral de présenter des mesures permettant d'encourager une utilisation optimale des logements.

## « De la demande de permis de construire au premier coup de pioche en deux ans. Accélération des procédures conformément au plan d'action sur la pénurie de logements »

*24.4411 Po. Wicki – CE 11 mars*

La demande de logements ne cesse d'augmenter, ce qui devrait logiquement conduire à une production accrue de logements. Cependant, les longs et pénibles délais de trai-

tement des demandes de permis de construire y sont pour quelque chose, ce qui explique pourquoi la production de logements a plutôt diminué. Au cours des 15 dernières

années, la durée des procédures jusqu'à l'obtention du permis de construire a plus que doublé, ce qui constitue un énorme obstacle pour la construction de logements, car cela augmente fortement les risques économiques. Si les demandes de permis de construire et les procédures de recours sont nettement accélérées, les projets de construction de logements devraient par conséquent redevenir plus attrayants et l'on devrait s'attendre à davantage

d'investissements dans les projets de construction de logements.

Le postulat demande à juste titre au Conseil fédéral de rédiger un rapport qui, d'une part, identifie les principales causes de la durée croissante des procédures de construction et, d'autre part, propose des mesures visant à raccourcir considérablement ces procédures.

## Loi fédérale sur l'examen des investissements étrangers

23.086 OCF – CE 17 mars

Le projet de loi prévoit de soumettre à autorisation les reprises d'entreprises nationales par des investisseurs étrangers. L'objectif : empêcher les reprises qui menacent l'ordre public ou la sécurité de la Suisse. La protection de ces biens est importante – et déjà assurée aujourd'hui par des bases légales et des mécanismes de protection correspondants. A l'instar du Conseil fédéral, l'AIS estime que le rapport coûts/bénéfices du projet est défavorable.

Les nouvelles dispositions – et le champ d'application fortement élargi par le Conseil national – créeraient inutilement une charge administrative considérable et rendraient les investissements en Suisse (y compris par les entreprises suisses) moins attrayants. La Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats (CER-E) l'a également reconnu : Contrairement à la décision du Conseil national, elle recommande de ne pas entrer en matière sur le projet.

### Aperçu des affaires importantes de la session de printemps 2025

#### CONSEIL DES ETATS

- 24.4000 Po. Vara. Nous devons chercher à optimiser nos espaces habitables pour le confort de toutes et tous !  
CE 3 mars
- 24.4411 Po. Wicki. De la demande de permis de construire au premier coup de pioche en deux ans. Accélération des procédures conformément au plan d'action sur la pénurie de logements  
CE 11 mars
- 24.4337 Mo. Sommaruga Carlo. Gestion immobilière responsable. Soumettre à autorisation préalable les résiliations en masse de beaux en vue de projets de rénovation spéculatifs  
CE 17 mars
- 23.086 OCF. Loi fédérale sur l'examen des investissements étrangers  
CE 17 mars

#### CONSEIL NATIONAL

- 23.051 OCF. Loi sur l'énergie. Modification (projet de lois pour l'accélération des procédures)  
CN 4 mars
- 23.085 OCF. Code civil suisse. Modification (Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble)  
CN 10 mars
- 25.3005 Po. CAJ-N. Améliorer la couverture d'assurance en cas de défauts de construction  
CN 17 mars
- 16.451 Iv. pa. Egloff. Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité  
CN 21 mars
- 17.493 Iv. pa. Egloff. Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante  
CN 21 mars