

Chères collègues, chers collègues,
 Mesdames et Messieurs,

Au cours de cette session, nous débattons de différentes affaires qui concernent les investissements immobiliers en Suisse. Du point de vue de la politique immobilière et sociale, il est également essentiel que la Suisse dispose de plus d'espace habitable et la pression politique pour prendre les bonnes décisions dans ce domaine continue de s'intensifier. Des mesures très concrètes s'imposent : nous devons supprimer les obstacles et accélérer les procédures. Aujourd'hui, trop de projets de construction échouent en raison d'exigences complexes, de procédures administratives fastidieuses et des risques importants qui y sont associés. Il faut souvent attendre des années avant d'obtenir un permis de construire, les projets étant souvent bloqués par des oppositions. Les deux motions de la conseillère aux États Gmür-Schönenberger (25.3972 et 25.3973) visent à résoudre ce problème : d'une part, les oppositions abusives doivent pouvoir être sanctionnées, d'autre part, la loi doit clairement définir qui est habilité à faire opposition. L'Association Immobilière Suisse (AIS) soutient ces motions.

Une loi sur les cartels applicable fait également partie des conditions-cadres nécessaires : les soupçons généralisés ne sont pas efficaces. C'est pourquoi, en tant qu'AIS, nous soutenons une évaluation globale des éléments qualitatifs et quantitatifs des accords dans chaque cas concret afin de déterminer l'importance d'une éventuelle atteinte à la concurrence.

Dans la lettre de session actuelle, vous trouverez plus d'informations sur ces thèmes ainsi que sur d'autres questions pertinentes pour le secteur immobilier. Merci de votre intérêt et de votre engagement.

Beat Walti, Président de l'AIS, Conseiller national

Loi fédérale sur l'examen des investissements étrangers

23.086 OCF – CN 2 décembre

Tout comme le Conseil fédéral, l'AIS estime depuis le début des discussions sur les mesures de contrôle des projets d'investissement que la Suisse n'a pas besoin d'un contrôle des investissements. Non seulement la protection de l'ordre public et la sécurité de la Suisse sont déjà garanties par des bases légales et des mécanismes de protection, mais à l'heure où les entreprises suisses s'engagent massivement à investir aux États-Unis, la Suisse devrait, pour sa part, rester ouverte aux investissements étrangers, dans l'intérêt de l'emploi et de la prospérité.

Compte tenu de la menace mondiale qui pèse sur le libre-échange, les nouveaux contrôles des investissements sont

extrêmement problématiques : ils créent une insécurité juridique, tant pour les investisseurs nationaux qu'étrangers. Outre les coûts bureaucratiques élevés qu'ils entraînent, les contrôles des investissements par l'État vont à l'encontre des intérêts d'une Suisse ouverte et interconnectée, et nuisent ainsi à la prospérité.

L'AIS approuve la décision de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national (CER-N) de revenir au moins au modèle plus sobre du Conseil fédéral en matière d'examen des investissements et de rejeter les propositions beaucoup trop larges du Conseil national.

L'AIS recommande en tout état de cause de rejeter toutes les propositions minoritaires.

Loi sur les cartels (LCart). Modification

23.047 OCF – CE 4 décembre / evtl. CN 10 décembre

Il est incontestable que les restrictions préjudiciables à la concurrence doivent être empêchées. Toutefois, les interventions des autorités accompagnées de menaces de sanctions doivent être limitées aux cas où il existe un risque réel d'atteinte grave à la concurrence, en tenant compte également des circonstances particulières de chaque cas.

L'AIS soutient la décision du Conseil national concernant l'art. 5 de la loi sur les cartels, selon lequel les faits devront à nouveau être examinés au cas par cas, sur la base d'une évaluation globale des éléments qualitatifs et quantitatifs. La CER-E s'est également prononcée en faveur de se rallier au Conseil national sur les divergences restantes. **L'AIS recommande de suivre la CER-E.**

Oppositions aux demandes d'autorisation de construire. Définir clairement les intérêts dignes de protection / Sanctionner les oppositions abusives en matière de construction

25.3972 Mo. Gmür-Schönenberger / 25.3973 Mo. Gmür-Schönenberger – CE 9 déc.

Aujourd'hui, trop de projets de construction échouent en raison de procédures longues et coûteuses. Des années

s'écoulent avant qu'un permis de construire ne soit délivré et les oppositions bloquent la rénovation ou la mo-

dernisation de quartiers entiers. La motion 25.3972 demande à juste titre au Conseil fédéral de préciser les possibilités de recours dans les procédures de construction et d'aménagement du territoire. L'objectif est de garantir que seules les personnes qui sont directement et particulièrement concernées par un projet – et qui peuvent donc prouver un intérêt digne de protection – soient habilitées à faire opposition.

La motion 25.3973 demande la mise en place de bases légales permettant de sanctionner les oppositions abusives. L'objectif est notamment d'empêcher que les oppositions ne soient utilisées pour obtenir des avantages privés indus.

L'AIS recommande d'accepter les motions.

Attribution à la Confédération d'une compétence en matière de financement de la réparation des dommages causés aux bâtiments par les tremblements de terre. Arrêté fédéral

24.095 OCF – CE 16 décembre

Dans son message, le Conseil fédéral se prononce en faveur d'une participation des propriétaires immobiliers participant aux frais de réparation des dommages causés aux bâtiments en cas de tremblement de terre. L'AIS s'oppose à une telle obligation éventuelle, notamment parce qu'il s'agit d'un risque entièrement assurable par le secteur privé, qui peut être mieux couvert par des assurances spécialisées bénéficiant d'une réassurance internationale. Le

fait de transférer la responsabilité des propriétaires immobiliers à la collectivité crée des incitations inopportunes et réduit la responsabilité individuelle. Les investisseurs immobiliers institutionnels peuvent être amenés à constituer des provisions importantes pour une telle obligation éventuelle, ce qui pèse sur la comptabilité.

L'AIS recommande de suivre la CEATE-E et de ne pas entrer en matière sur le projet.

Aperçu des affaires importantes de la session d'hiver 2025

CONSEIL DES ETATS

■ 23.086 OCF. Loi fédérale sur l'examen des investissements étrangers

CE év. 4 & 11 décembre

Recommandation : Rejeter

■ 23.047 BRG. Loi sur les cartels (LCart). Modification

CE 4 décembre

Recommandation : adoption conformément à la CER-E

■ 25.4382 Po. Sommaruga Carlo. Des mesures en faveur des locataires vulnérables arrivant à la retraite ou victimes d'éviction lors d'opérations de démolition ou de rénovation déménager en raison de travaux de démolition ou de rénovation.

CE 4 décembre

Recommandation : Rejeter

■ 25.3965 Ip. Müller Damian. Pénurie de logements. Quand le Conseil fédéral mettra-t-il enfin en œuvre son plan d'action de manière conséquente ?

CE 4 décembre

Recommandation : Accepter

■ 25.3972 Mo. Gmür-Schönenberger. Oppositions aux demandes d'autorisation de construire. Définir claire-

ment les intérêts dignes de protection

CE 9 décembre

Recommandation : Accepter

■ 25.3973 Mo. Gmür-Schönenberger. Sanctionner les oppositions abusives en matière de construction

Recommandation : Accepter

■ 24.095 OCF. Attribution à la Confédération d'une compétence en matière de financement de la réparation des dommages causés aux bâtiments par les tremblements de terre. Arrêté fédéral

CE 16 décembre

Recommandation : Rejeter

CONSEIL NATIONAL

■ 23.086 OCF. Loi fédérale sur l'examen des investissements étrangers

CN 2 décembre

Recommandation : Rejeter

■ 23.047 BRG. Loi sur les cartels (LCart). Modification

CN év. 10 décembre

Recommandation : adoption conformément à la CER-E | le cas échéant, maintien CN