

Chères collègues, chers collègues,
Mesdames, Messieurs,

Le marché du logement est sous pression dans de nombreuses régions. Il est donc d'autant plus important que les décisions politiques facilitent les investissements au lieu de les entraver. Au cours de la session actuelle, nous examinons plusieurs projets qui posent des jalons importants pour la place immobilière suisse et qui sont pertinents pour les investissements immobiliers en Suisse.

De nouvelles réglementations et des interventions supplémentaires sur le marché réduisent l'offre et aggravent les problèmes existants. Un marché immobilier fonctionnel a besoin de sécurité juridique, d'incitations à l'investissement et de solutions pragmatiques. C'est la seule façon de créer des logements suffisants et abordables.

La présente lettre de session classe les dossiers les plus importants du point de vue du secteur immobilier et indique les domaines dans lesquels des corrections sont nécessaires selon nous. Nous vous remercions de votre intérêt et de votre engagement en faveur de conditions-cadres durables dans le domaine du logement.

Beat Walti, Président AIS, Conseiller national

Mettre fin aux loyers abusifs !

Mo. 25.4721 – CE 3 mars

La motion demande que le droit du bail soit adapté de manière à ce que les loyers soient automatiquement et périodiquement révisés dans le cadre d'une obligation de révision périodique (comme pour l'AVS, la TVA et l'impôt sur le bénéfice).

De nouveaux obstacles sur le marché du logement sont contre-productifs et font fuir les investisseurs privés. L'obligation de révision des loyers constitue une nouvelle ingérence et une nouvelle restriction dans le droit du bail, qui n'a aucun effet positif sur l'offre de logements et dont les coûts sont répercutés sur les locataires. L'AIS demande que le droit du bail soit fondé sur une base viable à long

terme, garantissant des conditions équitables entre locataires et bailleurs. La meilleure protection des locataires passe par une offre suffisante de logements.

La Suisse est un pays de locataires. Une bureaucratie supplémentaire met en péril le fonctionnement de ce marché déjà fortement réglementé. Le durcissement constant du droit du bail rend la construction de nouveaux logements peu attrayante.

L'AIS demande que le droit du bail soit amélioré plutôt que durci. L'AIS recommande de rejeter la motion.

OCF. Arrêté fédéral relatif à un plafond de dépenses pour les années 2030–2034 destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique

25.077 OCF – CN 10 mars

Concernant l'initiative populaire « Pas d'une Suisse à 10 millions d'habitants ! (Initiative pour le développement durable) », le Conseil fédéral avait proposé de prendre diverses mesures d'accompagnement, notamment dans le domaine du logement, afin de faire face à la pénurie supplémentaire due à l'immigration.

Le Fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique sera augmenté de 150 millions de francs pour les années 2030 à 2034. Le Conseil

fédéral entend ainsi répondre aux défis croissants que posent la croissance démographique et l'immigration pour le secteur du logement. La promotion des objets immobiliers sera encouragée par la poursuite du développement de la construction de logements d'utilité publique.

L'AIS soutient cet instrument bien établi. Toutefois, les ménages à faibles revenus ne doivent pas être aidés au moyen d'aides à la pierre. L'offre de logements subventionnés par l'État favorise le « syndrome de lock-in », selon lequel

les logements à prix réduit sont retirés du marché, car un changement de logement entraînerait pour les locataires la perte de l'avantage financier dont ils bénéficient. En revanche, l'augmentation de l'aide aux personnes, qui permet aux ménages de bénéficier de subventions publiques pour leurs dépenses de logement, permet d'aider de manière ciblée ceux qui n'ont pas encore trouvé de logement adapté à leurs besoins et à leurs possibilités sur le marché locatif. L'aide aux personnes est donc plus efficace.

Dans le même temps, il convient de veiller à ce que l'aide à la pierre existante soit également gérée de manière ciblée par les coopératives de logement, en faisant en sorte que ces offres profitent aux personnes socialement défavorisées.

L'AIS recommande d'approuver le projet conformément à la proposition majoritaire.

Application rétroactive des indemnisations pour les assainissements des PFAS

25.440 Pa. Iv. – CN 19 mars

L'initiative parlementaire prévoit de compléter les dispositions transitoires par un nouvel article 65b LPE. Désormais, les demandes d'indemnisation pour les sites contaminés par des mousses d'extinction contenant des PFAS pourront également être présentées rétroactivement. Les demandes correspondantes peuvent être soumises à l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) au plus tard deux ans après l'entrée en vigueur du nouvel article 65b LPE.

Le secteur de la construction et de l'immobilier se penche depuis longtemps sur la question de la gestion responsable des PFAS dans les sites contaminés : celle-ci n'est pas encore clarifiée dans le domaine des projets de construction, et une grande incertitude règne notamment en ce qui concerne la législation et son application par les offices cantonaux.

Dans de nombreux endroits, aucune valeur mesurée n'est disponible et il n'est pas prévu dans l'immédiat de procéder à de telles mesures. Cela entraîne une grande incertitude, en particulier chez les investisseurs, quant à la réalisation de projets (de grande envergure) à venir, ce qui a à son tour des répercussions directes sur leur mise en œuvre. Les PFAS constituent donc un énorme problème, notamment pour les grands projets de développement, tels que la reconversion d'anciens sites industriels. Un allègement bienvenu du marché immobilier tendu est ainsi inutilement retardé, voire empêché.

L'AIS recommande d'accepter l'initiative parlementaire.

Aperçu des affaires importantes de la session de printemps 2026

CONSEIL DES ETATS

- 25.4721 Mo. Sommaruga Carlo. Mettre fin aux loyers abusifs !

CE 3 mars

Recommandation : Rejeter

CONSEIL NATIONAL

- 25.077 OCF. Arrêté fédéral relatif à un plafond de dépenses pour les années 2030 à 2034 destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique

CN 10 mars

Recommandation : Approbation à la majorité

- 25.087 OCF. Engagements conditionnels en vue de l'encouragement de l'offre de logements pour les années 2027 à 2033. Crédit d'engagement

CN 10 mars

Recommandation : Approbation à la majorité

- 25.440 Iv.pa. CEATE-N. Application rétroactive des indemnisations pour les assainissements des PFAS

CN 19 mars

Recommandation : Accepter