

Chères collègues, chers collègues,  
Mesdames, Messieurs,

La pression sur le marché du logement reste élevée – et avec elle les exigences en matière de conditions-cadres fiables et favorables à l'investissement. Au cours de la session actuelle, plusieurs objets sont au centre des débats, qui revêtent une importance centrale pour la place immobilière suisse et la réalisation de projets de construction et de développement.

L'accent est mis sur les questions de sécurité de planification et d'efficacité des procédures : d'une part, il s'agit de mettre en place des solutions claires et praticables pour une gestion responsable des sites contaminés aux PFAS, afin de lever les blocages aux investissements. D'autre part, des mesures ciblées contre la pénurie de logements sont nécessaires, par exemple par une application moins restrictive des règlements de construction et de zonage. Tout aussi essentiel sont des procédures d'autorisation plus efficaces – notamment en précisant le droit de recours dans les procédures de construction et d'aménagement du territoire, ainsi qu'en permettant de sanctionner les recours abusifs.

Cette lettre de session présente les principaux objets du point de vue du secteur immobilier. Nous vous remercions de votre intérêt et de votre engagement en faveur de conditions-cadres durables dans le domaine du logement. C'est uniquement ainsi que des logements abordables et urgemment nécessaires pourront être créés dans les meilleurs délais.

**Beat Walti**, Président AIS, Conseiller national

## Application rétroactive des indemnisations pour les assainissements des PFAS 25.440 Iv. pa. CEATE-N – CE 3 juin

L'initiative parlementaire prévoit de compléter les dispositions transitoires de la loi sur la protection de l'environnement (LPE) par un nouvel article 65b. À l'avenir, les demandes d'indemnisation pour des sites contaminés par des mousses d'extinction contenant des PFAS devraient également être possibles de manière rétroactive ; elles devront être déposées auprès de l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) au plus tard deux ans après l'entrée en vigueur.

Le secteur de la construction et de l'immobilier se penche depuis longtemps sur la gestion responsable des PFAS en tant que polluants des sols : cette question reste encore floue dans le cadre des projets de construction, notamment en ce

qui concerne la législation et son application au niveau cantonal. L'absence de valeurs de mesure et les retards dans les mesures entraînent une forte incertitude – également économique – chez les investisseurs et compromettent la réalisation des projets, en particulier des grands projets de développement tels que la reconversion d'anciens sites industriels. Cela retarde ou empêche l'allègement nécessaire sur un marché du logement sous tension.

**L'AIS recommande de suivre le Conseil national et la CEATE-E et d'adopter l'initiative parlementaire conformément au projet.**

## Des mesures ciblées et efficaces pour lutter contre la pénurie de logements 26.3359 Mo. Müller Damian – CE 3 juin

La motion vise à créer une base légale dans la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), afin de permettre aux cantons, en collaboration avec les villes et les communes, de classer simplement et rapidement à de nouveaux terrains en zones à bâtir en cas de pénurie aiguë de logements. Cela doit s'appuyer sur des indicateurs clairs, tels que le taux de logements vacants. Par ailleurs, il devrait être possible de fixer, pour ces nouvelles zones à bâtir, une proportion pouvant aller jusqu'à 30 % de logements à prix modéré.

La demande de logements augmente de manière continue, tandis que la construction de logements ne suit pas le même rythme. Au contraire, le nombre de demandes de permis de construire est en baisse depuis quelques années. Cette évolution aggrave considérablement la pénurie de logements, en particulier dans les centres urbains.

Les membres de l'AIS s'efforcent de mettre à disposition sur le marché des logements répondant aux besoins actuels et futurs, en créant une offre à tous les niveaux de prix correspondant à la demande réelle. En revanche, l'AIS reste réticent à l'égard de quotas absolus de « logements à prix modéré », car de forts « pertes de diffusion » sont difficilement évitables avec ce type de mesure d'incitation. Dans la pratique, la construction de logements est souvent freinée, voire empêchée, par des règlements de construction et de zonage restrictifs, des procédures longues ainsi que des possibilités de recours et de protection (trop) étendues. C'est précisément là qu'il faudrait agir en premier lieu.

**L'AIS recommande par conséquent de renvoyer la motion à la commission compétente pour examen préalable.**

## 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 – CN 18 juin

Trop de projets de construction échouent aujourd'hui en raison de procédures longues et complexes, qui représentent un risque économique considérable pour les promoteurs immobiliers. L'obtention d'un permis de construire prend des années. Parallèlement, des recours – tout aussi longues – bloquent des rénovations ou des modernisations 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 effectivement et

directement concernées par un projet – et pouvant ainsi faire valoir un intérêt digne de protection – soient habilitées à former opposition.

La motion 25.3973 demande la mise en place de bases légales permettant de sanctionner les oppositions abusives. Elle entend notamment empêcher que les oppositions soient utilisées de manière abusive pour obtenir des avantages privés illicites.

**L' AIS recommande de suivre le Conseil des États et la CEATE-N et d'adopter ces motions.**

### Aperçu des affaires importantes de la session d'été 2026

#### CONSEIL DES ETATS

■ 25.077 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  
CE 2 juin

**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  
CE 2 juin

**Recommandation : Approbation à la majorité**

■ 25.440 Iv. pa. CEATE-N. Application rétroactive des indemnisations pour les assainissements des PFAS  
CE 3 juin

**Recommandation : Adoption conformément au projet**

■ 26.3359 Mo. Müller Damian. Des mesures ciblées et efficaces pour lutter contre la pénurie de logements  
CE 3 juin

**Recommandation : Renvoi à la commission compétente pour examen préalable**

#### CONSEIL NATIONAL

■ 24.4234 Mo. Mahaim. Renoncer au critère des loyers usuels de la localité ou du quartier en cas de pénurie  
CN 1 / 10 / 17 juin

**Recommandation : Rejeter**

■ 24.4371 Mo. Dandrès. Pour que les rénovations ne soient pas un prétexte à des loyers abusifs  
CN 1 / 10 / 17 juin

**Recommandation : Rejeter**

■ 24.4636 Mo. Walti Beat. Logements abordables. Améliorer l'efficacité de l'aide à la pierre via le fonds de roulement grâce à des critères clairs et des contrôles ad hoc  
CN 1 / 10 / 17 juin

**Recommandation : Accepter**

■ 24.4651 Mo. von Falkenstein. Logements pour les locataires socialement démunis. N'octroyer de prêts du fonds de roulement que si une aide à la personne est également versée  
CN 1 / 10 / 17 juin

**Recommandation : Accepter**

■ 25.3285 Po. Töngi. Disparité des coûts du logement. Établissement d'un catalogue de mesures  
CN 1 / 10 / 17 juin

**Recommandation : Rejeter**

■ 25.3972 Mo. Gmür-Schönenberger. Oppositions aux demandes d'autorisation de construire. Définir clairement les intérêts dignes de protection  
CN 18 juin

**Recommandation : Accepter**

■ 25.3973 Mo. Gmür-Schönenberger. Sanctionner les oppositions abusives en matière de construction  
CN 18 juin

**Recommandation : Accepter**