

LETTRE DE SESSION 3/2026

Chères collègues, chers collègues
Mesdames, Messieurs

La pénurie de logements dans de nombreuses régions de Suisse préoccupe les responsables politiques. La motion 24.3961 (Aeschi) vise notamment à remédier à ce problème en renforçant la « Lex Koller » (loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, LFAIE). Ce n'est toutefois pas la bonne voie : le retour à la « Lex Friedrich » de 1985, demandé par l'auteur de la motion, est inefficace et aurait même des effets négatifs ; les problèmes de pénurie de logements et de hausse des loyers resteraient non seulement sans solution, mais s'aggravaient. Vous trouverez ci-dessous l'exposé des arguments détaillé.

À noter :

Le 22 septembre 2026 aura lieu notre événement de session intitulé « Durcir la Lex Koller ? Analyse économique et juridique en matière immobilière ». Les intervenants discuteront des répercussions d'un éventuel durcissement de la Lex Koller, notamment sur le marché du logement, la place économique et d'investissement suisse ainsi que sur le développement des régions touristiques – et se tiendront à disposition pour un débat politique (voir au verso le programme détaillé de l'événement AIS).

La présente lettre de session présente une analyse des principaux dossiers 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.

Beat Walti, Président AIS, Conseiller national

24.3961 Mo. Aeschi – CN, 22 septembre

Renforcement de la Lex Koller

La motion demande de revenir sur l'évolution de la LFAIE, dite « Lex Koller », telle qu'elle s'est développée au cours des quatre dernières décennies, et donc de durcir considérablement les règles actuelles. L'objectif est de rétablir, pour l'acquisition de résidences principales, de résidences secondaires et de résidences de vacances, ainsi que d'immeubles collectifs et d'immeubles commerciaux, la législation en vigueur en 1985, dite « Lex Friedrich ».

À noter : la consultation relative à un projet de loi du Conseil fédéral sur le même sujet s'est achevée en juillet 2026.

Les durcissements exigés par la motion (et proposés également dans le projet soumis à consultation) reposent sur des hypothèses erronées : dès aujourd'hui, le marché immobilier suisse est dominé par des investisseurs suisses – les investisseurs étrangers jouent un rôle absolument mineur en termes de volume. L'analyse d'impact réglementaire publiée par le

Conseil fédéral lui-même en novembre 2025 le montre clairement : cette idée de révision de la Lex Koller est non seulement inefficace, mais elle aggraverait même les problèmes actuels du marché du logement, tels que la pénurie de logements. Un durcissement de la Lex Koller ne permettrait pas non plus d'empêcher la hausse des loyers.

L'AIS entend s'attaquer aux causes réelles de la pénurie de logements et de la hausse des loyers : Ce ne sont pas seulement les besoins croissants en surface par personne (liés notamment au vieillissement de la population et à la taille moyenne plus réduite des ménages) et la croissance démographique qui sont à l'origine de cette pénurie, mais aussi les possibilités insuffisantes en matière de densification urbaine ainsi que les procédures d'autorisation et de recours (trop) longues et complexes pour les projets de construction. Celles-ci retardent, renchérissent et empêchent la réalisation de nouveaux projets.

L'AIS s'engage en faveur du maintien des dispositions de la Lex Koller, qui fonctionnent bien aujourd'hui.

Nous vous demandons donc, contrairement à la recommandation de la CER-N, de rejeter la motion 24.3961.

24.095 OCF – CN, 30 septembre

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

Dans son message, le Conseil fédéral se prononce en faveur d'une participation des propriétaires immobiliers aux coûts de réparation des dommages causés aux bâtiments par les tremblements de terre. L'AIS s'oppose à une telle obligation conditionnelle : les tremblements de terre constituent un risque

entièrement assurable par le secteur privé – celui-ci est mieux couvert par des assurances spécialisées bénéficiant d'une réassurance internationale. De plus, la « pseudo-assurance » présentée, prise en charge par les propriétaires immobiliers eux-mêmes, crée des incitations inopportunes tout en rédui-

sant la responsabilité individuelle (fédéraliste). Une obligation conditionnelle de l'État nécessiterait de garantir des valeurs immobilières harmonisées à l'échelle nationale, et les inves-

tisseurs immobiliers institutionnels devraient constituer des provisions considérables, ce qui pourrait peser lourdement sur leur comptabilité analytique.

L'AIS recommande de suivre le Conseil des États et de ne pas entrer en matière.

26.4049 Mo. CEATE-E – CE, 30 septembre

Revenir à l'essence même de la fonction de l'Isos

Cette motion charge le Conseil fédéral de ramener l'effet de l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS) à son essence et aux intentions initiales du législateur. Aujourd'hui, les projets de construction liés à des sites construits protégés ne sont souvent autorisés que s'ils présentent un intérêt national prépondérant. La motion demande une modification de la loi afin que cette condition ne s'applique plus que lorsque la Confédération agit en tant que maître d'ouvrage.

L'AIS approuve cette motion : les répercussions de l'ISOS dans la pratique sont parfois considérables et confèrent de facto à la Confédération des compétences qui dépassent l'objectif initial de l'ISOS. Il est important et juste que certains sites de Suisse soient protégés et préservés. Il est toutefois tout aussi important de procéder à une mise en balance raisonnable des intérêts afin de lutter contre les blocages et les lourdeurs administratives liés aux projets de construction – et de permettre le développement du parc immobilier existant, y compris la rénovation (énergétique).

L'AIS vous prie d'approuver cette motion.

Aperçu des objets importants de la session d'automne 2026

CONSEIL DES ÉTATS

- 26.4049 Mo. CEATE-E. Revenir à l'essence même de la fonction de l'Isos 30 sept.
Recommandation : Accepter
- 26.4043 Mo. Gmür-Schönenberger. Sécurité juridique des projets pilotes pour simplifier la construction (« type de bâtiment E ») 1^{er} oct.
Recommandation : Accepter
- 25.3865 Mo. Moser. Réduire progressivement les PFAS. Définir des trajectoires de réduction et des mesures sectorielles 1^{er} oct.
Recommandation : Rejeter

CONSEIL NATIONAL

- 25.065 OCF. Loi sur le logement. Modification 16 sept.
Recommandation : Accepter
- 24.3961 Motion Aeschi. Renforcement de la Lex Koller 22 sept.
Recommandation : Rejeter

- 24.4226 Motion Dandrès. Bonne foi dans les rapports de bail (cartellisation des accessoires du contrat) 24 sept.
Recommandation : Rejeter
(interventions parlementaires de catégorie IV)
- 24.4234 Mo. Mahaim. Renoncer au critère des loyers usuels de la localité ou du quartier en cas de pénurie 24 sept.
Recommandation : Rejeter
(interventions parlementaires de catégorie IV)
- 24.4371 Mo. Dandrès. Pour que les rénovations de soient pas un prétexte à des loyers abusifs 24 sept.
Recommandation : Rejeter
(interventions parlementaires de catégorie IV)
- 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 30 sept.
Recommandation : non-entrée en matière, conformément à la décision du Conseil des États

INVITATION ÉVÉNEMENT DE SESSION

Durcir la Lex Koller ?

Analyse économique et juridique immobilière

Mardi, 22 septembre 2026
À partir de 12h30 jusqu'à environ 14h15
Restaurant zum Äusseren Stand
Zeughausgasse 17
3011 Berne

Programme Événement de session AIS

- Dès 12h30 : Déjeuner debout
- 13h15 : Mot de bienvenue
 - Beat Walti, Conseiller national, Président AIS
- 13h20 : Durcir la Lex Koller ?
 - Corrado Rampini, Dr iur., Avocat Bär & Karrer
 - Rudolf Minsch, Prof. Dr, Responsable Politique économique générale & Économie extérieure economiesuisse
 - Andreea Stefanescu, Présidente COPTIS, Membre du Comité d'experts Fonds de placement immobiliers AMAS
- Questions et discussion
- Vers 14h15 : Fin