

*Chers collègues, chères collègues,
Mesdames, Messieurs,*

En décembre dernier, en rejetant la loi sur les loyers commerciaux, le Parlement a clairement refusé de s'immiscer dans les rapports locatifs. Toutefois, la question de savoir comment les propriétaires et les locataires gèrent la situation des entreprises fermées en raison de la pandémie reste d'actualité dans de nombreux cas. Depuis les fermetures décidées en mars 2020 par le gouvernement, l'Association Immobilier Suisse souligne que la solution la plus efficace et la plus durable consiste en des accords en partenariat entre les parties.

L'AIS suit également avec intérêt les discussions récurrentes sur la lex Koller et prend position sur celle-ci. Concernant l'initiative parlementaire 16.498 sur la soumission des infrastructures stratégiques du secteur énergétique examinée par la CEATE-N dans le cadre de la lex Koller, l'AIS souligne que les infrastructures éventuellement concernées sont déjà détenues par l'Etat. Des interventions de plus grande envergure ne sont pas nécessaires en Suisse et il convient donc d'y renoncer.

D'autres sujets liés à l'immobilier font actuellement l'objet d'intenses discussions. La deuxième étape de la révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) entre ainsi dans sa phase suivante. En cas de construction en dehors de la zone à bâtir, il conviendrait de pouvoir mieux tenir compte des particularités régionales. Dans le même temps, la distinction entre zones constructibles et non constructibles doit être renforcée. Il s'agit là de deux objectifs ambitieux compte tenu des structures d'urbanisation traditionnellement différentes.

Par ailleurs, la question est actuellement débattue de savoir si une révision totale des règles de fixation des loyers ou du droit du bail dans son ensemble est nécessaire. L'AIS ne voit pas la nécessité d'une révision complète, mais participe aux discussions avec les différentes parties prenantes.

La présente lettre de session revient sur ces thèmes.



Merci pour votre intérêt et votre engagement!

Daniel Fässler
Président de l'AIS
Conseiller aux Etats

Initiative parlementaire 16.498 Lex Koller

Mise à jour

L'initiative parlementaire 16.498 déposée en 2016 demande que les infrastructures stratégiques du secteur énergétique (notamment les centrales hydrauliques, les réseaux électriques et les réseaux de gaz) soient soumises à la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

Elle vise à empêcher les investisseurs étrangers d'acquérir ou d'investir librement dans les infrastructures stratégiques essentielles au bon fonctionnement de la Suisse. Cela devrait également éviter que les investisseurs nationaux ne soient laissés pour compte. Après plusieurs reports de la discussion au Parlement, les consultations

de la commission responsable (CEATE-N) sont entrées dans une deuxième phase. Nous nous exprimerons sur le projet dès que la commission ouvrira la procédure de consultation.

L'AIS insiste d'ores et déjà sur les points suivants:

Nous refusons que ces questions soient tranchées dans la lex Koller. La lex Koller n'est pas pertinente à cet égard, en ceci qu'elle porte sur les immeubles. Les questions relatives à la propriété des infrastructures d'importance nationale doivent être traitées à un niveau stratégique supérieur. Il s'agit ici d'étudier dans quelle mesure il existe un besoin effectif d'intervention.

Aménagement du territoire

2^e étape de la révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire (18.077)

Le message du Conseil fédéral relatif à la deuxième étape de la révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) vise à tenir davantage compte des particularités des différentes régions en matière d'aménagement du territoire et à accorder à cette fin une plus grande marge de manœuvre aux cantons, selon un cadre fixé par la Confédération. Le Conseil national n'est pas entré en matière sur le projet du Conseil fédéral pour diverses raisons, dont certaines étaient contradictoires.

Le contexte est maintenant devenu encore plus exigeant. En effet, l'«Initiative paysage» déposée à l'automne 2020 entend geler le nombre de bâtiments en dehors de la zone à bâtir, ainsi que les surfaces construites. Dans ce contexte, la CEATE-E a fixé fin avril 2021 un objectif de stabilisation des constructions en dehors de la zone à

bâtir. Cette stabilisation sera encouragée par une stratégie d'incitation. Le projet préparé par la CEATE-E constitue un contre-projet à l'«Initiative paysage». Il s'agit toutefois également de répondre à une préoccupation fondamentale du projet du Conseil fédéral et de donner une plus grande marge de manœuvre aux cantons. Les problèmes d'aménagement du territoire devraient pouvoir être réglés par des solutions spécifiques à chaque région.

L'AIS souligne:

- La densification des constructions dans les centres permet de lutter contre le mitage et devrait être encouragée de manière plus systématique.
- Les particularités cantonales en matière d'aménagement du territoire doivent être prises en compte.

Droit du bail

L'Office fédéral du logement et le Parlement débattent actuellement de la nécessité d'une révision du droit du bail. Alors que le Conseil des Etats avait adopté une motion de la commission juridique du Conseil des Etats sur les règles de fixation des loyers (20.3922) lors de la session d'hiver 2020, la CAJ-N a statué fin mars qu'une révision du droit du bail dans le domaine des règles de fixation des loyers n'est actuellement pas indiquée. Par 13 voix contre 12, elle recommande à son Conseil de rejeter cette motion.

Parallèlement à la consultation sur la motion 20.3922, l'Office fédéral du logement (OFL) organise une table ronde sur le droit du bail à laquelle sont conviés les principales parties prenantes du secteur immobilier en Suisse. Après des enquêtes menées auprès des associations et des entretiens avec des experts, la table ronde se tiendra fin juin sous la direction de Guy Parmelin, président de la Confédération. Selon l'AIS, une révision complète du droit du bail n'est pas nécessaire, mais des adaptations de certaines dispositions légales peuvent être discutées.

Session d'été de 2021 au Parlement

Aperçu des affaires importantes pour la session d'été de 2021

CONSEIL NATIONAL

■ **20.3922 Mo. (CAJ-E). Révision équilibrée des règles applicables à la fixation des loyers d'habitations et de locaux commerciaux.**

CN, 1^{er} juin

■ **21.3023 Mo. (CdF-E). Ne pas priver la Confédération et l'économie de projets porteurs et rentables en stoppant les chantiers immobiliers des CFF.**

CN, 3 juin