

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

L'année qui touche à sa fin aura été intense pour chacun d'entre nous. Nous avons été confrontés à de réels défis, et ce également au niveau de la politique immobilière. Je vous remercie pour votre engagement en faveur d'une politique immobilière qui garantit des conditions-cadres où il est possible d'investir, et donc de préserver et de déployer un parc immobilier moderne.

C'est avec plaisir que je vous présente dans cette lettre de session les sujets actuels importants dans la politique immobilière ainsi que la position de l'Association Immobilière Suisse (AIS).

La motion 21.3598 (CER-N), adoptée au Conseil national lors de la session d'automne, exige une révision de la lex Koller. L'aisance économique de la Suisse est en partie basée sur le capital étranger placé dans des entreprises et des biens immobiliers suisses. L'économie de notre pays dépend donc de la capacité des entreprises étrangères à investir en Suisse. C'est pourquoi l'AIS s'engage en faveur d'une large alliance des grandes organisations économiques et immobilières pour poursuivre la lutte contre un durcissement de la lex Koller.

La session d'hiver de 2021 sera l'occasion de traiter des sujets relatifs au conflit entre deux objectifs: l'objectif de protection de l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS) et l'objectif de densification de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT). L'AIS considère que la «densification» ne doit pas être qu'un mot creux. Il s'agit du seul moyen d'endiguer réellement la progression du mitage.

Lisez-en plus sur ces sujets et d'autres dossiers importants de la politique immobilière dans la présente lettre de session.



Merci pour votre intérêt et votre engagement.
Meilleurs vœux de fin d'année à vous ainsi qu'à vos familles!

Daniel Fässler
Président de l'AIS
Conseiller aux Etats

Rendre possible la densification de l'urbanisation en excluant les contradictions et les conflits entre objectifs dus à l'inventaire ISOS

Initiative parlementaire 17.525 et initiative parlementaire 17.526

La loi sur la protection de la nature et du paysage (LPN) contraint la Confédération à tenir un inventaire spécialisé national appelé Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS). Cet instrument d'évaluation qualitative des sites construits est le seul du pays à avoir été établi selon des critères standardisés. Il constitue donc une base fondamentale pour le bon développement de l'urbanisation.

Cependant, il n'a cessé de s'agrandir ces dernières années. Il est à l'origine de défis: pour les femmes et hommes politiques, les organismes d'urbanisme, mais aussi les propriétaires. Deux objectifs se trouvent en conflit. Nous avons d'une part l'objectif défini par la loi sur la protection de la nature et du paysage (art. 6 LPN), qui consiste à préserver les sites historiques construits à protéger; et d'autre part le principe inscrit dans la loi sur l'aménagement du territoire (art. 1 LAT) qui exige la

création de zones d'habitation compactes. La préservation des terrains agricoles et la densification des zones urbaines qu'elle implique exigent parfois des exceptions à l'objectif de l'ISOS.

Les deux initiatives parlementaires prévoient donc de compléter l'article 6 de la LPN (initiative parlementaire 17.525) et l'article 6 de la LAT (initiative parlementaire 17.526). Il devrait être possible de s'écarter des directives actuelles, notamment lorsque la surface urbanisée doit être densifiée vers l'intérieur. Le Conseil national traitera ces deux initiatives parlementaires au cours de la prochaine session d'hiver.

L'AIS salue les efforts de promotion de la densification dans les zones urbanisées, et donc la préservation générale des surfaces agricoles. L'AIS soutient donc les deux initiatives parlementaires.

Mise à jour – Lex Koller

Le Parlement a récemment refusé des durcissements de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (lex Koller) dans le cadre de la pandémie de Covid-19. Par la suite, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national (CER-N) a tout de même adopté une motion (21.3598) qui invite le Conseil fédéral à soumettre au Parlement un message sous la forme d'un projet de révision dont la consultation avait été engagée en 2017. Ce projet avait alors été clairement refusé lors de la procédure de consultation.

Le Conseil national a adopté la motion au cours de la session d'automne de 2021. Cette affaire sera traitée au premier trimestre de 2022 par la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats (CER-E), puis par le Conseil des Etats.

L'AIS souligne également:

- Le marché immobilier a besoin de concurrence. Sans les investisseurs étrangers, la demande baisse, et les prix avec elle.
- Le meilleur argument contre une discrimination des investisseurs suisses à l'étranger est l'ouverture de la Suisse face aux investissements étrangers.
- Avec la lex Koller, en comparaison internationale, la Suisse dispose déjà d'un instrument de régulation restrictif en politique immobilière. Les exceptions existantes au régime d'autorisation sont bénéfiques pour l'économie suisse.

Soutenir la décarbonisation en toute neutralité technologique

La branche immobilière revêt un rôle essentiel sur la voie d'un avenir durable: les bâtiments sont en effet responsables de 24% des émissions totales de gaz à effet de serre de la Suisse. Les attentes à l'encontre du secteur immobilier sont fortes: l'efficacité énergétique des immeubles doit être améliorée de manière rapide et complète. Deux motions traitent actuellement de différents aspects de la rénovation des bâtiments importants pour les membres de l'AIS.

Le bois, une matière première neutre en CO₂, joue également un rôle de premier ordre dans la production de chaleur en Suisse. Il est toutefois nécessaire de remplacer les chauffages au bois très anciens par des installations

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

CONSEIL DES ETATS

- 21.4144 Motion Stark. Remplacer les anciennes chaudières à bois par des installations modernes de chauffage au bois. Incitations financières.

CE, 2 décembre

AIS: Acceptation

CONSEIL NATIONAL

- 17.525 Initiative parlementaire Rutz Gregor. Rendre possible la densification de l'urbanisation en excluant les contradictions et les conflits entre objectifs dus à l'inventaire ISOS.

CN, 17 décembre

AIS: Acceptation

- 17.526 Initiative parlementaire (Egloff) Walliser. Rendre possible la densification de l'urbanisation en fixant des priorités dans l'inventaire ISOS.

CN, 17 décembre

AIS: Acceptation

L'AIS et une large alliance d'organisations professionnelles du secteur et du monde économique continuent de rejeter un durcissement. Vous trouverez d'autres arguments dans notre exposé de position sur notre site Internet www.vis-ais.ch/fr/nos-positions.