

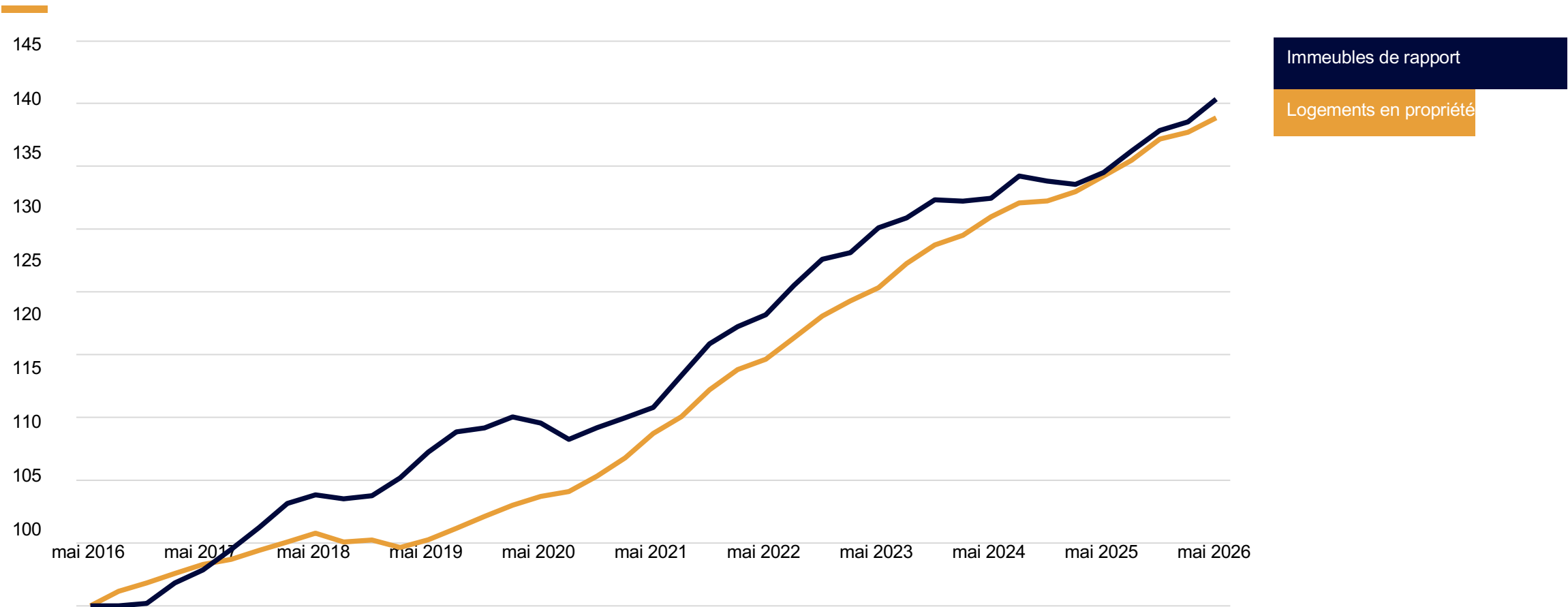
Actualités politiques IAZI

Confédération, cantons et villes

7 juillet 2026

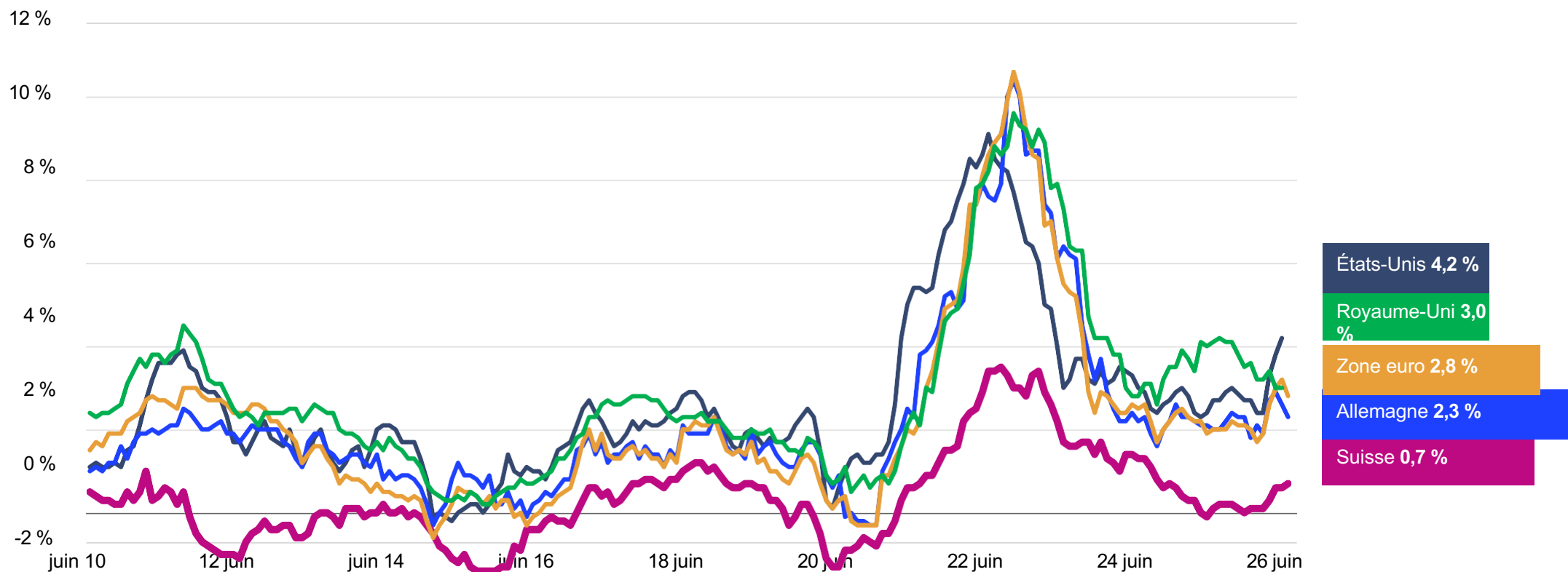
Les prix de l'immobilier poursuivent leur tendance à la hausse

Prix des transactions (indexés, 100 : situation au 30 juin 2016)



Inflation : la force du franc sert de tampon

Variation des prix à la consommation (sur 12 mois)



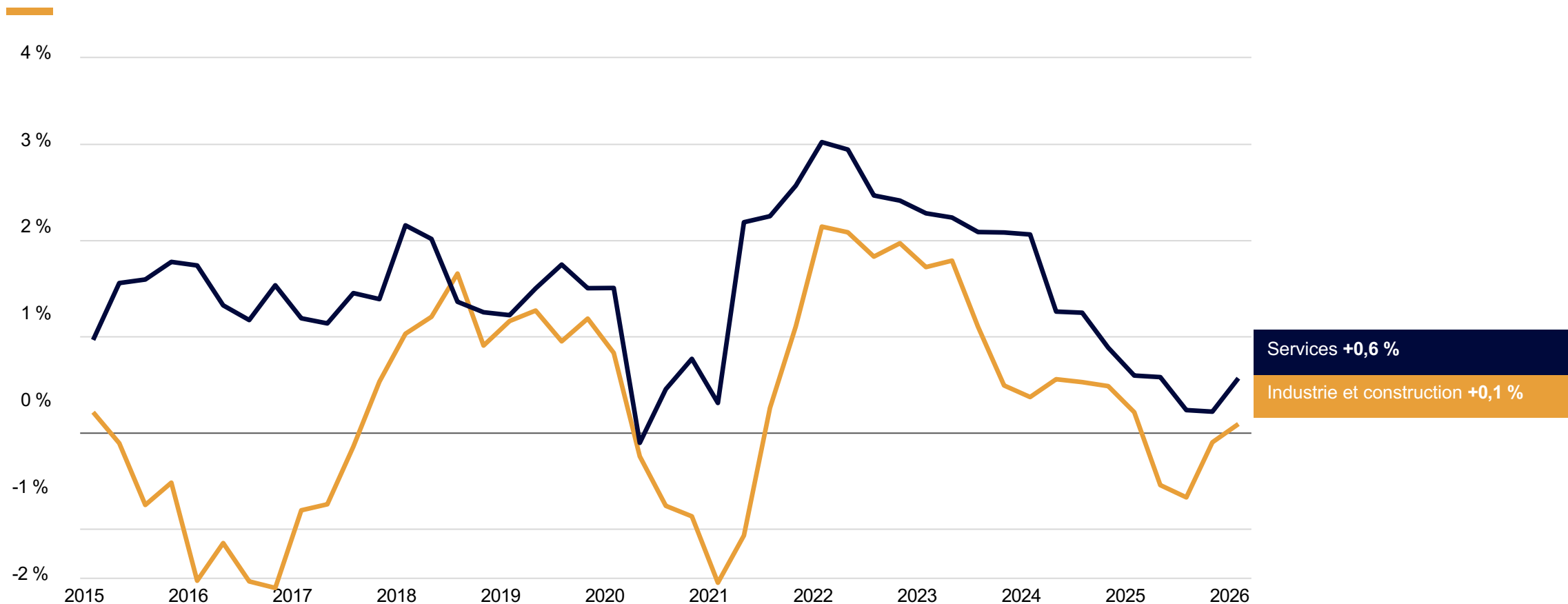
Cours du franc suisse : un plancher provisoire atteint ?

L'euro et le dollar américain en francs suisses (moyenne mensuelle)



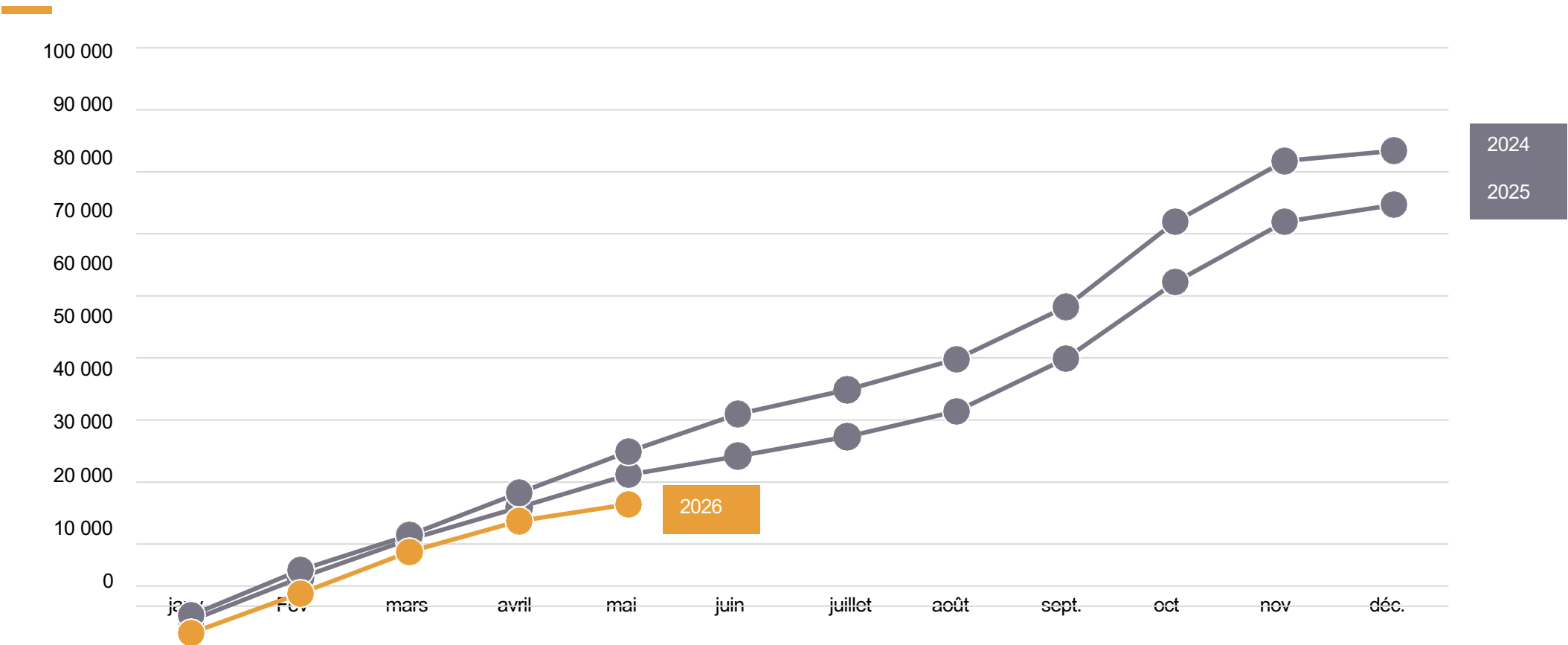
Marché du travail : reprise dans l'industrie et la construction

Variation du nombre d'emplois par rapport au même trimestre de l'année précédente (en %), situation au 31 mars 2026



Immigration nette : niveau légèrement en baisse

Solde migratoire cumulé par mois, nombre de personnes





1 Fiscalité et finances

Le Conseil fédéral prévoit de renforcer la Lex Koller

Confédération, motion exécutive (2025/58)



Modifications législatives en consultation

- Interdiction d'acquérir des locaux d'exploitation à des fins de location
- Obligation d'autorisation pour l'acquisition de parts dans des sociétés immobilières, de fonds immobiliers et de SICAV immobilières
- Obligation de cession des résidences principales en cas de départ du territoire
- Restrictions à l'acquisition de résidences secondaires et d'unités d'appart-hôtels

Chances de succès plutôt faibles

- Une « alliance contre nature » est possible au Conseil national, un rejet est à prévoir au Conseil des États
- Un assouplissement probable après la consultation

➤ **La consultation se déroule jusqu'au 15 juillet 2026**

Modification du droit de la propriété par étages

Confédération, motion de l'exécutif (2023/64)



Simplification du processus décisionnel en matière de propriété par étages

- La constitution d'une copropriété pour des immeubles non encore construits doit faire l'objet d'une réglementation explicite
- La création d'un fonds de rénovation peut faire l'objet d'une action en justice
- Permettre la prolongation du droit de superficie par décision à la majorité
- Mise en œuvre de la motion Caroni (19.3410)

Publication du rapport sur les résultats

- Approbation générale, propositions de modifications ponctuelles
- Belles chances de succès au Parlement

➤ **Le Conseil fédéral va maintenant transmettre le projet adapté au Parlement**



2 Énergie

Obligation d'installer des bornes de recharge électriques

Confédération, motion exécutive (2026/43)



Concerne les logements locatifs et la propriété par étages

- Les locataires et les copropriétaires peuvent exiger l'installation d'un équipement de base pour la recharge des véhicules électriques
- Les coûts de l'installation de base doivent pouvoir être répercutés sur les locataires des places de stationnement

Application stricte de la motion 23.3936 (Jürg Grossen, PVL)

- Une obligation plutôt que des incitations
- Des réactions hostiles des partis bourgeois au Parlement sont prévisibles ; le projet définitif dépendra des résultats de la consultation

➤ **La consultation se déroule jusqu'au 12 octobre 2026**

Loi sur l'énergie du canton de Vaud : le référendum a échoué

Canton de Vaud, motion de l'exécutif (23_LEG_147)



Ensemble complet de mesures législatives

- Obligation de CEEB pour les bâtiments construits avant 1986
- Obligation de rénovation pour les bâtiments présentant une mauvaise performance énergétique
- Interdiction des chauffages à combustibles fossiles et des chauffages électriques à résistance
- Obligation d'installer des panneaux solaires sur les nouvelles constructions et lors de rénovations importantes de toiture
- Possibilité de demander des subventions

➤ **Le référendum n'a pas abouti. La loi entrera en vigueur le 1er janvier 2027**



3 Construction et aménagement du territoire

Le Conseil fédéral souhaite accélérer la construction de logements

Confédération, motion exécutive



Mesures visant à accélérer la construction de logements

- Limiter les possibilités de recours
- Le développement interne en tant qu'intérêt national → Priorité par rapport à la protection du site et de la protection du patrimoine
- Les cantons doivent être tenus de promouvoir la densification dans les zones à bâtir et d'empêcher les oppositions abusives

Le Conseil fédéral reconnaît la nécessité d'agir

- Il exploite pleinement ses marges de manœuvre et met les cantons face à leurs responsabilités
- Des mises en œuvre cantonales divergentes sont envisageables → une mosaïque

➤ **Le DETEC élaborera un projet de consultation d'ici fin 2026**

Réduction des oppositions aux projets de construction : nouvelle tentative

Confédération, motions (25.3972 et 25.3973)



Les deux Chambres ont adopté les motions

- Motion 25.3972 : définir clairement les « intérêts dignes de protection »
- Préciser dans la LAT qui est habilité à former opposition
- Motion 25.3973 : sanctionner les oppositions abusives en matière de construction
- Sanctionner les opposants ne disposant pas d'un « intérêt digne de protection » : prise en charge des frais ou versement de dommages-intérêts

La recherche de solutions restera difficile

- Densification croissante = davantage de conflits et de recours
 - Le caractère abusif est difficile à prouver dans la pratique
-
- **Le Conseil fédéral va désormais élaborer les modalités de mise en œuvre**
 - **Les affaires sont réglées**

Réduction des recours en matière de construction : variante de Lucerne

Canton de Lucerne, motions (M 801 et M 821)



Michael Kurmann (Le Centre)



Thomas Meier (PLR)

Motion Kurmann : début des travaux malgré des recours en cours

- Pas d'effet suspensif des recours pour les projets légalement autorisés en l'absence d'un intérêt contraire manifestement prépondérant
- Début des travaux malgré des recours en cours, avec obligation de démolition

Motion Meier : sanctionner les recours abusifs

- Sanctionner les oppositions abusives par :
 - le remboursement des frais de procédure au profit du maître d'ouvrage
 - Prise en charge des frais de procédure et des frais consécutifs
 - Dommages-intérêts

➤ **Le gouvernement prendra ensuite position sur les interventions**

Type de bâtiment E : nouvelle approche pour une construction simple

Confédération, motion (26.4043)



S'inspirer de la Bavière pour la Suisse

- Concept « type de bâtiment E » (expérimental) : il doit être possible de se passer de toutes les normes qui ne sont pas absolument nécessaires
- La protection contre les incendies, la stabilité structurelle et la santé doivent être préservées
- Le Conseil fédéral doit créer les bases légales pour des projets pilotes correspondants
- Les projets pilotes doivent fournir des données sur l'utilité et la faisabilité du type de bâtiment E

Chances modérées d'adoption

- L'accélération de la construction de logements recueille actuellement un soutien majoritaire, mais l'initiative parlementaire n'a pas de cosignataires

➤ **Le Conseil fédéral prendra ensuite position sur cette motion**

Simplifier la planification et la construction de quartiers résidentiels

Confédération, motion (26.3798)



Simplification des procédures sous certaines conditions

- La réalisation de quartiers résidentiels doit pouvoir se faire plus facilement s'ils répondent à certains critères
- Critères : viabilisation, efficacité énergétique, espaces verts, architecture et qualité de vie
- Mesures d'allègement : raccourcissement des délais d'autorisation et de recours, soutien financier, limitation des possibilités de recours, traitement prioritaire

Question très ouverte

- Les répercussions dépendent fortement des critères exigés et des allègements accordés

➤ **Le Conseil fédéral prendra ensuite position sur cette intervention**

Vaud : révision de la loi sur l'aménagement du territoire

Canton de Vaud, motion de l'exécutif



Le gouvernement soumet le projet à la consultation

- **Accélération des procédures** : numérisation, réglementation des compétences et des délais pour les autorités, caractère facultatif des plans directeurs communaux
- **Plus de sécurité juridique** : protection des droits à construire accordés dans les plans d'aménagement pour une durée de 10 ans
- **Lutte contre le changement climatique** : les plans d'aménagement doivent inclure des mesures en faveur de la protection du climat et de la biodiversité, des incitations à l'utilisation de matériaux de construction respectueux du climat, Zones exemptées d'autorisation pour les rénovations énergétiques
- **Impact de l'aménagement du territoire sur les propriétaires** : meilleure indemnisation en cas de déclassement, prise en compte de la situation personnelle lors de taxe sur la plus-value

➤ **Le gouvernement présentera ensuite le projet définitif**

Ville de Berne : pas de « démolitions anticipées »

Ville de Berne, motion (2026.SR.0189)



Matteo Micieli (PdA)

Pas de démolitions sans projet de remplacement

- Les démolitions sans projet de remplacement concret et réalisable à court terme ne sont plus autorisées
- En particulier pour les bâtiments à vocation culturelle ou sociale
- Réaction à la démolition d'un bâtiment situé à la Weissensteinstrasse (« bâtiment Tripity »)

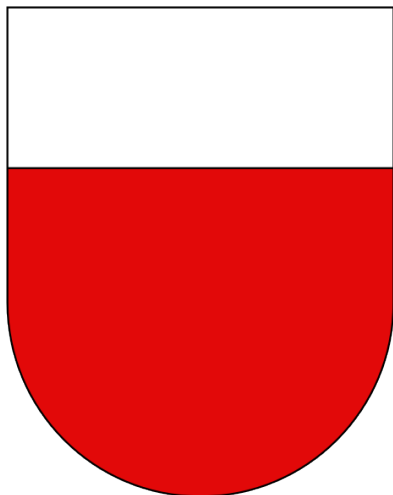
Hypothèse réaliste

- Partis favorables disposant d'une majorité au Parlement
- Des interventions similaires ont déjà abouti

➤ **La prochaine étape : le gouvernement prendra position sur cette motion**

Lausanne : demande de protection renforcée des arbres

Ville de Lausanne, motion de l'exécutif (2025/56)



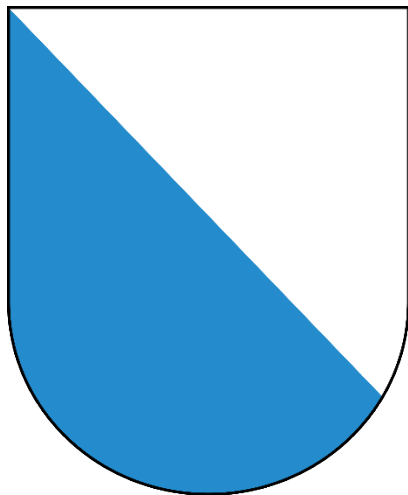
Le gouvernement présente une nouvelle ordonnance sur la protection des arbres

- Les arbres dont la circonférence du tronc est supérieure à 40 cm, ainsi que toutes les haies et tous les arbustes, sont protégés
- Exceptions : les néophytes, les arbres à usage commercial, les arbustes situés dans Zones constructibles
- Autorisation accordée lorsque l'abattage ou la transplantation est nécessaire pour des raisons de sécurité ou de développement urbain
- Autorisation subordonnée à une plantation de remplacement ou au versement d'une compensation

➤ **Le projet est ensuite transmis à la commission compétente**

La ville de Zurich se prononce sur les zones de gratte-ciel

Ville de Zurich, motion exécutive (1459/2022)



Le Parlement a adopté des lois controversées sur les gratte-ciel

- Réduction de la zone des 80 mètres, introduction d'une zone des 60 mètres
- À partir de 60 mètres de hauteur, un plan d'aménagement est obligatoire
- Tous les immeubles de grande hauteur doivent respecter des normes écologiques élevées*
- La surconsommation de surface autorisée dans les plans d'aménagement doit être entièrement consacrée à des logements abordables

➤ **Les partis bourgeois ont lancé avec succès un référendum parlementaire**

➤ **Le vote aura lieu le 27 septembre 2026**

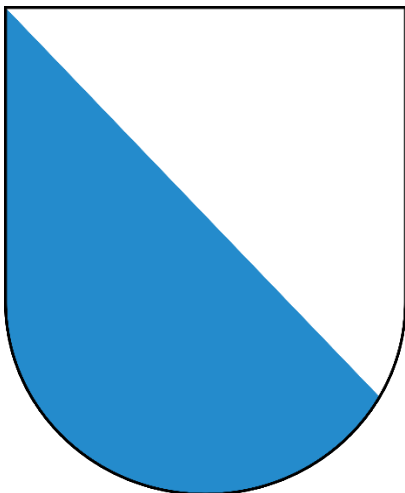
*Norme suisse de construction durable (SNBS) ou SIA 390/1 («Parcours climatique – Bilan des gaz à effet de serre sur le cycle de vie des bâtiments»)



4 Loyers et logement

Zurich : les électeurs s'opposent aux réglementations

Canton de Zurich, initiatives populaires (5987, 5993, 5994)



Initiative sur le logement

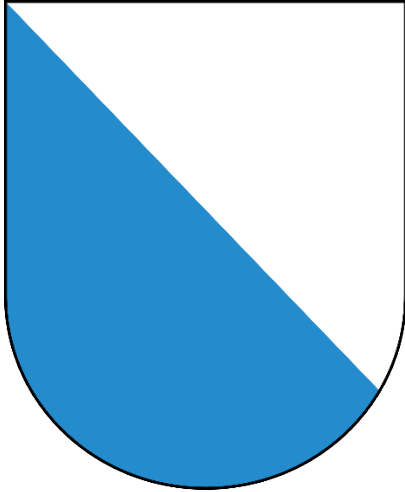
- **Initiative** : promotion des logements d'utilité publique et de la propriété à usage personnel, promotion des méthodes de construction durables, garanties et organisme de construction de logements
- **Contre-projet** : promotion des logements d'utilité publique et de la propriété immobilière à usage personnel, aucune disposition concernant les mesures

Initiative pour la protection du logement

- **Initiative** : obligation d'autorisation pour les démolitions, les transformations, les rénovations et les changements d'affectation, ainsi que l'introduction de règles en matière de loyers
- **Contre-projet** : mesures obligatoires d'information et d'accompagnement en cas de résiliation pour logement inoccupé

Zurich : les électeurs s'opposent aux réglementations

Canton de Zurich, initiatives populaires (5987, 5993, 5994)



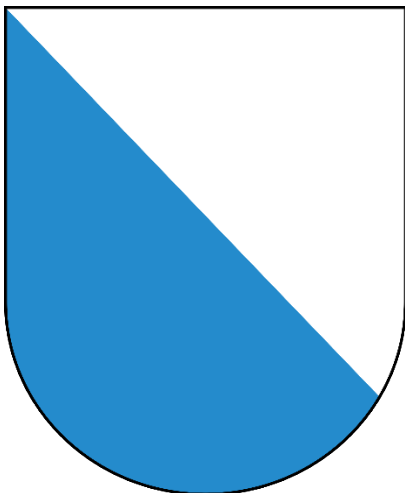
Initiative sur la propriété immobilière

- **Initiative** : la propriété immobilière à usage personnel doit bénéficier des mêmes aides que les logements à loyer modéré
- **Pas de contre-projet**

- **Toutes les initiatives ont été rejetées, les contre-projets ont été acceptés**
- **Au niveau cantonal, il reste l'initiative sur la patrie de l'UDC est encore en suspens**

Zurich : bilan des nombreuses initiatives en matière de logement

Canton de Zurich, initiatives populaires (5987, 5993, 5994)



Les réglementations ont du mal à s'imposer au niveau cantonal

- Les communes rurales conservatrices font contrepoids aux villes → la mobilisation dépend également des enjeux fédéraux
- **Mais** : un potentiel existe également en dehors de Zurich et de Winterthur → Schlieren a adopté de justesse l'initiative pour la protection du logement

Les électeurs se montrent sceptiques envers les bailleurs et l'État

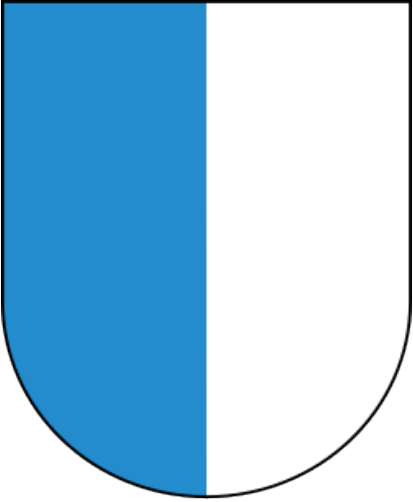
- Rejet des assouplissements du droit du bail, l'initiative pour la protection du logement recueille le plus haut soutien

Les acteurs de gauche continuent de dominer l'agenda politique en matière de logement

- Les solutions des partis bourgeois sont jusqu'à présent plus rares et connaissent un succès très limité
- Transfert des initiatives de gauche au niveau municipal (par exemple à Winterthur)

Lucerne : oui à la politique foncière active de la ville

Ville de Lucerne, initiatives populaires (B+A 8/2025, B+A 45/2025)



Initiative populaire (PS) : « Des logements pour les gens plutôt que des profits pour les spéculateurs »

- Droit de préemption dès que le taux de vacance est inférieur à 1,5 %

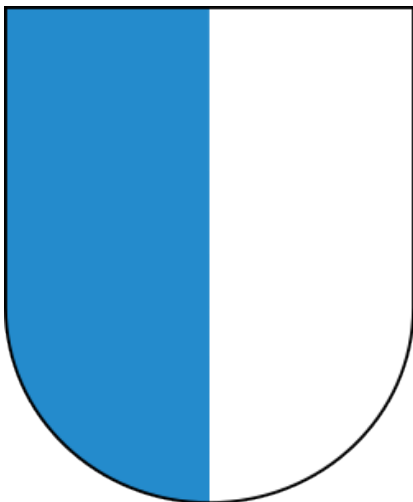
Initiative populaire (Les Verts) : « Initiative sur le logement : une politique foncière active pour promouvoir des logements abordables ! »

- La ville doit créer chaque année au moins 50 logements abordables supplémentaires
- Maintien de cette mesure jusqu'à ce que le parc immobilier résidentiel de la ville ait doublé par rapport celui du 1er janvier 2024

- **Le gouvernement a présenté une contre-proposition aux deux initiatives**
- **Les deux initiatives ont été retirées au profit des contre-propositions ont été retirées**

Lucerne : oui à la politique foncière active de la ville

Ville de Lucerne, initiatives populaires (B+A 8/2025, B+A 45/2025)



Contre-projet à l'initiative sur le droit de préemption

- Droit de préemption à partir d'un taux de vacance inférieur à 1,5 % → ventes intra-groupe exclues

Contre-projet à l'initiative sur le logement

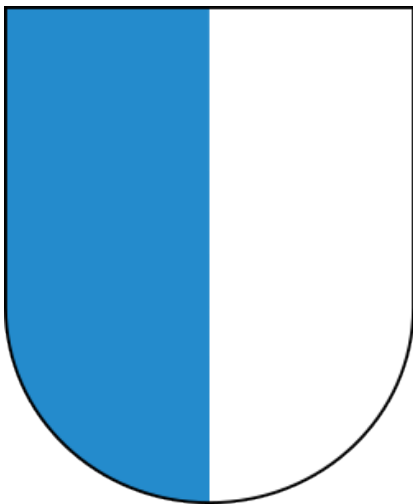
- Création d'un organisme municipal de construction de logements doté d'un capital de 70 millions de francs suisses
- Prêts à taux préférentiels ou sans intérêt accordés à des promoteurs immobiliers d'utilité publique
- Achat de biens immobiliers par la ville

➤ **Les électeurs ont accepté les deux initiatives**

➤ **Le droit de préemption entrera en vigueur le 1er janvier 2027 ; les autres mesures à compter du 1er septembre 2026**

Lucerne : le débat sur la protection du logement se poursuit

Ville de Lucerne, motion de l'exécutif (B+A 50/2025) et initiative populaire



Le Parlement rejette à une très faible majorité l'application de la loi sur la préservation du logement (GEW)

- La GEW autorise l'introduction d'une obligation d'autorisation pour les démolitions, les transformations et changements d'affectation
- Le gouvernement a proposé l'application de la GEW afin de mettre en œuvre la motion populaire adoptée

L'association des locataires poursuit son action avec une initiative populaire

- dont le contenu est presque identique à celui de la proposition du gouvernement
- Adoption réaliste : les électeurs sont favorables au droit de préemption et à l'Office du logement

➤ **L'initiative a abouti**

➤ **La prochaine étape : le gouvernement va prendre position sur l'initiative**

Initiative sur les loyers : signatures déposées

Confédération, initiative populaire



Demande d'un « loyer basé sur les coûts allégé » et de contrôles des loyers

- Inscrire dans la Constitution la définition du « loyer abusif » :
dépasse les coûts + un rendement raisonnable ou le prix d'achat converti
- Plus stricte que celle du CO→ : absence de référence aux usages locaux et de quartier
- Contrôles : « **Les loyers doivent être automatiquement et régulièrement réexaminés et, le cas échéant, ajustés** »

Issue du vote incertaine

- Scepticisme vis-à-vis des bailleurs ; rejet de réglementations similaires au niveau cantonal
- La majorité des cantons constitue un obstacle décisif

➤ **Le Conseil fédéral se prononcera ensuite sur la validité de l'initiative**

Genève : recours contre l'initiative sur le droit de préemption

Canton de Genève, initiative populaire (IN 204)



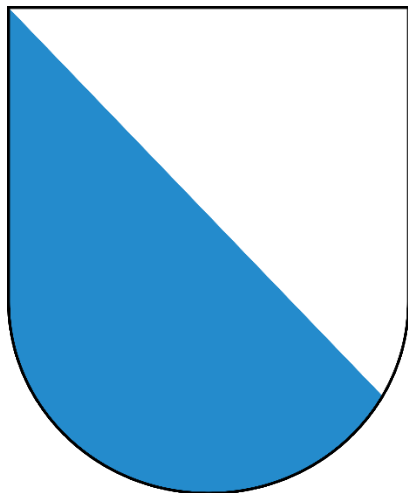
L'association des locataires souhaite étendre le droit de préemption

- Le droit de préemption genevois s'applique actuellement principalement aux terrains non bâtis
- L'exercice du droit de préemption devrait être obligatoire dans certains cas
- Une dérogation au prix de vente initial est possible

➤ L'examen de l'initiative a été provisoirement suspendu en raison d'un recours

Ville de Zurich : retrait de l'initiative visant à augmenter la densité de construction

Ville de Zurich, initiative populaire (2024/535)



Revendication de l'initiative

- Augmentation de 3 mètres de la hauteur maximale autorisée des bâtiments

Le PLR a retiré son initiative

- Justification : cette demande est déjà prise en compte de manière satisfaisante dans la révision totale du règlement d'urbanisme (BZO)

L'offensive du PLR en faveur de la surélévation n'a rencontré qu'un succès limité

- Des interventions similaires du PLR dans d'autres villes (par exemple à Winterthour et à Berne) ont échoué

➤ L'affaire est classée

Stagnation persistante en matière de droit du bail

Confédération, motion (24.4167 & 24.3402)



Beat Flach (PVL)



David Roth
(PS)

Motion Flach : calcul uniforme du rendement net

- Le Conseil fédéral doit :
 - Élaborer une méthode uniforme de calcul du rendement net admissible
 - Préciser dans la loi le rendement net maximal autorisé

Motion Roth : réaffecter l'Office fédéral du logement (OFL)

- Transférer l'OFL du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) au Département fédéral de l'intérieur (DFI)
- Redéfinir le plan d'action contre la pénurie de logements

➤ **Le Conseil national a rejeté les deux motions**

➤ **Les deux objets sont classés**

Le Fonds de roulement est renforcé

Confédération, initiative exécutive (25.077)



Le Parlement approuve la proposition du Conseil fédéral

- Le Fonds de roulement doit être augmenté de 150 millions de francs supplémentaires à partir de 2030, sur une période de cinq ans, pour atteindre un total de 900 millions de francs
- Ce fonds sert à promouvoir la construction de logements d'utilité publique
- Mesure d'accompagnement de l'initiative « Non à une Suisse à 10 millions d'habitants »

On s'attend à un effet modéré sur le marché du logement

- Moyens disponibles modestes par rapport aux investissements privés
- Le fonds de roulement vient plutôt compléter les aides cantonales et communales

➤ **L'affaire est classée**

Une meilleure protection des locataires en cas de résiliation pour logement vacant

Confédération, motion (26.3536)



Conditions strictes en cas de résiliation pour rénovation

- Le bailleur doit signaler les résiliations pour cause de logement inoccupé et trouver des logements de remplacement
- Les autorités doivent prendre des mesures supplémentaires pour prévenir les résiliations et en atténuer les conséquences
- Négocier avec les locataires un plan social assorti d'une obligation de résultat, si nécessaire par le biais d'une procédure de conciliation
- Les résiliations qui ne respectent pas ces conditions sont nulles

Faibles chances d'adoption

- Les conseils sont dominés par la droite ; la motion n'a pas de cosignataires

➤ **Le Conseil fédéral prendra ensuite position sur cette intervention**

Protection contre les abus en matière de baux à durée déterminée

Confédération, motion (26.3636)



Demande formulée dans la motion

- Les baux à durée déterminée ne doivent pas empêcher les locataires d'exercer leurs droits (p. ex. contestation du loyer initial)
- La motion ne propose aucune mesure concrète

Peu de chances d'être adoptée

- L'initiative devrait échouer face à la majorité bourgeoise au sein des Chambres

➤ **Le Conseil fédéral prendra ensuite position sur cette motion**

Genève : des exigences plus strictes dans les zones de développement

Canton de Genève, projet de loi (PL 13825)



Interdiction des baux à durée déterminée dans les zones de développement

- Les loyers dans les zones de développement seront contrôlés pendant 10 ans
- Logique de la motion : les baux à durée déterminée qui coïncident avec la fin du contrôle
→ le loyer peut être augmenté immédiatement
- Les baux à durée déterminée ne sont autorisés que si l'usage personnel suit à l'expiration du bail

Adoption incertaine

- Le vote du MCG sera déterminant, mais reste incertain

➤ **La commission compétente se penchera ensuite sur la proposition**

Berne : organisme de logement de droit public

Canton de Berne, motion (2026.GRPARL.403)



Lena Allenspach
(PS)

Création d'un organisme de logement de droit public à Berne

- Celle-ci devra construire des logements et les louer à un loyer basé sur les coûts ou les céder en droit de superficie à des organismes d'utilité publique
- Dotation d'un capital de démarrage adéquat

Propositions de solutions politiques ayant un effet d'entraînement

- L'initiative zurichoise sur le logement a mis cette question à l'ordre du jour
- Une initiative populaire portant la même revendication est en cours à Winterthour
- Faibles chances d'adoption en raison de la majorité bourgeoise

➤ **Le gouvernement va maintenant se prononcer sur cette initiative**

La ville de Zurich est autorisée à interdire les appartements d'affaires

Confédération, arrêt du Tribunal fédéral (1C_401/2024)



Révision partielle controversée du règlement d'urbanisme (BZO) de la ville de Zurich de 2021

- Les résidences secondaires louées à durée déterminée ne peuvent plus être prises en compte dans le calcul de la part minimale de logements
- Bien qu'elle ait été adoptée par le Parlement en 2021, elle n'a pas pu entrer en vigueur en raison d'un recours

Le Tribunal fédéral confirme le jugement des instances précédentes

- La restriction est objectivement justifiée, proportionnée et ne viole pas le droit fédéral
- La nouvelle réglementation devrait entrer en vigueur à l'automne 2026
- La contre-proposition à l'initiative Airbnb sera soumise au vote en même temps que la nouvelle réglementation

Winterthour : renforcer la réglementation d'Airbnb

Ville de Winterthour, motion (2026.309)



La règle bien connue des 90 jours

- Limitation des locations de courte durée à 90 nuitées par an
- Exceptions pour les entreprises touristiques et agricoles ou lorsqu'il s'il est prouvé qu'aucun logement destiné à un usage permanent n'est supplanté

Adoption possible

- Les partis favorables manquent de peu la majorité (29 sièges sur 60)

➤ **Le gouvernement va maintenant prendre position sur cette motion**

Berne : abandon de la priorité aux résidents

Canton de Berne, initiative parlementaire (2025.GRPARL.1502)



Nils Fiechter (UDC)

Demande de l'initiative parlementaire

- Les bailleurs doivent privilégier les Suisses ou les étrangers ayant leur domicile permanent (> 10 ans) lors de l'attribution d'un logement
- Condition : la population suisse doit dépasser la barre des 10 millions
- Le logement, nouveau thème de campagne électorale : une demande similaire a déjà été déposée dans le canton de Zurich

➤ **L'intervention a été retirée. L'affaire est classée**

Perspectives : prochaines échéances

27 octobre 2026

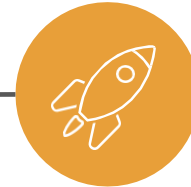
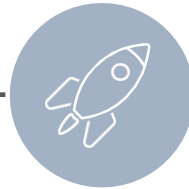
Réunion du conseil d'administration de l'IAZI Polit-Monitor, 3e trimestre 2026



27 septembre 2026

Vote

Directives relatives aux immeubles de
grande hauteur de la ville de Zurich



11 novembre 2026

Congrès suisse de la finance et de
l'immobilier 2026

Dates des réunions du conseil d'administration 2027 : veuillez remplir le formulaire



<https://nuudel.digitalcourage.de/pUVcqrd4yscHPMgk>

Contact



Thierry Leu
thierry.leu@iazi.ch



Steven Hill
steven.hill@iazi.ch

Version française établie sur la base de la version originale allemande – 30 juillet 2026.