

**Par courrier et courriel**  
**Département fédéral de**  
**l'environnement, des transports, de**  
**l'énergie et de la communication**  
**(DETEC)**  
Madame Franziska HUMAIR  
Palais fédéral Nord  
3003 Berne

Paudex, le 6 juillet 2021  
FD

**Révision de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN) - mise en consultation**

Chère Madame,

A titre de rappel, l'USPI Suisse est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, du développement et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

Bien que nous n'ayons pas été directement consultés, alors que nous sommes concernés par cette thématique, nous nous permettons de vous faire part, dans le délai imparti, de notre prise de position s'agissant de l'objet cité sous rubrique.

**1. Remarques générales**

Le projet de révision s'inscrit comme contre-projet indirect à l'initiative populaire « Pour l'avenir de notre nature et de notre paysage (initiative biodiversité) ». Cette initiative entend protéger davantage la nature, le paysage et le patrimoine bâti. A cette fin, l'initiative prévoit, d'une part, une obligation formelle pour les cantons de préserver les paysages, la physionomie des localités et les sites historiques. D'autre part, elle prévoit l'encadrement strict de la pesée des intérêts nécessaire en cas d'atteinte substantielle à un objet protégé. Le Conseil fédéral estime que cette initiative va trop loin dans la mesure où elle aurait pour effet de limiter excessivement les compétences et la marge de manœuvre actuelles de la Confédération et des cantons. Par ailleurs, l'initiative exige que l'essence de ce qui mérite d'être protégé doit être conservé intacte, ce qui est trop restrictif pour l'économie.

L'USPI Suisse partage l'avis du Conseil fédéral. C'est donc à bon droit que le Conseil fédéral rejette cette initiative qui rajoutera encore des restrictions supplémentaires en matière notamment d'aménagement du territoire.

Quant au contre-projet, sous le couvert d'un compromis, il contient d'importantes restrictions qui portent atteinte aux compétences des cantons et durcissent inutilement la réglementation en matière d'aménagement du territoire, alors que les effets de la

première révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) ne se sont pas encore fait pleinement sentir. La sauvegarde de la biodiversité est importante, mais ne doit pas devenir une fin en soi. L'aménagement du territoire doit répondre à une multitude de besoins, de défis. Il s'agit de les coordonner et procéder à une pesée des intérêts, sans faire prévaloir systématiquement et par principe la biodiversité.

Dans ces conditions, l'USPI Suisse rejette ce projet qui rigidifie encore davantage l'aménagement du territoire et ne tient pas compte des besoins de la population et de l'économie.

## **2. Remarques particulières**

### **A. Articles 1 let. f et 17b et 17c LPN – Culture du bâti**

La révision de la LPN veut ajouter un nouveau but à cette législation, à savoir encourager la culture du bâti (art. 1 let. f). Il est précisé qu'une culture du bâti de qualité se caractérise, pour toutes les activités qui transforment l'espace, par une approche globale axée sur la qualité en matière de planification, de conception et de mise en œuvre (art. 17b al.1). La Confédération complète, avec ses efforts en la matière, les activités des cantons visant à encourager la culture du bâti.

Dans la mesure où il s'agit de concept relativement flou et peu précis, il n'est pas acceptable que la Confédération légifère en la matière et vienne s'immiscer dans les compétences cantonales dans un domaine où les typicités locales doivent être prises en compte. En effet, une culture du bâti de qualité ne sera pas forcément la même à Schwytz qu'à Genève. En outre, la protection du patrimoine relève de la compétence des cantons (art. 78 al. 1<sup>er</sup> Cst. féd.). En effet, il relève de la compétence des cantons et des communes qui, au travers de leurs plans directeurs, d'affectation, législations en matière des constructions, détermineront ce qu'est un bâti de qualité.

En outre, nous ne voyons pas le lien entre la biodiversité et la culture du bâti, de sorte qu'elle n'a de toute manière pas sa place dans la LPN.

En définitive, les dispositions relatives à la culture du bâti n'ont pas leur place dans la LPN et portent atteinte aux compétences cantonales dans un domaine où les typicités locales doivent nécessairement être prises en compte. Les articles 1 let. f, 17b et 17c LPN doivent donc être supprimés.

### **B. Article 12h LPN**

Cette disposition prévoyant une obligation de tenir compte des inventaires fédéraux dans le cadre de l'établissement de la planification des cantons est inutile.

En effet, la LAT prévoit déjà à son article 6 que les cantons doivent tenir compte des conceptions et des plans sectoriels de la Confédération dans le cadre de l'établissement de leurs plans directeurs. En outre, l'article 3 al. 2 LAT précise que le paysage doit être préservé et qu'il convient notamment de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage (let. b) et de conserver les sites naturels.

Par ailleurs, il est relevé, dans le rapport explicatif (p. 25), que l'obligation de tenir compte des inventaires fédéraux s'impose déjà aux cantons et aux communes de façon indirecte. Elle est déjà mise en application dans la pratique.

Au surplus, une telle obligation en matière d'aménagement du territoire n'a pas sa place dans la LPN.

Par conséquent, cet article 12h doit être supprimé.

#### C. Article 18bis LPN – Objectif de surface et planification

Cette disposition prévoit que la part du territoire national affectée à la protection des espèces animales et végétales indigènes doit atteindre au moins 17 % à partir de 2030. A cet effet, la Confédération établit une planification et détermine en particulier l'ampleur et la qualité des surfaces nécessaires à la mise en réseau d'un certain nombre d'aires (par ex. des zones centrales des parcs nationaux, des marais, des sites de protection, etc.).

A ce jour, cette part du territoire national affectée à la protection des espèces animales et végétales indigènes est de 13.4 %. Une telle limite quantitative de 17 % fixée dans la loi est trop rigide, ne permettra pas d'adaptation et ne tient pas compte des autres impératifs auxquels l'aménagement du territoire doit répondre. En outre, cette nouvelle restriction viendra s'ajouter aux restrictions existantes en matière d'aménagement du territoire. C'est le lieu de rappeler que l'économie immobilière représente plus de 15 % du PIB et plusieurs centaines de milliers d'emplois. Les besoins de la population et de l'économie doivent aussi être pris en considération. Enfin, le fait qu'une plus grande partie du territoire soit affectée à la protection des espèces animales et végétales ne signifie pas encore que cela garantisse une plus grande biodiversité, cela dépendra aussi de la qualité des zones affectées.

Partant, une telle limitation doit être supprimée.

#### D. Article 18b LPN – Biotopes d'importance régionale et locale

Nous rappelons que la protection de la nature et du patrimoine est du ressort des cantons (art. 78 al. 1<sup>er</sup> Cst. féd.). S'il est vrai que la Confédération légifère sur la protection de la faune et de la flore et sur le maintien de leur milieu naturel dans sa diversité, l'article 18b al. 3 LPN prévoit que le Conseil fédéral peut fixer un délai pour la planification et la mise en œuvre par les cantons et édicte d'autres dispositions de mise en œuvre.

Autrement dit, la Confédération se substitue aux cantons. En outre, l'alinéa 1 prévoit que les cantons désignent les biotopes d'importance régionale et locale, en tenant compte notamment de la mise en réseau des biotopes d'importance nationale et l'alinéa 3 précise que le Conseil fédéral définit dans quelle mesure les cantons doivent désigner lesdits biotopes nécessaires à la mise en réseau de biotopes d'importance nationale.

Les cantons sont les plus à même de désigner, en fonction des typicités des lieux et connaissances du terrain, les biotopes d'importance régionale et locale. Il n'est pas nécessaire de prévoir ce troisième alinéa qui reprend les compétences octroyées aux cantons à l'alinéa 1. Le fait qu'ils doivent tenir compte de la mise en réseau des biotopes d'importance nationale est un garde-fou suffisant.

L'alinéa 3 de l'article 18b doit être supprimé.

#### E. Article 18bbis – Compensation écologique

Si la sauvegarde de la biodiversité est importante, elle ne doit pas devenir une fin en soi. Dans le cadre de la compensation écologique, il est fait état des besoins de l'agriculture, de l'économie forestière ainsi que des objectifs de la Stratégie énergétique de la Confédération. Les besoins de la population et de l'économie ne sont, à tort, pas mentionnés. En outre, nous rappellerons que la LAT impose aux collectivités publiques de densifier leurs zones urbaines, ce d'autant plus qu'une hausse de la population est prévue ces prochaines années. Par conséquent, ces éléments doivent être pris en considération.

A nouveau, il est prévu que le Conseil fédéral définisse dans quelle mesure les cantons doivent assurer cette compensation et il peut fixer un délai pour la planification et la mise en œuvre par les cantons. Une telle ingérence de la Confédération dans les compétences cantonales n'est non seulement pas acceptable, mais inopportune. Seuls les cantons sont en mesure de déterminer les mesures de compensation écologique les plus adaptées à la réalité du terrain.

Enfin, cette exigence de mesures de compensation écologique vient rajouter une couche supplémentaire de restrictions en matière d'aménagement du territoire, alors que les effets de la première révision de la LAT ne sont pas encore fait pleinement sentir.

Aussi, cette disposition doit être supprimée.

### **3. Conclusions**

L'USPI Suisse rejette ce projet de révision qui rajoute une couche supplémentaire de restrictions en matière d'aménagement du territoire, restreint les compétences et la marge de manœuvre des cantons et ne tient pas compte des besoins de la population et de l'économie.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, chère Madame, à l'assurance de notre considération distinguée.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS  
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire

Frédéric Dovat

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Frédéric Dovat', written over the printed name.