

Par courrier et courriel
Département fédéral de l'intérieur
Office fédéral de la culture
Section Culture du bâti
A l'att. de Mme Marcia **HALDEMANN**
Cheffe du Service ISOS
Hallwylstrasse 15
3003 BERNE

Paudex, le 8 mai 2026
FD/DB

Modification de l'ordonnance concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (OISOS) et de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) – réponse à la procédure de consultation

Madame,

A titre de rappel, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (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.

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 suivante s'agissant de l'objet cité sous rubrique.

1. Remarques générales

L'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) se fonde sur la loi sur la protection de la nature et du paysage (LPN) et recense, selon un catalogue uniforme de critères, les sites construits qui revêtent une importance nationale en raison des qualités qu'ils présentent en matière de culture du bâti.

Si nous ne contestons évidemment pas qu'il faille préserver les sites construits d'importance nationale, cette protection ne doit pas devenir une fin en soi. En effet, à l'heure de la pénurie de logement, le patrimoine bâti doit pouvoir évoluer et répondre aux attentes et besoins de toutes les catégories de la population ainsi qu'à ceux de l'économie. Le patrimoine bâti ne saurait rester figé.

Par ailleurs, suite à la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire entrée en vigueur en 2014, il est exigé un développement d'une urbanisation de qualité vers l'intérieur du milieu bâti, ce qui nécessite fatalement une évolution dudit milieu bâti.

Nos membres rencontrent passablement de difficultés dans le cadre de projets de constructions ou de rénovations dues à une interprétation très stricte de l'ISOS, ce qui bloque ces projets et contribue à accentuer la pénurie de logements.

Par conséquent, nous soutenons les mesures de cette révision visant à assouplir et cadrer la mise en œuvre de l'ISOS, afin que le patrimoine bâti puisse évoluer, tout en le préservant de manière adéquate.

2. Remarques particulières

a) Article 9 al. 4 OISOS

L'article 9 OISOS définit les critères d'évaluation des parties de site ainsi que les objectifs de sauvegarde.

Les modifications des objectifs de sauvegarde de l'ISOS proposées ont pour but de mieux mettre en avant la marge de manœuvre des cantons et des communes dans l'application des dispositions de l'ISOS et de simplifier ainsi la mise en œuvre de ce dernier, sans pour autant restreindre l'effet de protection en vigueur de manière disproportionnée.

Par conséquent, l'USPI Suisse soutient cette modification qui simplifie les définitions des objectifs, lesquelles sont formulées de manière moins stricte.

b) Article 10 al. 1bis OISOS

Cette disposition se rapporte aux cas de figure où un élément d'une intervention sur un objet de l'ISOS nécessite une autorisation fédérale. Si tel est le cas, la procédure est très lourde et nécessite une pesée qualifiée d'intérêts en ce sens que l'intérêt à l'intervention doit revêtir une importance au moins nationale. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la tâche doit être réglée dans une norme de droit fédéral suffisamment concrète, directement applicable et dont la mise en œuvre incombe à la Confédération. En outre, il doit y avoir un rapport fonctionnel minimal existant entre cette norme fédérale et l'objectif de protection. La norme fédérale doit viser au moins en partie la protection de la nature ou du paysage ou la tâche fédérale doit être porteuse d'un danger d'atteinte à des sites naturels, construits ou paysagers.

Il est relevé, dans le rapport explicatif (p. 5), que ce rapport est cependant compris de manière très large, ce qui produit de plus en plus d'effets indésirables dans la pratique. En effet, l'ensemble de l'intervention est qualifié de tâche de la Confédération, alors que l'objet concret de l'autorisation n'a aucun effet sur le site construit. Dans le domaine du logement, l'intérêt à l'intervention n'est pas reconnu comme revêtant une importance nationale, ce qui conduit à l'abandon de nombreux projets.

Si l'article 10 al. 1bis OISOS rendra l'exigence du lien fonctionnel entre l'objet de l'autorisation et la protection de la nature et du paysage plus ciblée et précise, il est regrettable qu'il soit encore exigé que l'intérêt à l'intervention prime l'intérêt à protéger. En effet, dans la mesure où l'intervention en zone à bâtir implique une autorisation fédérale au sens de l'article 2 al. 1 let. b LPN qui n'est pas conditionnée par une prise en considération des effets sur le site construit, il ne nous apparaît pas nécessaire d'exiger encore une pesée d'intérêts.

Par conséquent, la teneur de l'article 10 al.1 bis OISOS devrait être la suivante : « Si, en cas d'interventions en zone à bâtir, l'accomplissement d'une tâche de la Confédération repose uniquement sur une autorisation fédérale au sens de l'art. 2 al. 1 let. b LPN dont l'octroi n'est pas conditionné par une prise en considération des effets sur le site construit, les interventions sont admissibles. Ces interventions n'entraînent pas l'obligation d'expertise par les commissions fédérales visée à l'art. 7 al. 2 LPN ».

c) Article 11 al. 3 OISOS

Cette nouvelle disposition indique expressément qu'il est possible de déroger aux objectifs de sauvegarde de l'ISOS dans l'exécution de tâches cantonales et communales si la pesée des intérêts débouche sur la conclusion que d'autres intérêts prévalent.

Il est donc prévu une pesée simple et ouverte des intérêts dans le cadre de la planification et non pas une pesée qualifiée d'intérêts. Il est fait mention dans le rapport explicatif (p. 8) qu'un intérêt public national avéré est associé notamment au développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, sous réserve d'une qualité de l'habitat appropriée, à la création d'un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques, etc.

Cette nouvelle disposition donne donc une marge de manœuvre importante aux autorités cantonales et communales afin qu'elles puissent déroger aux objectifs de sauvegarde de l'ISOS, de manière à tenir compte des besoins de la population et de l'économie. Une telle mesure contribuera à lutter contre la pénurie de logement.

Par conséquent, l'USPI Suisse soutient cette nouvelle disposition.

d) Article 32b lettre b OAT

Cette disposition concerne les installations solaires sur les biens culturels. La modification vise à clarifier la portée de cette disposition, afin de garantir la sécurité juridique et de la planification en cas de mise en place d'installations solaires dans des périmètres ou ensembles figurant à l'ISOS et assortis d'un objectif de sauvegarde A.

Selon le droit actuel, les périmètres ou ensembles figurant à l'ISOS et assortis d'un objectif de sauvegarde A sont considérés sans restriction comme des biens culturels d'importance cantonale ou nationale. Dans de tels cas, la pose d'installations solaires sur des constructions situées dans ces périmètres ou ensembles nécessite toujours une autorisation de construire.

La modification proposée vise à ce que seuls les bâtiments existants dans ces périmètres et ensembles soient considérés comme des biens culturels d'importance cantonale ou nationale. Autrement dit, une nouvelle construction ou une construction de remplacement dans ces périmètres ne serait plus considérée comme un bien culturel d'importance cantonale ou fédérale. Il ne serait donc plus nécessaire pour l'autorité compétente de procéder à une pesée qualifiée d'intérêts, ni de mettre sur pied une évaluation par les commissions fédérales et les droits de recours particuliers prévus aux articles 12ss LPN ne seraient pas ouverts.

Par conséquent, cette disposition vise à assouplir le cadre légal actuel, ce qui contribuera à favoriser les travaux d'assainissement énergétique et à lutter contre le réchauffement climatique. Partant, nous la soutenons.

3. Conclusions


Nous soutenons les modifications prévues de l'OISOS et de l'OAT, sous réserve de la suppression à l'article 10 al. 1bis OISOS d'une pesée d'intérêts. Ces modifications assouplissent le cadre légal, contribueront à davantage prendre en compte les besoins de la population ainsi que de l'économie et à lutter contre la pénurie de logement.



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

UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Le président :


Philippe Nantermod

Le secrétaire :


Frédéric Dovat