

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

La question de la nécessité pour la Suisse d'introduire ou non un contrôle étatique des investissements étrangers directs représente un sujet de préoccupation pour l'économie nationale. Dans le cadre de la procédure de consultation lancée en vue de la mise en œuvre de la motion 18.3021, l' AIS aussi a pris position. Prenez connaissance de cette lettre de session pour savoir pourquoi nous, l'Association Immobilière Suisse, nous opposons à de tels contrôles des investissements par l'État. Vous trouverez notre réponse à la consultation sur : www.vis-ais.ch/fr.

Pour le marché du logement suisse, il est essentiel que le droit du bail tienne compte des intérêts des locataires, et ce, de manière équilibrée. L' AIS examine donc depuis longtemps les possibilités relatives à l'adaptation du droit du bail. Notre association étudie également la question des éventuelles conséquences économiques de toute modification légale et réglementaire. Vous découvrirez ci-après comment l' AIS se positionne au regard des enjeux complexes relatifs au rendement des investissements et à la conformité des loyers aux tarifs pratiqués dans les quartiers ou localités. Dans ce contexte, nous avons le plaisir de vous inviter à l'exposé exclusif du Dr Urs Hausmann. Il évalue le droit du bail actuellement en vigueur avec un regard critique et nous expliquera à l'occasion de sa présentation les éventuelles conséquences d'une révision sur le plan de l'économie nationale et sur celui de la politique économique. Nous attendons avec impatience vos inscriptions pour cette soirée prévue le 26 septembre.



Merci pour votre intérêt et votre engagement!

Daniel Fässler
Président de l' AIS
Conseiller aux Etats

Rendements sur les revenus locatifs

Loyers usuels par localité ou par quartier

Les notions de « loyers abusifs » et de « rendement excessif », que l'on trouve dans le droit du bail aux articles 269, 269a et 270a du Code des obligations, ne sont pas définies par la loi. Par conséquent, dans ce domaine, certains éléments clés du droit du bail reposent donc sur la jurisprudence du Tribunal fédéral. Dans les discussions sur les « revenus locatifs surévalués », on oublie souvent la règle légale selon laquelle un loyer n'est pas abusif s'il se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier, s'il est justifié par des augmentations de coûts ou des prestations supplémentaires du bailleur ou, pour les constructions récentes, s'il se situe dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les coûts. La question de la nécessité de créer une obligation de révision périodique pour empêcher les loyers abusifs est par conséquent contre-productive.

La mise en œuvre de l'obligation de révision périodique demandée par les deux initiatives parlementaires 21.469 et 21.476 entraînerait une charge administrative difficilement gérable et des coûts impossibles à estimer. En effet, au titre de cette obligation, il serait nécessaire d'effectuer un calcul de rendement différent pour chaque bail.

L' AIS vous demande :

- de vous ranger du côté de la CAJ-N et de rejeter l'initiative parlementaire 21.469 (Badran);
- de vous ranger du côté de la CAJ-E et de rejeter l'initiative parlementaire 21.476 (Sommaruga).

Aperçu des affaires importantes pour la session d'automne de 2022

CONSEIL DES ETATS

- 21.476 Initiative parlementaire Sommaruga. Révision périodique des rendements locatifs immobiliers afin d'assurer la conformité juridique
CE, 28 septembre
 AIS : Rejeter

CONSEIL NATIONAL

- 21.469 Initiative parlementaire Badran. Soumettre les rendements locatifs des logements à des contrôles périodiques afin de garantir le respect de la loi
CN, 13 septembre
 AIS : Rejeter
- 17.400 Initiative parlementaire CER Imposition du logement. Changement de système
CN, 29 septembre
 AIS : Entrée en matière, selon le Conseil des États

Le contrôle des investissements

Réponse de l'AIS à la consultation sur le contrôle des investissements

Le 18 mai, le Conseil fédéral a lancé la procédure de consultation portant sur la mise en œuvre de la motion 18.3021 « Protéger l'économie suisse en contrôlant les investissements ». Le projet préliminaire de la loi fédérale relative aux contrôles des investissements étrangers prévoit la mise en place d'une instance de contrôle des investissements étrangers directs. Le Conseil fédéral continue de rejeter l'introduction de tels contrôles.

Dans sa prise de position, l'AIS souligne l'insécurité que ce projet générerait sur le plan juridique et ses conséquences. Ce projet nuirait non seulement au volume des investissements en Suisse, mais aussi à la prospérité et à la compétitivité économique du pays à moyen terme. Il convient de noter que les infrastructures critiques – par

exemple les centrales hydroélectriques et autres infrastructures électriques – sont déjà protégées contre les rachats étrangers. De plus, des contrôles supplémentaires des investissements engendreraient une multiplication des obstacles administratifs non sans conséquences sur le plan financier, ce qui témoigne de leur inutilité et de leur manque de pertinence. Notre rejet de cette proposition est aussi une question de principe, car en introduisant un contrôle des investissements étrangers directs, la Suisse verrait son ouverture à l'international en pâtir, alors même que cette dernière revêt pour le pays un caractère essentiel. En effet, le statut de lieu d'implantation économique et d'investissement attractif de la Suisse s'en retrouverait amoindri.

Invitation à l'événement de session AIS

Lundi 26 septembre 2022, dès 19h30, Restaurant zum Äusseren Stand, salle Empire

Le droit du bail des locaux commerciaux et d'habitation du point de vue de l'économie et de la politique économique

avec Urs Hausmann, dr. urs hausmann strategieberatung

- 19h30 Apéritif dînatoire
 - 20h15 Mot de bienvenue par Daniel Fässler, Président de l'AIS, Conseiller aux Etats AI
 - 20h20 **Le droit du bail des locaux commerciaux et d'habitation du point de vue de l'économie et de la politique économique**
Urs Hausmann, Dr. oec. HSG et Dr. iur. HSG
- Questions et discussion**

Dr Urs Hausmann, orateur, jette un éclairage sur des discussions et interventions d'actualité en matière de droit du bail du point de vue de l'économie nationale et donc de la politique économique. Il répondra en priorité à la question de savoir quelles seraient les conséquences d'éventuelles révisions du droit du bail – pour les investisseur/-euses, les bailleur/-esses et les locataires.

Nous nous réjouissons de pouvoir en discuter intensivement avec vous.

Vous pouvez envoyer votre inscription par mail à contact@vis-ais.ch.