

Mesdames, Messieurs,
Chères et chers collègues,

En cette fin d'année, je me tourne volontiers vers vous avec une petite vue générale des discussions actuelles et à venir. Mais tout d'abord un remerciement: pour votre engagement et votre intérêt dans cette année qui se termine. Grâce à votre soutien, l'économie immobilière apprend comment localiser et, le cas échéant, éviter des demandes réglementaires inappropriées et des exigences parfois excessives. Je vous remercie de votre soutien et je demande à tous ceux qui nous ont accompagnés et soutenus sur les questions d'actualité de poursuivre cet effort ensemble en 2018.

Au sujet de la révision de la Lex Koller: le dossier est important pour l'Association Immobilière Suisse (AIS), car le projet du Conseil fédéral soumis en consultation est bien plus préjudiciable qu'utile. Même s'il n'y a encore aucune analyse officielle de la part de l'Office fédéral de la justice, le résultat factuel est clair grâce à nos efforts conjoints: au total, 195 réponses ont été reçues. Parmi ceux qui ont répondu (partis, cantons, entreprises et organisations), seuls 16 se prononcent en faveur du projet de révision.

Les conclusions de l'Office fédéral ne seront disponibles qu'en 2018. Nous nous attendons toutefois à ce que le Conseil fédéral suspende son projet initial et renonce à soumettre un projet de révision au Parlement. Nous exposons les faits et les arguments dans notre réponse à la consultation (www.vis-ais.ch/fr/positions/).

Lisez également notre position sur l'«Initiative contre le mitage» et sur l'initiative «Davantage de logements abordables» qui vont toutes deux bientôt être traitées au Parlement.

Pour finir, j'aimerais aussi attirer votre attention sur notre séance de printemps de l'année prochaine: le docteur Ernst Hauri, directeur de l'Office fédéral du logement OFL, parlera notamment du rôle des entreprises privées dans la construction de logements suisses.

Veillez donc réserver la pause de midi du mercredi 7 mars 2018.

Je vous souhaite de joyeuses fêtes de Noël et un passage paisible en 2018.



Je vous remercie de votre intérêt et de votre engagement.

Daniel Fässler
Président de l'AIS
Conseiller national AI

L'application du droit en vigueur est le meilleur remède

L'initiative «Stopper le mitage – pour un développement durable du milieu bâti»

L'AIS rejette fermement l'«Initiative contre le mitage». Elle n'est pas justifiée sur le fond et nuit à la Suisse. C'est ce que le Conseil fédéral estime également dans son message du 11 octobre 2017. La loi actuelle sur l'aménagement du territoire (LAT) est suffisamment efficace contre l'étalement urbain.

L'initiative «Stopper le mitage – pour un développement durable du milieu bâti» exige que les zones constructibles ne doivent plus croître en Suisse. Les nouvelles zones à bâtir ne seraient autorisées que si une surface d'une taille au moins équivalente et avec une qualité de sol comparable était déclassée. Par ailleurs, l'initiative exige des règ-

les supplémentaires pour le développement du milieu bâti vers l'intérieur et pour les constructions en dehors de la zone à bâtir.

L'économie immobilière rejette de telles restrictions si importantes dans la législation sur l'aménagement du territoire. La mise en œuvre de la LAT en vigueur est en cours dans le domaine des milieux bâtis. La densification requise qu'elle exige lors de la construction pose déjà des défis considérables aux autorités de planification ainsi qu'aux maîtres d'ouvrage, aux investisseurs et à l'économie. Des durcissements supplémentaires ne sont ni nécessaires ni supportables.

Distorsion du marché locatif

Initiative populaire «Davantage de logements abordables»

Le Conseil fédéral adoptera au plus tard en avril 2018 le message sur l'initiative populaire «Davantage de logements abordables» contre laquelle il a déjà clairement exprimé son opposition. L'AIS rejette également la demande des initiateurs d'ancrer dans la Constitution l'obligation faite à la Confédération de subventionner plus fortement l'offre de logements locatifs abordables. Ces demandes exagérées altéreraient le marché locatif plus qu'elles ne le stimuleraient. Nous avons plutôt besoin de bonnes conditions générales pour les investisseurs qui permettent une construction dense et donnent lieu à des prix équitables sur le marché locatif.

Pas d'augmentation du Fonds de roulement

Le déploiement supplémentaire d'argent des contribuables pour la construction de logements d'utilité publique proposé par le Conseil fédéral dans une mise en consultation n'est pas judicieux. Actuellement, avec 510 millions de francs suisses, le Fonds de roulement est déjà bien doté. L'AIS estime qu'une augmentation de 250 millions, telle que le Conseil fédéral la propose au Parlement, n'est ni pertinente ni utile. Plutôt que d'investir encore plus

d'argent public dans la construction immobilière, il convient d'optimiser le droit de la construction et d'autres conditions-cadres pour les bâtiments résidentiels privés à bon marché et d'éviter ainsi les distorsions du marché.

Le financement des personnes serait mieux ciblé et plus efficace

Les personnes qui ont du mal à trouver un logement convenable sur le marché libre en raison de leur faible revenu ont besoin d'aide. A cet égard, le financement des personnes serait plus ciblé et plus efficace qu'un renforcement du financement actuellement existant des biens immobiliers.

L'AIS insiste sur les éléments suivants: il n'existe en Suisse aucune nécessité impérieuse de continuer à renforcer l'encouragement public pour les coopératives et les particuliers. Nous refusons l'extension de la construction de logements d'utilité publique au moyen du crédit-cadre proposé. Les investisseurs immobiliers et les maîtres d'ouvrage créent actuellement des surfaces de logement à des prix équitables et veillent à ce qu'il y ait des offres conformes au marché dans toutes les catégories de loyers.

Séance d'information AIS de la session de printemps

Veuillez réserver le mercredi 7 mars 2018.

«Investisseurs privés – Construction de logements d'utilité publique»

A partir de 12h30, restaurant zum Äusseren Stand, salle Empire à Berne

- **Accueil et introduction (à partir de 13h15)** Daniel Fässler, président de l'AIS, Conseiller national AI
- **Exposé** Dr Ernst Hauri, directeur de l'Office fédéral du logement (OFL)
- **Discussion**

Il revient essentiellement au secteur privé de fournir à la Suisse des logements suffisants et de qualité. Avec la construction de logements sociaux, la Confédération, les cantons et les communes complètent l'offre du marché. L'Office fédéral du logement joue ici un rôle central. Lors de la séance d'information, le docteur Ernst Hauri, directeur de l'OFL, expliquera comment l'Etat et les investisseurs privés se partagent cette tâche aujourd'hui. Nous approfondirons ensuite les améliorations éventuelles et traiterons des questions parfois controversées lors d'une table ronde.

La séance qui se déroulera au restaurant zum Äusseren Stand, salle Empire, commencera par un repas chaud qui vous sera servi dès 12h30 et elle se terminera au plus tard à 14h45.

Nous nous réjouissons d'ores et déjà de pouvoir échanger avec vous.

Nous vous remercions de vous inscrire via: contact@vis-ais.ch