

Mesdames, Messieurs,
Chères et chers collègues,

Le Conseil fédéral a pris la bonne décision le 20 juin 2018: le projet mis en consultation au printemps 2017 pour une révision de la «Lex Koller», la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes étrangères, nuit au secteur de l'immobilier, à l'ensemble de l'économie et à la Suisse. Pour cette raison, le Conseil fédéral renonce à poursuivre le projet. La grande majorité des réponses à la consultation étaient négatives. Notre Association Immobilière Suisse (AIS) s'est fortement engagée contre la révision prévue de la Lex Koller. Je remercie ici toutes les personnes qui ont lutté contre un renforcement absurde de la loi en vigueur et ont contribué à cette réussite.

Par ailleurs, l'AIS s'est exprimée dans le cadre de consultations concernant le rôle de la Commission fédérale pour la protection de la nature et du paysage (initiative parlementaire Eder, 12.402) et concernant la modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Vous trouverez nos arguments sur notre site Internet.

Selon les prévisions, le 25 novembre de cette année, le peuple suisse pourra voter au sujet de l'initiative dite «contre le mitage», que le Conseil fédéral et le Parlement rejettent à l'unanimité: elle est orientée de façon unilatérale sur la protection des terres cultivables et ne tient pas compte des besoins d'utilisation dans notre pays.

Lisez-en davantage sur les thèmes politiques actuels et pertinents dans la présente lettre de session.



Je vous remercie de votre intérêt et de votre engagement.

Daniel Fässler
Président de l'AIS
Conseiller national AI

Initiative contre le mitage

L'AIS rejette l'initiative populaire «Stopper le mitage – pour un développement durable du milieu bâti (initiative contre le mitage)».

L'initiative exige que les zones à bâtir en Suisse cessent de s'étendre. De 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.

L'initiative exige également que la construction en dehors des zones à bâtir soit fortement limitée.

L'AIS estime que ces deux axes de l'initiative ne sont pas justifiés par des arguments objectifs et nuiraient à la Suisse (plus de détails dans la prise de position de l'AIS www.vis-ais.ch/fr/nos-positions/). **Le Conseil fédéral et le Parlement rejettent l'initiative.**

Protection de l'économie suisse en contrôlant les investissements

Une motion du conseiller aux Etats Beat Rieder (18.3021) demande des bases juridiques pour le contrôle des investissements étrangers directs dans des entreprises suisses.

A ce jour, la Suisse ne connaît pas de contrôle d'investissements. En outre, une autorité d'approbation devrait

être créée pour les affaires soumises au contrôle des investissements: un tel organe aurait pour but de protéger et de garantir la place économique suisse, l'ordre public et la sécurité.

A juste titre, le Conseil des Etats a transmis la motion à la Commission de l'économie (CER) pour examen préalable.

Dans le même temps, et en accord avec le Conseil fédéral, le Conseil des Etats a accepté un postulat du conseiller aux Etats Pirmin Bischof (18.3376) demandant un vaste état des lieux des investissements étrangers dans les entreprises suisses.

L' AIS constate que la discussion doit être menée, mais qu'elle doit l'être sur la base de nos principes libéraux et

en fonction des faits: à l'heure actuelle, les entreprises suisses cotées en bourse se trouvent déjà à près de 70% en mains étrangères. Il est également important de noter que notre prospérité est en grande partie le résultat de frontières toujours ouvertes et d'une facilité d'accès.

L' AIS considère d'un œil critique les contrôles d'investissements tels qu'ils sont pratiqués dans d'autres pays.

Interventions en droit du bail

Le conseiller national Olivier Feller exige dans une initiative parlementaire (17.491) que les modalités de calcul du rendement admissible dans le cadre d'un bail – calcul important pour les parties aux contrats de location – soient déterminées par le législateur.

Ce n'est actuellement pas le cas. Jusqu'à présent, il incombe au Tribunal fédéral de déterminer les critères définissant le rendement autorisé et par conséquent le caractère abusif du montant d'un loyer.

La possibilité prévue en droit du bail d'adapter le loyer aux loyers usuels dans la localité ou le quartier reste lettre morte dans la pratique.

Une initiative parlementaire du conseiller national Hans Egloff (17.493) vise à ancrer dans le droit du bail les exigences actuelles concernant le devoir de preuve du caractère usuel des loyers dans la localité ou le quartier.

L' AIS soutient les deux initiatives parlementaires.

Séance d'information AIS de la session d'hiver 2018

Veillez réserver le mardi 11 décembre 2018

«L'importance économique des investisseurs immobiliers et du secteur de l'immobilier»

A partir de 12h30, Hôtel Schweizerhof à Berne

En collaboration avec l'Université de Saint-Gall, l' AIS prépare actuellement une étude complète sur l'importance économique du secteur de l'immobilier, des investisseurs immobiliers et sur le concept réglementaire qui l'encadre.

Roland Füss, professeur de Real Estate Finance, et Daniel Sager, de Meta-Sys AG, vous présenteront les premiers résultats en décembre. Nous les aborderons de manière plus approfondie dans un groupe de discussion.

Le programme détaillé suivra.