

Mesdames, Messieurs,

La législature actuelle touche à sa fin; en sa qualité de Conseiller aux Etats et président de l'Association Immobilier Suisse (AIS), Daniel Fässler en dresse le bilan dans cette lettre de session. Il se penche également sur la prochaine législature, et sur les défis qu'elle apportera: contrôles des investissements, initiative populaire «Davantage de logements abordables», deuxième révision partielle de la Loi sur l'aménagement du territoire, et possible révision des dispositions du droit du bail sur la fixation des loyers. Autant de sujets qui occuperont le devant de la scène politique et qui mobiliseront l'AIS. L'association est particulièrement impliquée dans les discussions qui concernent l'introduction en Suisse de contrôles sur l'investissement. Parce que la Suisse n'a pas besoin de limitations étatiques contre les investisseurs, l'AIS s'engage contre ce projet. Nos arguments figurent dans notre prise de position, que vous pouvez consulter sur notre site Web www.vis-ais.ch.

Lors de la session d'automne, nous aurons également le plaisir de vous inviter à un débat plus approfondi sur les «contrôles des investissements» à l'occasion de notre traditionnelle séance d'information automnale. Le 11 septembre, l'ambassadeur Eric Scheidegger (directeur suppléant du Secrétariat d'Etat à l'économie SECO, responsable de la Direction de la politique économique) donnera une conférence sur les «investissements transfrontaliers et contrôles des investissements» dans la salle du restaurant «Zum Äusseren Stand», à Berne. Nous serons heureux de vous accueillir lors de cette présentation qui sera suivie d'un agréable repas de midi, lors duquel nous nous réjouirons aussi de pouvoir discuter avec vous.



Je vous remercie de votre intérêt et de votre engagement.

Bettina Mutter
Directrice de l'AIS

Entretien avec Daniel Fässler, président de l'AIS

Retour sur la législature écoulée et regards sur celle à venir.

Monsieur Fässler, vous êtes président de l'Association Suisse de l'Immobilier (AIS) depuis 2016. Comment donnez-vous de l'élan au secteur immobilier, un peu lent politiquement?

Si je pense à la situation avant mon entrée en fonction et à la réorientation de l'AIS qui a eu lieu depuis, je peux témoigner de ma satisfaction. L'AIS est devenue une association nationale qui donne le ton de la politique immobilière et la façonne activement. Nous coordonnons l'activité politique des associations nationales de l'économie immobilière au sein de notre propre conférence, et nous prenons position sur toutes les affaires qui la concernent. L'échange mutuel d'information, la coordination de nos associations partenaires et la conciliation de nos intérêts communs fonctionnent aujourd'hui très bien!

Quels sont les sujets de l'immobilier qui ont le plus fortement marqué la politique et la législature actuelles?

Le renforcement de la Lex Koller annoncé il y a environ deux ans ainsi que l'initiative contre le mitage refusée en votation populaire en février dernier nous ont beaucoup occupés. Nous avons combattu les deux objets avec succès, mais le travail politique a été très exigeant dans les deux cas. Le Parlement a aussi vivement débattu sur l'initiative populaire «Davantage de logements abordables» qui sera soumise au vote l'année prochaine.

La Lex Koller, rejetée par le Parlement, à nouveau annoncée par le Conseil fédéral et finalement retirée a fait

de grandes vagues. L'AIS s'est vigoureusement engagée contre celle-ci. Etes-vous satisfait du résultat?

Nous nous sommes fortement mobilisés et avons mené de nombreuses discussions. A cette occasion, nous avons pu expliquer que ce n'était pas une bonne idée de la part du Conseil fédéral de vouloir tout d'abord abolir la Lex Koller totalement, pour ensuite, dans un revirement aussi complet que soudain, proposer un renforcement législatif. Nous avions des arguments efficaces pour démontrer les dégâts qu'entraînerait une telle révision. Le résultat est satisfaisant, oui, mais la Lex Koller est un sujet de préoccupation constant: La loi tente toujours et encore de rendre plus difficiles les investissements étrangers en Suisse. Nous restons donc sur nos gardes et entretenons un contact permanent avec les conseillers nationaux et les conseillers aux Etats.

Comment faites-vous le grand écart entre votre parti – le PDC – et vos fonctions à la présidence de l'AIS?

Je défends mes convictions fondamentales ainsi qu'une politique libérale et équitable, y compris à l'égard des investisseurs qui profitent à la Suisse. Cela ne s'accorde pas toujours avec l'opinion de tous les représentants du PDC, mais ce n'est pas un grand écart pour autant. Je sais que mon parti se tient derrière moi sur les principaux sujets ayant trait à l'immobilier. Le PDC, qui est un parti traditionnellement favorable aux propriétaires et aux milieux économiques, est conscient qu'en ce qui concerne les questions de politique immobilière, le secteur et plus particulièrement les investisseurs institutionnels sont un point d'ancrage fort

de notre économie. Si nous limitons la marge de manœuvre des investisseurs, nous nous nuisons à nous-mêmes. Ce message demande un grand travail d'information et de persuasion pour être transmis. Nous avons constaté cela au sein de l'association également, et avons donc fait mener récemment par l'université de Saint-Gall une étude approfondie sur les effets économiques d'une possible acceptation de l'initiative populaire «Davantage de logements abordables». Celle-ci montre clairement que le fait de restreindre le marché tout en attribuant plus de subventions ne favorise pas celles et ceux qui ont réellement besoin d'aide.

Quelles sont les questions immobilières qui nous occuperont au cours de la prochaine législature? Quels sont les défis qu'elles nous poseront?

Il existe actuellement plusieurs sujets qui concernent le secteur immobilier et la population. Nous voterons bientôt sur l'un d'eux, l'initiative populaire «Davantage de logements abordables». Ce sujet nous occupera dès le début de la nouvelle législature. L'initiative représente un défi pour tout le secteur car il s'agit d'une question bien plus vaste qu'il n'y paraît à première vue.

Il est important de ne pas faire jouer les intérêts des investisseurs, des loueurs ou des locataires les uns contre les autres, mais de trouver une approche judicieuse pour tous. C'est pourquoi nous nous impliquons aussi dans les ques-

Aperçu des thèmes importantes de la session d'automne 2019

- **18.077 Loi sur l'aménagement du territoire. Révision partielle. 2ème phase. CN, 12 septembre**
- **12.402 Pa. Iv. Eder. Rôle de la Commission fédérale pour la protection de la nature et du paysage. CN, 17 septembre**
AIS: approbation du projet

tions d'aménagement du territoire. Plus particulièrement, l'objectif de la densification des constructions doit subir des adaptations et se concrétiser.

En outre, la discussion sur les contrôles des investissements a également atteint la Suisse. Nous montrerons que les contrôles étatiques sur les investissements ne créent pas de valeur ajoutée et que les règles existantes aujourd'hui suffisent. Il n'est aucun besoin de les renforcer.

Le Conseil fédéral a également pour tâche d'élaborer des propositions en faveur d'une révision complète des dispositions du droit de bail sur la fixation des loyers. Si celles-ci parviennent au Parlement, l'AIS s'impliquera vivement, une fois encore.

Séance d'information AIS de la session d'automne

Veillez réserver le mercredi 11 septembre 2019

A partir de 12h30, restaurant Zum Äusseren Stand, Berne

«Investissements transfrontaliers et contrôles des investissements»

Analyse et explications de Dr Eric Scheidegger (SECO)

- | | |
|---------|---|
| ■ 12h30 | Apéritif et buffet |
| ■ 13h15 | Mot de bienvenue par Dr Daniel Fässler, conseiller aux Etats, Président de l'AIS |
| ■ 13h20 | «Investissements transfrontaliers et contrôles des investissements»
Dr Eric Scheidegger, chef de la direction de la politique économique du SECO |
| ■ 14h00 | Questions et discussion |
| ■ 14h30 | Fin |

Lors de la dernière session d'été, le Conseil des Etats a adopté la motion «18.3021 Protéger l'économie suisse en contrôlant les investissements» à une courte majorité, avec 22 voix contre 18 et 2 abstentions. Le Conseil fédéral ainsi que de nombreuses associations s'opposent clairement au contrôle des investissements. Et pour cause: Le contrôle des investissements entraînerait une plus grande incertitude chez les investisseurs et pourrait nuire considérablement à la Suisse et à sa prospérité. En comparaison internationale, la réglementation suisse est relativement restrictive – dans le secteur immobilier notamment, la Lex Koller prévoit des prescriptions strictes qu'aucun autre pays industrialisé ne connaît en tant que telles.

L'ambassadeur Eric Scheidegger (SECO) mettra en avant la situation de la Suisse et les conséquences possibles du contrôle des investissements pour les investisseurs et les entreprises suisses. Nous nous réjouissons de vivre une conférence passionnante et de la fructueuse discussion qui s'ensuivra.

Nous prenons volontiers vos inscriptions par e-mail à l'adresse contact@vis-ais.ch.