

*Chères et chers collègues,
Mesdames, Messieurs,*

La 51e législature a commencé. Les quatre années à venir verront également quelques débats dans le domaine de l'immobilier. Ainsi, différentes interventions sont pendantes, notamment dans le droit du bail. Des réglementations qui encouragent l'investissement au lieu de le freiner sont nécessaires, pour le bien de la collectivité. L'ensemble des citoyens et citoyennes suisses ont absolument besoin que les caisses de pension, notamment, obtiennent les rendements requis à l'aide des investissements réalisés directement ou indirectement dans l'immobilier et disposent d'une sécurité juridique.

Au printemps prochain, le Conseil national examinera le projet de révision de la loi sur le CO₂ étudié par le Conseil des Etats en sa qualité de premier conseil. Ce projet touche directement le secteur immobilier. En effet, ce dernier est un générateur important d'émissions de CO₂: le chauffage au gaz, au mazout, les enveloppes de bâtiment déficientes et les installations électroniques et d'éclairage ont pour conséquence qu'au niveau mondial, un tiers des émissions de CO₂ sont causées par les bâtiments. En Suisse, c'est plus d'un quart. Le secteur immobilier a déjà pu réduire considérablement ses émissions au cours des dernières années et décennies. Cependant, il reste encore un potentiel à exploiter pour des solutions innovantes. Afin de les mettre en œuvre et de rénover le parc immobilier d'une façon efficace, économique et durable en termes de consommation énergétique et d'émissions de CO₂, les investisseurs et propriétaires immobiliers ont besoin de réglementations appropriées et raisonnables. L'Association Immobilière Suisse AIS va continuer à s'engager en faveur d'une politique raisonnable, utile et équilibrée dans le domaine de l'immobilier et de l'environnement pendant la nouvelle législature. Une telle politique sera favorable à l'ensemble de la collectivité. En effet, dès le moment où les investisseurs et propriétaires immobiliers auront la possibilité de mettre en œuvre des innovations et des solutions alignées sur le développement durable, de bonnes offres pourront être créées pour les locataires.

Vous lirez également dans la présente lettre de session pourquoi il est important de refuser l'instrument de contrôle de l'investissement et notre position concernant les initiatives en cours dans le domaine du droit du bail.



Je vous remercie de votre intérêt et de votre engagement.

Daniel Fässler
Président de l'AIS
Conseiller aux Etats AI

Protéger l'économie suisse en contrôlant les investissements

18.3021 Motion Rieder, CN 18 décembre 2019

La motion demande au Conseil fédéral de créer des bases légales pour contrôler les investissements directs depuis l'étranger dans des entreprises suisses.

Il conviendrait alors de créer une autorité d'approbation pour les affaires soumises au contrôle des investissements.

L'AIS rejette fondamentalement les contrôles des investissements. Notre prospérité repose en grande partie sur le commerce extérieur et la libre circulation des capitaux. De plus, dans de nombreux secteurs, nous sommes déjà soumis à des réglementations restrictives qui assurent

une protection contre des rachats indésirables. C'est pourquoi il convient de préserver notre ouverture commerciale et d'opposer des arguments rationnels à des craintes dénuées de fondement.

La CER, en sa qualité de commission chargée de l'examen préalable auprès du Conseil national, a identifié clairement cet effet négatif et met en garde contre l'introduction du nouvel instrument de contrôle. Nous recommandons au Conseil national de suivre la préconisation de sa commission. Vous trouverez l'argumentation complète et la position de l'AIS sur notre site Internet www.vis-ais.ch.

Interventions actuelles en matière de droit du bail

Différentes interventions seront traitées prochainement; elles demandent notamment des modifications des dispositions concernant les loyers.

Ainsi, le conseiller national Olivier Feller (PLR) demande dans l'initiative parlementaire 17.491 que le calcul du rendement admissible soit fixé par la législation et non par le Tribunal fédéral comme jusqu'à présent.

Au vu des taux d'intérêt négatifs et de la chute des coûts généraux du capital, le conseiller national Philippe Nantermod (PLR) demande un ajustement des règles concernant les rendements abusifs (in. pa. 17.514).

Le conseiller aux Etats Carlo Sommaruga (PS) demande une modification du droit du bail afin d'inclure des régle-

mentations plus souples en faveur des personnes à mobilité réduite (mo. 18.3932).

Les modifications du droit du bail doivent bénéficier à tous. Le droit du bail assure la protection des locataires et cette dernière est actuellement bonne et solide. Il n'a pas la fonction de restreindre ou d'entamer inutilement la capacité d'action des investisseurs et propriétaires immobiliers.

En effet, la performance qu'apportent ces derniers à l'ensemble de l'économie suisse et leur engagement pour une bonne offre sur le marché du logement ne sont plus à prouver et se situent à un niveau élevé reconnu en Suisse. Pour ces raisons, d'éventuelles modifications du droit du bail doivent être abordées avec retenue.

NON à l'initiative populaire «Davantage de logements abordables»

Aperçu concernant la votation populaire du 9 février 2020

Le 9 février 2020, nous serons appelés à voter concernant l'initiative populaire «Davantage de logements abordables». Cette initiative demande qu'à l'avenir, au moins 10% de l'ensemble des nouveaux logements construits soient en possession de maîtres d'ouvrage œuvrant à la construction de logements d'utilité publique.

A cette fin, un droit de préemption devrait être accordé aux cantons et aux communes. Si l'initiative est rejetée, le fonds de roulement bénéficiera de 250 millions de CHF supplémentaires, sans que des rapports de propriété rigides ne soient fixés.

La position de l'AIS:

- Une acceptation retirerait des logements du marché immobilier libre; les loyers augmenteraient sur le marché libre.
- Du fait de la pénurie de terrains, la densification ne serait pas favorisée mais au contraire considérablement entravée.
- Une subvention de si grande envergure pour les coopératives n'est pas nécessaire; des subventions suffisantes sont déjà en place.

L'AIS œuvre pour la promotion efficace de la construction de logements. Cela requiert des prescriptions d'occupation appropriées pour les personnes réellement dans le besoin.

NON à l'initiative populaire «Davantage de logements abordables» le 9 février 2020.

