

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

La session de ce printemps est elle aussi marquée par la Covid-19. La pandémie, qui a commencé il y a plus d'un an déjà, s'éternise, et la deuxième vague constitue un vaste défi pour nous tous. Les commerces ont à nouveau été fermés sur ordre du Conseil fédéral, et de nombreuses activités sociales sont désormais impossibles. Nous devons composer avec de multiples restrictions pour une durée indéterminée.

Au mois de décembre, le Parlement a rejeté la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux, tout en augmentant les aides pour les situations difficiles. Les entreprises et particuliers en situation difficile peuvent désormais demander aussi des indemnités prévues dans ce type de situation pour leurs frais fixes, par exemple le loyer. **L' AIS souligne également:** pour prendre des décisions efficaces et équitables, il est crucial que les propriétaires et les locataires discutent et trouvent des solutions individuelles.

De manière imprévue, la «lex Koller» est également revenue dans nos discussions: au cours de sa session du 15 janvier 2021, la commission des affaires juridiques du Conseil national (CAJ-N) a adopté une initiative parlementaire visant à étendre provisoirement le champ d'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. La Commission souhaite qu'aucun bien immobilier commercial ne puisse être vendu à des particuliers étrangers ni à des entreprises étrangères pendant la durée de la pandémie, c'est-à-dire tant que la situation particulière ou extraordinaire s'applique, et au cours des deux années qui suivront. Cette initiative parlementaire ne ferait que causer du tort à toutes les entreprises qu'elle prétend protéger. La commission des affaires juridiques du Conseil des Etats rejette cette initiative parlementaire, nous la rejetons ainsi. Vous retrouverez nos arguments dans la présente lettre de session.



Merci pour votre intérêt et votre engagement!

Daniel Fässler  
Président de l' AIS  
Conseiller aux Etats

## «Etendre provisoirement le régime de l'autorisation prévu par la lex Koller aux immeubles destinés à une activité commerciale ou professionnelle»

### *Initiative parlementaire 21.400*

La lex Koller prévoit différentes situations dans lesquelles l'achat d'un bien immobilier par des personnes à l'étranger n'est soumis à aucune autorisation. Une exception importante dans la pratique à l'obligation d'autorisation concerne l'acquisition d'immeubles destinés à une activité commerciale ou professionnelle (art. 2, al. 2, let. a, LFAIE). Avec cette exception introduite en 1997, le législateur, pour des raisons économiques, cherchait à créer des possibilités d'investissement et de développement, notamment pour des établissements de recherche et de fabrication, des immeubles de bureau, des centres commerciaux ou des hôtels et restaurants. Cette règle n'a posé aucun problème au cours des 20 dernières années. Au contraire, elle a même parfaitement fait ses preuves. Les régions structurellement plus fragiles, notamment, ont régulièrement profité d'investissements étrangers dans des entreprises.

**Le durcissement de la lex Koller réclamé par l'initiative parlementaire 21.400 empêcherait pendant plusieurs**

**années l'acquisition directe d'immeubles destinés à une activité commerciale ou professionnelle par des personnes à l'étranger.** Partout où les immeubles destinés à une activité commerciale ou professionnelle représentent plus d'un tiers des actifs d'une entreprise, l'achat de parts correspondantes deviendrait impossible. Ainsi, ce ne sont pas simplement les investisseurs étrangers qui seraient concernés, mais en premier lieu des entreprises suisses et internationales qui exercent déjà en Suisse et dépendent de nouveaux investissements. Les conséquences seraient radicales:

- De nombreuses entreprises (suisses et étrangères) exerçant en Suisse **dépendent des ressources d'investisseurs étrangers.** Les investisseurs étrangers seraient exclus du marché, de sorte que le cercle des investisseurs potentiels se réduirait, ce qui aurait tendance à faire baisser les prix des immeubles destinés à une activité commerciale ou professionnelle. Une société en situation critique souhaitant vendre un bien

immobilier ou un terrain ne serait donc pas aidée, mais au contraire davantage lésée.

■ Les entreprises qui auraient besoin de recourir à des investissements étrangers seraient dans l'impossibilité de le faire. **L'accès à de nouvelles liquidités serait donc inutilement compliqué.** Les investisseurs étrangers représentent un complément important et intéressant, justement là où les investisseurs suisses font actuellement preuve de réserve.

■ Les entreprises internationales en Suisse ne pourraient plus acheter de nouveaux immeubles et ne pourraient donc guère poursuivre le développement de leur site. Nombre de ces entreprises, qui sont importantes à la fois pour la Suisse et pour les économies régionales, investissent sans arrêt dans des équipements spécifiques de production, ce qui, sans posséder d'immeubles, ne serait souvent pas judicieux, voire impossible. **A moyen et long terme, de tels obstacles ont aussi une incidence sur le choix des sites,** au détriment de l'économie suisse.

**L'AIS souligne:** il est contradictoire d'apporter une aide financière aux entreprises en difficulté par des aides au crédit, des contributions à fonds perdu, des paiements différés et même des indemnisations dans les situations difficiles, tout en les prenant à la gorge, ou en les privant de fonds, justement là où elles auraient encore une marge de manœuvre. Nous invitons donc les Conseils à rejeter l'initiative parlementaire.

## Révision des règles de fixation des loyers

### Motion 20.3922

Début août 2020, sur fond d'initiatives parlementaires variées, la commission des affaires juridiques du Conseil des Etats (CAJ-E) a adopté une motion visant à effectuer une révision équilibrée des règles applicables à la fixation des loyers d'habitations et de locaux commerciaux (20.3922). Elle demande notamment des simplifications et des modalités équilibrées pour la fixation et le contrôle des loyers. Le Conseil des Etats a accepté cette motion au mois de décembre et l'a transmise au Conseil national pour consultation.

**L'AIS souligne:** une révision équilibrée des règles de fixation des loyers pour toutes les parties serait souhaitable. Ses perspectives de succès restent discutables, mais il faut essayer. Il est indispensable de faire intervenir tous les acteurs de la politique immobilière à cet effet, sans quoi l'acceptation nécessaire ne pourra pas être atteinte. Une révision unilatérale ne serait ni efficace ni susceptible de réunir une majorité.



### Aperçu des affaires importantes pour la session de printemps de 2021

■ 15.455 Pa. Iv. Egloff. Eviter la sous-location abusive  
 CN, 19 mars  
**AIS: Acceptation**