

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

C'est avec plaisir que je vous présente dans cette lettre de session les sujets actuels importants dans la politique immobilière ainsi que la position de l'Association Immobilière Suisse (AIS). La politique suit un rythme élevé, la pandémie de Covid-19 a aussi renforcé la pression sur la politique immobilière.

Ce printemps, la CER-N a approuvé une motion qui doit obliger le Conseil fédéral à présenter un message sur la révision de la lex Koller sur la base du projet de décision de 2017. L'objectif est clair: après l'échec des tentatives d'utiliser la pandémie de Covid-19 pour durcir temporairement la lex Koller, il s'agit d'essayer une nouvelle fois en employant d'autres moyens. L'AIS souligne également qu'avec la lex Koller, en comparaison internationale, la Suisse dispose d'un instrument de régulation restrictif en politique immobilière. Les exceptions existantes au régime d'autorisation sont bénéfiques pour l'économie suisse. L'AIS et une large alliance d'organisations professionnelles du secteur et du monde économique continuent de rejeter un durcissement.

Pour les locataires de biens commerciaux touchés par les fermetures et les restrictions liées au Covid, de plus en plus de solutions ont pu être trouvées au fil des mois, à l'amiable et en faisant preuve de coopération. Quelques litiges devront être examinés par les tribunaux. Un premier jugement a été rendu par le tribunal des baux et loyers de Zurich au début du mois d'août. Celui-ci est arrivé à la conclusion que la fermeture par les autorités n'est pas un défaut qui doit être assumé par les propriétaires. Cette décision de principe peut contribuer à orienter d'autres locataires vers des solutions négociées.

Lisez-en plus sur ces sujets et d'autres dossiers importants de la politique immobilière dans la présente lettre de session.



Merci pour votre intérêt et votre engagement!

Daniel Fässler  
Président de l'AIS  
Conseiller aux Etats

## Modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger «lex Koller»

### *Motion 21.3598*

En 2017, le Conseil fédéral avait lancé une procédure de consultation sur une révision de la lex Koller. Il voulait combler des lacunes, améliorer l'exécution et réduire le fardeau administratif des autorités. Dans le même temps, il soumettait également à la discussion un resserrement des règles sur l'achat d'un bien immobilier commercial et l'extension du régime d'autorisation à l'acquisition de sociétés d'immeubles d'habitation. Toutefois, ces dernières idées ne faisaient pas partie de la procédure de consultation.

Les participants à la consultation ont largement rejeté la révision et l'ont fait de manière très claire. Le durcissement proposé n'a généralement pas non plus reçu de soutien de la part des cantons. Par conséquent, le Conseil fédéral a renoncé à présenter un message au Parlement.

Depuis lors, la CER-N a adopté au printemps 2021 une motion qui doit contraindre le Conseil fédéral à présenter au Parlement un message reprenant la consultation de 2017. Le Conseil fédéral rejette très clairement cette demande. La situation initiale n'a pas changé. En outre, le Parlement a récemment rejeté des durcissements de la lex Koller en raison de la pandémie de coronavirus.

#### **L'AIS souligne:**

- La Suisse a besoin d'investissements étrangers. Notre aisance économique est en partie basée sur le capital étranger placé dans des entreprises et des biens immobiliers suisses.
- Les investisseurs étrangers assurent un bon fonctionnement de la concurrence sur le marché immobilier. S'ils ne

sont plus là ou si l'accès aux biens immobiliers est encore plus restreint pour les personnes venant de l'étranger, la demande baissera et, par conséquent, les prix aussi. Cela aurait également des conséquences négatives sur les évaluations des propriétés commerciales dans les produits de placement.

- Pour la Suisse, une ouverture fondamentale aux investissements étrangers est le meilleur moyen pour pouvoir aborder de manière crédible d'éventuelles discriminations d'investissements suisses directs à l'étranger.
- De plus, dans la situation actuelle, les régions de montagne ont particulièrement besoin de capitaux étrangers pour leurs infrastructures touristiques.

Pour des arguments supplémentaires, nous nous permettons de renvoyer à l'exposé de position qui se trouve sur notre site Internet.



## Droit du bail

Le Parlement ne veut pas d'une révision complète du droit du bail: au cours de la session d'été qui vient de se terminer, le Conseil national a rejeté une motion du Conseil des Etats demandant une révision du droit du bail. La table ronde organisée par le conseiller fédéral Guy Parmelin au sujet du besoin de révision de l'ensemble du droit du bail n'a pas trouvé de large soutien. Avec d'autres grandes associations du secteur de l'immobilier, l'Association Immobilière Suisse a participé à cette table ronde et a présenté sa position: une révision complète du droit du bail n'est pas nécessaire, mais des adaptations de certaines dispositions légales peuvent être discutées.

Les initiatives parlementaires en cours de traitement «15.455 Eviter la sous-location abusive», «16.458 Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles», «16.459 Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique» et «18.475 Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure» ont été intégralement examinées par la Commission juridique du Conseil national; il a été pris acte du rapport de l'administration. La procédure de consultation sur la mise en œuvre des interventions sera ouverte au début septembre. L' AIS participera à cette consultation.

## Session d'automne de 2021 au Parlement

### Aperçu des affaires importantes pour la session d'automne de 2021

#### CONSEIL DES ETATS

- 21.3953 Mo. Sommaruga Carlo. Une protection des locataires en cas d'assainissement énergétique des immeubles locatifs dans toute nouvelle législation sur le CO<sub>2</sub> CE, 29 septembre  
**AIS: Rejet**

#### CONSEIL NATIONAL

- 21.3598 Mo. CER-N. Modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger CN, 27 septembre  
**AIS: Rejet**