N°1 LETTRE DE SESSION **SEPTEMBRE 2016**

Verband der Immobilien-Investoren
Association des Investisseurs Immobiliers

Case postale ▪ CH-3001 Berne
T 031 312 28 45 ▪ 031 312 28 49
contact@vii-aii.ch ▪ **www.vii-aii.ch**

Mesdames, Messieurs,
Chères et chers collègues,

Qu'est-ce que l'AII? L'AII est l'Association des investisseurs immobiliers, une association caractérisée par un sociétariat très diversifié. En tant qu'association du secteur immobilier, l'AII représente des caisses de pension, les départements immobiliers de compagnies d'assurance et des banques ainsi que les grandes sociétés immobilières privées d'investissement de Suisse. C'est avec plaisir et dévouement que j'ai repris la présidence de cette association importante le 1er juillet 2016.

L'échange régulier et l'implication dans le débat tant politique que public ont gagné en importance pour le secteur immobilier. Je me joins ici aux membres de l'AII: avec le comité directeur récemment renouvelé, nous consolidons la coopération avec les mondes politique et économique et le grand public. Le nouveau positionnement de l'AII permettra de bénéficier de connaissances techniques très diverses et de suivre de près les projets de réglementation. Nos spécialistes et entreprises du secteur immobilier doivent participer au processus politique de manière continue et constructive. Nous voulons contribuer à la définition d'une politique suisse d'implantation et du logement prévoyante et durable.

Pour ce faire, une politique foncière durable et des conditions-cadres raisonnables sont nécessaires. D'un point de vue économique, il est fondamental – et dans l'intérêt de la population suisse – que les investisseurs institutionnels bénéficient de bonnes possibilités de placement. Elles sont la base d'une offre de logements et d'espaces très diversifiée en Suisse. La politique foncière et le marché du logement, et par conséquent les intérêts des investisseurs, des propriétaires et des locataires sont indissociablement liés les uns aux autres.



Je compte sur votre intérêt et votre engagement!

Daniel Fässler
Président de l'AII
Conseiller national AI

Activités parlementaires actuelles

Dans les lignes qui suivent, nous attirons votre attention sur quelques activités et interventions parlementaires pertinentes pour l'AII:

Activités du Conseil fédéral

■ **Révision du droit de la société anonyme**
La poursuite de la révision du droit de la société anonyme est significative pour tous les investisseurs. Le Conseil fédéral a annoncé le projet pour la fin 2016. Nous vous tiendrons au courant.

■ **Révision de la Lex Koller**
(Voir également l'article en page 2) Une suppression des exceptions en vigueur actuellement dans la Lex Koller compromettrait non seulement la réputation de la Suisse en tant que pays compétitif au climat juridique sûr, mais un renforcement de la Lex Koller aurait des conséquences négatives pour toute l'économie du pays, et non uniquement pour les investisseurs immobiliers. La consultation n'ayant pas été ouverte fin 2015 contrairement à ce qui avait été annoncé, le Conseil fédéral a de nouveau inscrit la discussion dans le calendrier officiel le 6 juillet 2016. La consultation est prévue pour l'automne 2016.

Interventions

Mardi 20 septembre, Conseil national
■ **15.3537 Motion Allemann** «Mesures d'accompagnement. Faire figurer la construction de logements bon marché dans le mandat de prestations 2016 – 2019 d'Armasuisse Immobilier».
L'encouragement de la construction de logements bon marché, c'est-à-dire l'octroi direct de subventions à la construction de logements par des moyens financiers d'Armasuisse, ne relève pas des missions d'Armasuisse.
RECOMMANDATION AII: REJET

Mercredi 14 / mardi 27 septembre, Conseil national:
■ **14.3832 Postulat (Caroni) Feller** «Cinquantième anniversaire de la propriété par étages. Etablissement d'une vue d'ensemble».
Un besoin d'ajustement se fait ressentir cinquante ans après l'introduction du droit de la propriété par étage (art. 712A ss CC). De nombreuses questions juridiques ne pouvaient être anticipées lors de la genèse du projet. Celles-ci nécessitent une clarification.
RECOMMANDATION AII: ADOPTION

Verband der Immobilien-Investoren
Association des Investisseurs Immobiliers

Case postale ▪ CH-3001 Berne
T 031 312 28 45 ▪ 031 312 28 49
contact@vii-aii.ch ▪ **www.vii-aii.ch**

Renforcer la Lex Koller?

Le 1er avril 2015, le Conseil fédéral a indiqué comment il souhaite renforcer, voire moderniser, la Lex Koller. Il avait annoncé à l'époque une consultation pour la fin de l'année 2015. Peu de choses se sont pourtant produites depuis.

En été 2015, l'«Alliance Lex Koller: pour une loi moderne» avait organisé une réunion avec les responsables de l'Office fédéral de la justice dans le but de présenter les faits et les chiffres et d'en discuter. A cette occasion, une délégation de l'AII a pu mettre en évidence où les investisseurs étrangers en particulier jouent un rôle et où ils n'en jouent aucun. L'«Alliance Lex Koller» avait par ailleurs fourni à L'Office fédéral de la justice la ventilation des données actuelles du marché. En juillet 2016, le Conseil fédéral a confirmé sa volonté d'ouvrir une consultation d'ici la fin 2016.

Les données du marché et les conditions générales n'ont pas évolué au point qu'un renforcement de la Lex Koller apporterait réellement des avantages manifestes à moins que la procédure ne soit poursuivie dans l'hypothèse politiquement motivée que le renforcement de la Lex Koller pourrait influencer les loyers ou réfréner la demande en (investissement) immobilier. Cette vision est toutefois incorrecte.

Aucun de ces deux effets ne peut être obtenu par un renforcement de la Lex Koller. L'AII souligne que ceux qui espèrent des loyers généralement plus bas seront déçus par une réglementation étatique de la demande. Il importe davantage que les acteurs du marché puissent investir afin d'améliorer l'offre.

L'AII et l'«Alliance Lex Koller: pour une loi moderne» se prononcent en faveur d'un marché ouvert et accessible pour les investisseurs immobiliers. Nous combattrons résolument les projets annoncés par le Conseil fédéral consistant à soumettre une nouvelle fois l'acquisition de biens immobiliers commerciaux à la Lex Koller.

Séance d'information de l'AII décembre 2016

Veuillez réserver cette date:

«Investissements immobiliers – pour le bien de tous!»

Mercredi 14 décembre 2016, dès 13h00, restaurant zum Äusserer Stand, salle Empire

■ **Accueil et introduction**	Daniel Fässler, président de l'AII, Conseiller national AI
■ **Exposés**	Michel Schneider, Pensimo **«Comment investissent les caisses de pension et les assurances?»**
	Corrado Rampini, Bär & Karrer **«Lex Koller: les meilleurs arguments contre un renforcement»**

Lors de notre session, nous vous indiquerons les critères sur lesquels les caisses de pension et les assurances se fondent pour investir.

M. Michel Schneider, CEO de Pensimo Fondsleitung AG et adjoint du CEO de Pensimo Management AG, gestionnaire de portefeuille pour la fondation de placement Turidomus, vous informera des activités d'investissement des caisses de pension et des assurances.
M. Corrado Rampini vous expliquera pourquoi il convient de rejeter le renforcement prévu de la Lex Koller.

La discussion et le networking qui suivront ces interventions contribueront à clarifier les problématiques et vous permettront d'échanger librement.

La manifestation au restaurant zum Äusserer Stand, salle Empire, commencera par un repas de midi chaud qui vous sera servi dès 12h30. Elle prendra fin vers 14h45.

Les intervenants et l'AII se réjouissent d'ores et déjà de pouvoir échanger avec vous.
Vous recevrez une invitation sous peu.

Nous serions ravis de prendre acte de votre inscription dès maintenant: contact@vii-aii.ch.