N°2 LETTRE DE SESSION DECEMBRE 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,

A la fin de l'année 2016, le secteur immobilier suisse fait face à des situations parfois contradictoires. La forte atténuation de l'immigration cette année a certes entraîné une détente partielle également sur le marché du logement, mais, dans le même même temps – et ceci a un lien avec le référendum sur le Brexit du peuple britannique et l'élection du nouveau président des Etats-Unis, le franc suisse reste très fort. C'est donc dans ce contexte que l'on doit aborder la consultation annoncée sur la Lex Koller (LFAIE) – tout comme la discussion sur l'initiative populaire «Davantage de logements abordables».
L'AII est y parfaitement préparée: nous affichons des positions claires sur lesdites questions. Nous refusons clairement un durcissement de la Lex Koller qui nous fera revenir en arrière et détériorera les conditions-cadres pour la réalisation des investissements nécessaires. D'un point de vue économique, il est fondamental – et dans l'intérêt de la population suisse – que les entreprises immobilières suisses cotées en Bourse bénéficient de bonnes possibilités de placement. Celles-ci sont en effet la base d'une offre de logements très diversifiée en Suisse.
En ce qui concerne l'initiative populaire de l'Association des locataires, nous soulignons que la construction de logements à des prix abordables et avantageux peut et doit se faire sans des subventions qui présentent une charge supplémentaire pour le contribuable. Les investisseurs et les entreprises du secteur immobilier montrent constamment comme cela fonctionne.
Je me ferai un plaisir de discuter et d'approfondir avec vous de ces sujets, , entre autres. Veuillez inscrire notre session du 14 décembre dans votre agenda. Nous vous donnerons des renseignements sur les activités d'investissement d'assurances et de caisses de pension ainsi que sur les plus récentes évolutions dans la discussion sur la Lex Koller. Je serai heureux de tous vous accueillir dans la remarquable ancienne salle du Conseil des Etats «Empire» au Restaurant Zum Äusseren Stand à Berne.



Je vous remercie de votre intérêt et de votre engagement.

Daniel Fässler
Président de l'AII
Conseiller national AI

Encore davantage de subventions pour la construction de logements?

Le communiqué sur le dépôt de l'initiative populaire «Davantage de logements abordables» de l'AII explique pourquoi il faut rejeter une obligation ancrée dans la constitution qui obligerait la Confédération et les cantons à augmenter l'offre de logements locatifs abordables avec les ressources de l'Etat. L'initiative populaire de l'Association suisse des locataires altère le marché locatif plus qu'elle ne le stimule. L'exigence d'un droit de préemption légal privilégierait en outre inutilement l'Etat. Les investisseurs immobiliers rejettent les interventions proposées tant sur le marché que dans la propriété de particuliers et d'entreprises.
www.vii-aii.ch/fr/medias/5/

Les investisseurs immobiliers et les maîtres d'ouvrage créent actuellement des surfaces de logement à des prix abordables. Ils ont reconnu de longue date la nécessité d'une approche densifiée de la construction. Ainsi, ils assurent une large offre, notamment dans les villes où la demande en logements est la plus forte. L'initiative veut néanmoins contraindre l'Etat à garantir que 10% au minimum de tous les logements neufs soient détenus par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, un pourcentage calculé à partir de la moyenne en Suisse et en intégrant les logements en propriété. L'augmentation des subventions de l'Etat accordées à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique serait supportée par les contribuables. Ainsi, l'Etat retirerait d'une part des surfaces habitables du marché et injecterait, d'autre part, en permanence de l'argent public sur le marché de construction de logements, ceci afin de respecter la proportion exigée de 10%. Cette intervention sur le marché entraînerait une diminution inutile de l'offre au détriment d'une promotion d'une approche de construction densifiée. Les initiateurs veulent en outre autoriser les cantons et les communes à instaurer un droit de préemption en leur faveur. Les entreprises proches de la Confédération devraient donc obligatoirement accorder un droit de préemption aux cantons et aux communes. Là encore, il s'agirait d'interventions non justifiées sur le marché et dans la liberté de propriété.

Activités parlementaires actuelles

■ **15.3651 Motion Hardegger** ««Encourager la construction de logements d'utilité publique ou à prix modéré. Droit de préemption des communes».
Un droit de préemption ancré au niveau national pour les communes n'est ni approprié ni opportun. Il compliquerait les opérations immobilières et donnerait un trop grand privilège aux communes par rapport aux autres acteurs du marché. Cette mesure serait de surcroît superflue: chaque commune a la compétence d'introduire un droit de préemption si elle l'estime nécessaire et utile du point de vue local.
RECOMMANDATION AII: REJET

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**

Moderniser ne signifie pas durcir

La révision annoncée de la Lex Koller

Si le projet de «modernisation» de la Lex Koller, annoncé officiellement par le Conseil fédéral le 1er avril 2015, était déjà disponible, l'AII vous présenterait ici sa prise de position et son appréciation. Seulement, le projet a pris un énorme retard. La consultation, initialement annoncée pour fin 2015, n'a plus été à l'ordre du jour, et ce n'est qu'après des questions des médias auprès de l'administration qu'elle a été reprogrammée d'abord pour début 2016 et maintenant pour la fin de l'année.

Une chose est sûre: si le projet se présente tel qu'annoncé par le Conseil fédéral, cela équivaudrait à un sérieux durcissement de la Lex Koller.

Les investisseurs et l'économie du secteur immobilier n'accepteront pas que les investisseurs étrangers soient exclus du marché immobilier suisse ou que leurs investissements dans des immeubles commerciaux soient à nouveau soumis à la Lex Koller. L'hypothèse que de telles interventions visant à la régulation puissent entraîner une baisse des loyers sur le marché des logements est en outre erronée. En effet, les entreprises immobilières suisses cotées en Bourse détiennent moins de 1% du marché des logements locatifs. Par ailleurs, sans investisseurs immobiliers, il sera impossible de conserver une large offre d'immeubles commerciaux.

La conseillère fédérale et cheffe du DETEC, Madame Doris Leuthard, a déjà pris clairement position à ce sujet. Lors des NZZ Real Estate Days qui ont eu lieu début novembre à Bad Ragaz, elle s'est exprimée en ces mots: «Il ne faudrait certainement pas durcir la Lex Koller.» La Suisse aurait toujours eu raison de garder son ouverture.

L'importance du rôle des assurances et de nos caisses de pension vous sera exposée par l'AII lors de sa session, le mercredi 14 décembre 2016. Nous vous remercions de vous inscrire via: contact@vii-aii.ch.

Séance d'information de l'AII décembre 2016

Veuillez réserver le mercredi 14 décembre 2016:

«Investissements immobiliers – pour le bien de tous!»

Dès 12h30, restaurant zum Äusserer Stand, salle Empire à Berne

▪ **Accueil et introduction**	Daniel Fässler, président de l'AII, Conseiller national AI
▪ **Exposés (dès 13h15)**	Michel Schneider, Pensimo **«Pourquoi et comment les investisseurs institutionnels réalisent-ils des placements dans l'immobilier?»**
	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 investisseurs institutionnels.
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.

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