N°3 LETTRE DE SESSION **FEVRIER 2017**

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 du mois de janvier, le Conseil fédéral a rejeté l'initiative populaire «Davantage de logements abordables». Il justifie notamment ce refus par le fait que l'approvisionnement en habitations en Suisse doit essentiellement être assuré par le secteur privé. Nous ne pouvons que nous réjouir de cette décision claire. Celle-ci révèle que le Conseil fédéral ne voit pas l'intérêt ni la nécessité d'autres interventions de l'Etat sur le marché du logement. Dès le dépôt de l'initiative, à l'automne 2016, l'AII a elle aussi rejeté une obligation ancrée dans la Constitution de promouvoir l'offre de logements locatifs abordables. L'initiative populaire de l'Association des locataires altère le marché locatif plus qu'elle ne le stimule. L'AII s'engage en faveur de bonnes conditions générales pour les investisseurs permettant une construction dense et donnant lieu à des prix équitables sur le marché locatif. Dans ce cadre, un déploiement supplémentaire d'argent public n'est pas judicieux. C'est pourquoi nous nous y opposerons lors de la procédure de consultation (voir au verso).
Veuillez réserver dès maintenant la date de notre prochaine séance d'information à l'automne: mardi 26 septembre 2017, à midi.



Je vous remercie de votre intérêt et de votre engagement.

Daniel Fässler
Président de l'AII
Conseiller national AI

Rétrospective de la séance d'information 2016

Mercredi 14 décembre 2016, l'AII a convié les parlementaires, les personnes intéressées et les membres à assister à sa séance d'information. Plus de 50 invités ont ainsi pu obtenir un aperçu de deux sujets importants.
Avec sa présentation, Michel Schneider, CEO de Pensimo Fondsleitung AG et adjoint du CEO de Pensimo Management AG, a familiarisé son auditoire avec les activités d'investissement des investisseurs institutionnels. Corrado Rampini, avocat (Bär & Karrer SA) et éminent spécialiste des questions liées à la Lex Koller, a exposé le renforcement annoncé par le DFJP ainsi que ses conséquences sur l'économie: les investisseurs étrangers ne pourraient plus investir dans les entreprises immobilières suisses cotées en Bourse. Et la réintroduction du régime de l'autorisation interdirait pratiquement aux investisseurs étrangers d'acquérir des biens commerciaux. Il convient donc de rejeter de telles revendications inappropriées (déjà refusées par le Parlement en 2014, voir au verso).
Les questions controversées et la discussion animée qui ont suivi démontrent combien cette séance d'information organisée par l'AII était la bienvenue. Ces manifestations sont l'occasion d'avoir des échanges personnels et d'amener le monde politique et le secteur immobilier à se rencontrer.

L'AII vous invite dès lors cette année encore à la séance d'information qui se tiendra à Berne. Veuillez réserver dès maintenant votre mardi 26 septembre 2017, à midi.

Les positions de l'AII sur les principales questions politiques

L'une des missions prioritaires de l'AII consiste à participer aux débats politiques et, par conséquent, à accompagner de près les processus et les projets de réglementation. L'Association s'engage en faveur d'une politique suisse d'implantation et de logement prévoyante et durable. Nos spécialistes et entreprises du secteur immobilier participent au processus politique de manière continue et constructive.
Une politique foncière durable et des conditions-cadres raisonnables dans les domaines pertinents sont essentielles pour les investisseurs et pour l'ensemble du secteur immobilier. Les documents thématiques de l'AII exposent les grandes lignes et les positions de l'Association surces questions. Vous trouverez nos prises de position relatives à tous les sujets importants pour les sociétés immobilières, les caisses de pension, les assureurs et les investisseurs immobiliers sur **www.vii-aii.ch/fr/a-notre-sujet/nos-positions/**:

- **1. Lex Koller:** non seulement une modification des dispositions actuellement en vigueur de la Lex Koller compromettrait la réputation de la Suisse en tant que pays compétitif au climat juridique sûr, mais un tel renforcement aurait également un impact négatif sur l'ensemble de l'économie, notamment les assurances et caisses de pension suisses ainsi que leurs assurés.
- **2. Aménagement du territoire:** la densification des constructions dans les centres lutte contre le mitage du territoire et peut atténuer les prix de l'immobilier. Les entreprises organisées au sein de l'AII sont des partenaires importants pour le développement de la densification de l'habitat dans les villes et les agglomérations.
- **3. Taxe sur la plus-value:** la taxe sur la plus-value sert à compenser les avantages résultant des mesures d'aménagement et est imposée aux propriétaires fonciers. Elle devrait être fixée dans un cadre raisonnable et ne devrait pas être considérée comme un impôt.
- **4. Droit du bail:** la meilleure protection des locataires est rendue possible par une offre de logements suffisante. Des obstacles supplémentaires sont contre-productifs. Le droit du bail devrait reposer sur une base propice à l'avenir.
- **5. Blanchiment d'argent:** le secteur immobilier peut être la cible de blanchisseurs d'argent (potentiels). Les règles en vigueur offrent un cadre approprié à la pratique.

L'AII complète cette offre en continu. Ce faisant, elle entend s'établir en tant qu'interlocuteur en politique, auprès des autorités et dans l'opinion publique.

N°3 LETTRE DE SESSION **FEVRIER 2017**

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**

Un refus catégorique

L'initiative populaire «Davantage de logements abordables»

L'initiative «Davantage de logements abordables» veut contraindre l'Etat, à tous les niveaux, à veiller à ce qu'au moins 10% de tous les logements neufs soient détenus par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Les cantons et les communes doivent ainsi être habilités à introduire un droit de préemption pour eux-mêmes. L'extension exigée de la subvention publique considérable accordée aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique et ancrée à l'heure actuelle dans la Constitution serait à la charge du contribuable. L'AII souligne qu'il n'existe en Suisse aucune nécessité impérieuse de renforcer l'encouragement public pour les coopératives et les particuliers.

Par ailleurs, l'exigence selon laquelle des réhabilitations de logements subventionnées par les pouvoirs publics ne doivent conduire à aucune perte de logements à loyers modérés n'est ni réaliste ni réalisable. Si les dépenses de réhabilitation, même dans les limites du droit du bail en vigueur, ne peuvent plus être répercutées sur les loyers, la part de réhabilitations baissera au lieu d'augmenter.

Il convient de rejeter toute extension supplémentaire du dispositif de construction de logements d'utilité publique au moyen d'argent public. Les investisseurs immobiliers et les maîtres d'ouvrage créent actuellement des surfaces de logement à des prix équitables, et ils veillent à ce qu'il y ait des offres conformes au marché dans toutes les catégories de loyers. Ils ont reconnu la nécessité d'une approche densifiée de la construction il y a des années déjà: l'offre large de logements nécessaire peut d'ores et déjà être obtenue, notamment dans les villes où la demande de logements est la plus forte, au prix d'une surface habitable légèrement réduite et de normes de construction à l'évolution modérée.

Heureusement, le Conseil fédéral a rejeté l'initiative populaire le 25 janvier et a ainsi rejoint l'avis de l'AII. Toutefois, il prévoit d'augmenter les fonds au profit de la construction de logements d'utilité publique. Le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche DEFR va élaborer un projet de consultation à ce sujet. Dans le cadre de la consultation, l'AII expliquera pourquoi la construction de nouveaux logements doit se faire sans subventions supplémentaires qui accablent le contribuable.

Moderniser ne signifie pas durcir

Ouverture de la procédure de consultation relative à la Lex Koller

Après l'annonce déjà faite en avril 2015, le Conseil fédéral a fixé la consultation relative à une «modernisation» de la Lex Koller à mars 2017. Bien que le Parlement ait rejeté par un non catégorique les propositions de renforcement de la Lex Koller sous forme de deux motions du Conseil national en juin 2014, le Conseil fédéral insiste pour que celle-ci soit durcie (annonce du 1er avril 2015).

- Une interdiction de l'acquisition d'immeubles commerciaux en Suisse par des personnes de l'étranger. En 1997, cela a été exclu du régime de l'autorisation afin de permettre la création de nouvelles entreprises de production et de services par le biais d'investissements étrangers.
- La suppression du droit pour les investisseurs étrangers d'acquérir des actions de sociétés immobilières suisses cotées en bourse. C'est seulement en 2005 que ce droit a été exclu de la Lex Koller.

Le marché de l'immobilier et du logement suisse a besoin d'une approche réglementaire de large portée. Le but réel (souvent tu) de la révision, qui est de baisser les prix de l'immobilier résidentiel et les loyers en excluant les étrangers du marché, se base sur des causalités erronées.

Les investisseurs et l'économie du secteur immobilier refusent 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 fausse. 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.

Non seulement une modification des dispositions actuellement en vigueur de la Lex Koller compromettrait la réputation de la Suisse en tant que pays compétitif au climat juridique sûr, mais un tel renforcement aurait également un impact négatif sur l'ensemble de l'économie, notamment les assurances et caisses de pension suisses ainsi que leurs assurés.

L'AII prendra position de manière détaillée dans la réponse qu'elle formule dans le cadre de la consultation.

Séance d'information de l'AII de septembre 2017

Mardi 26 septembre 2017, à partir de 12h30
Hôtel Schweizerhof, Berne

En septembre prochain, vous aurez à nouveau l'occasion de vous informer sur un sujet actuel du domaine de l'immobilier. Nous avons le plaisir de vous inviter à cette séance d'information.

La manifestation à l'Hôtel Schweizerhof commencera par un repas chaud qui vous sera servi dès 12h30, et elle se terminera vers 14h45. Nous nous réjouissons d'ores et déjà de pouvoir échanger avec vous.