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,

En avril 2015, le Conseil fédéral a annoncé une consultation sur la révision de la Lex Koller – et l'a ouverte le 10 mars 2017 avec un retard important. Le projet communiqué propose parfois des durcissements considérables de la Lex Koller. Nous rejetons fermement les propositions qui avaient été présentées il y a deux ans en tant qu'éléments clés et qui le sont maintenant simplement «pour discussion».

Un tel renforcement ne nuirait pas seulement à la réputation de la Suisse en tant que pays compétitif au climat juridique sûr. Il exercerait également un impact négatif direct sur l'ensemble de l'économie, notamment les investisseurs, assurances et caisses de pension suisses – et sur nous tous, leurs assurés. Par ailleurs, les renforcements proposés avaient déjà été clairement rejetés par le Parlement en juin 2014.

Dans notre réponse à la consultation, nous exposons les faits et les arguments du point de vue de l'AII. Vous trouverez de plus amples informations à ce sujet dans la présente lettre de session.

Les propositions du Conseil fédéral seront également le sujet de notre prochaine séance d'information, même si celle-ci se tiendra après le 30 juin 2017, date de clôture de la consultation. Veuillez réserver dès maintenant cette date 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

Le «subterfuge indigne du Conseil fédéral»

Ouverture de la procédure de consultation relative à la Lex Koller

Le 10 mars, le Conseil fédéral a ouvert la consultation en vue d'une révision de la Lex Koller annoncée depuis longtemps déjà. Le projet présenté se sert cependant d'un subterfuge indigne: le postulat Hodgers 11.3200, qui selon ses propres dires a poussé le Conseil fédéral à préparer le projet de révision, peut être appliqué sans révision de la loi.

Une simple modification d'ordonnance (comme le réclame l'ex-conseiller national Antonio Hodgers) suffirait; une révision de la loi n'est pas nécessaire. Nous sommes donc surpris que le projet se fixe comme principal objectif la mise en œuvre du postulat Hodgers: le Conseil fédéral avait pourtant annoncé dans le communiqué de presse du 1er avril 2015 des éléments clés d'une révision partielle qu'il ne met aujourd'hui qu'en discussion.

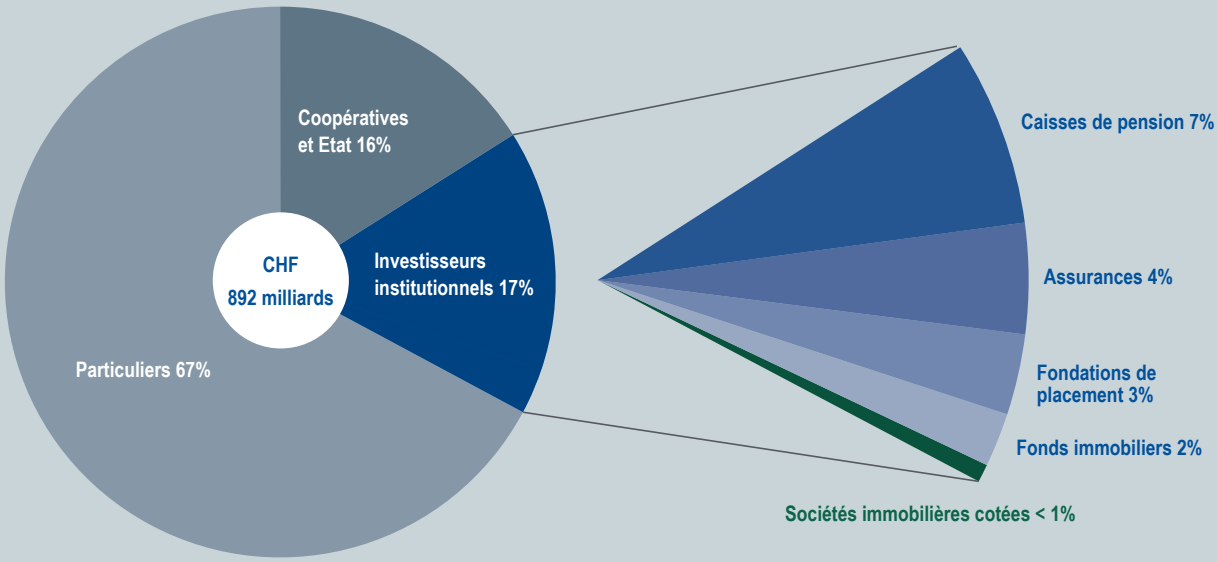
Nous rejetons ces renforcements proposés sous la forme d'«options»:

1. Le Conseil des Etats a clairement refusé, il y a moins de trois ans, deux motions ayant dans l'ensemble le même contenu. Une nouvelle édition des mêmes propositions dans un délai aussi court n'est pas appropriée; il n'y a aucune raison matérielle de le faire.

2. Les extensions à débattre sont inefficaces et considérées comme nuisibles d'après l'analyse d'impact de la réglementation que l'Office fédéral de la justice a reçue (rapport de Fahrländer Partner AG du 28 août 2015). Ce rapport montre que les mesures envisagées entraîneraient des coûts de régulation élevés et d'autres préjudices ainsi qu'une nécessité de fournir des explications vis-à-vis de l'étranger.

Les éventuelles extensions qui sont à débattre ne sont en fin de compte pas appropriées et sont fondées sur de fausses suppositions et interprétations. Les investisseurs étrangers jouent actuellement un rôle dérisoire sur le marché immobilier suisse. Le marché suisse est au contraire dominé par des investisseurs nationaux. Il s'agit notamment des caisses de pension, des assurances et d'autres investisseurs institutionnels qui doivent investir l'argent de leurs bénéficiaires et de leurs assurés. Ils ne trouvent presque pas de placements ayant un rendement intéressant en raison des taux d'intérêt historiquement bas. La pénu-

Marché de l'immobilier locatif en Suisse



Source: Wüest Partner AG (2015)

rie de placements existante est donc «faite maison». Dans cet environnement de marché, les investisseurs étrangers n'interviennent presque plus comme acheteurs. Les autres modifications proposées n'ont aucun caractère obligatoire, sont largement superflues et même nuisibles dans certains cas.

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

Les investissements étrangers, pour autant qu'ils existent, ne poussent pas les prix à la hausse sur les marchés locatifs. Dans ce secteur d'activité, l'activité d'investissement accrue («faite maison») de ces dernières années a entraîné une augmentation de la surface disponible, si bien que l'on observe à présent une baisse du prix des loyers pour les surfaces commerciales, de bureau et de vente. Et la cause de l'augmentation partielle du prix des loyers dans le secteur de l'habitation n'est pas la Lex Koller soi-disant laxiste, mais l'augmentation démographique croissante, le besoin croissant de surface par personne, la taille limitée des zones de construction et en particulier celles d'habitation ainsi que les possibilités encore insuffisantes de la densification des constructions.

Les investissements suisses et, si tant est qu'il y en ait, les investissements étrangers dans les biens immobiliers de rendement entraînent une extension de l'offre et donc une baisse du prix des loyers.

Les coûts engendrés de la réglementation par une révision étendue avec les contenus à débattre seraient substantiels: avec les nouvelles autorisations requises (biens immobiliers à usage commercial, résidences principales, transformations), une telle révision entraînerait des coûts administratifs importants pour les demandeurs et les autorités et aurait des conséquences considérables au niveau du personnel pour les cantons et communes.

L'AII prend position de manière détaillée dans sa réponse à la consultation (**www.vii-aii.ch/fr/positions/**). Dans sa version actuelle, la Lex Koller tient compte des besoins des investisseurs suisses et étrangers et est adaptée aux exigences du marché international. L'économie de la Suisse en profite durablement.

Dans l'ensemble, le projet présenté par le Conseil fédéral est discriminatoire envers les étrangers et incompatible avec les accords de libre-échange existants. Il entre en contradiction avec le principe du libre accès au marché, important pour la Suisse, et nuit donc à l'économie suisse de l'industrie et des services.

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**

Initiative populaire «Davantage de logements abordables»

Le contre-projet indirect va aussi dans la mauvaise direction

En début d'année déjà, le Conseil fédéral a rejeté l'initiative populaire de l'Association des locataires pour «Davantage de logements abordables». Toutefois, il a annoncé qu'il allait augmenter les fonds au profit de la construction de logements d'utilité publique. Début avril, le Conseil fédéral a envoyé en consultation le projet élaboré par le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche. Il prévoit un crédit-cadre pour l'octroi de prêts à hauteur de 250 millions de francs au maximum. Le «Fonds de roulement» existant doit ainsi rester ouvert pour une durée supplémentaire de 10 ans au profit des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Les subventions gouvernementales en faveur de la construction de logements d'utilité publique ont déjà en permanence augmenté au cours des dernières années. En outre, de plus en plus d'habitations sont directement subventionnées avec l'argent du contribuable. L'initiative 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. La proposition de l'Association des locataires, mais aussi le crédit-cadre proposé par le Conseil fédéral, sont des pas dans la mauvaise direction. La diminution artificielle du prix des loyers fait que la surconsommation du sol, qui est un bien rare, va se poursuivre. Sans prescriptions d'occupation efficaces, la sous-occupation continuera d'être encouragée et avec elle, une mauvaise affectation des ressources immobilières. Les prix représentent un facteur d'incitation important pour gérer les ressources de façon économe et la Suisse y est tenue, en conformité à la Loi sur l'aménagement du territoire mais aussi par le développement du milieu bâti.

L'AII insiste sur les éléments suivants: il n'existe en Suisse aucune nécessité impérieuse de continuer à renforcer l'encouragement public pour les coopératives et les particuliers. Nous refusons l'extension de la construction de logements d'utilité publique au moyen du crédit-cadre proposé. 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.



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**

Sélection d'interventions de la session d'été

▪ Ip. 17.3102 – Lex Koller. Le système établi par la Lex Koller est-il encore pertinent?, CE 08.06.17

L'interpellation décèle un besoin d'intervention dans la mise en œuvre de l'initiative sur les résidences secondaires: dans les régions de montagne à vocation touristique, en particulier, la construction de résidences secondaires a pratiquement été rendue impossible au cours des deux dernières années. La demande de contingents s'est tarie et le degré d'utilisation des contingents existants est faible. Les contingents non utilisés devraient donc pouvoir être reportés de manière illimitée sur l'année suivante. L'AII salue la demande d'une réévaluation de la pertinence de la Lex Koller dans ce cadre.

Position de l'AII: OUI à l'Ip. 17.3102

▪ Iv.pa. 15.455 – Empêcher les sous-locations abusives, CE 12.06.17

L'initiative désire empêcher plus efficacement les abus liés à la sous-location. Pour cela, le droit de bail doit fixer clairement les conditions du consentement à la sous-location et prévoir un droit de résiliation extraordinaire en faveur du bailleur en cas d'infraction commise par le locataire. Le Conseil national a donné suite à cette initiative avec 109 voix contre 77. L'AII soutient la demande de l'initiant.

Position de l'AII: OUI à l'Iv.pa. 15.455



AGENDA de l'AII

Veuillez réserver les dates suivantes:

Séance d'information de la session d'automne

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

Au mois de septembre, l'AII invite à échanger ses impressions sur le processus de consultation de la Lex Koller et à discuter des éventuelles évolutions futures.

Veuillez réserver la date du 26 septembre.

La séance d'information à l'hôtel Schweizerhof commencera par un repas chaud qui vous sera servi dès 12h30 et elle se terminera au plus tard à 14h45.

Nous nous réjouissons d'ores et déjà de pouvoir échanger avec vous.