Verband Immobilien Schweiz
Association Immobilier Suisse

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

Mesdames, Messieurs,
Chères et chers collègues,

Le droit du bail doit être révisé dans le domaine de la réglementation des loyers. Plusieurs interventions demandent un réexamen et une adaptation du droit actuel. Du point de vue de l'Association Immobilier Suisse (AIS) qui représente des investisseurs institutionnels et aussi privés, une révision est nécessaire pour des raisons économiques et juridiques. Il est nécessaire de disposer des meilleures conditions possibles pour les investisseurs afin de pouvoir renforcer les investissements dans l'immobilier et ainsi contribuer à la prospérité de l'ensemble de la Suisse.

Le sujet de la prospérité est aussi abordé par l'initiative populaire «Davantage de logements abordables»: elle exige notamment qu'au moins 10% des nouveaux logements construits soient en possession de maîtres d'ouvrage d'utilité publique. L'AIS a examiné les effets de son acceptation en collaboration avec l'Université de Saint-Gall et Meta-Sys AG. Les conclusions sont claires: une acceptation entraînerait la réduction du nombre de logements sur le marché libre et donc un renchérissement de ces derniers. La classe moyenne serait désavantagée, les risques augmenteraient pour les investisseurs. Il est important de pouvoir proposer des logements abordables aux personnes disposant de faibles revenus. Cependant, élargir largement la construction de logements rendus plus avantageux par l'intervention de l'Etat, sans mesures d'accompagnement telles qu'un contrôle effectif des possibilités financières des habitants, ne profite qu'à peu de personnes et n'est pas efficace. Vous trouverez notre étude sur notre site Internet: www.vis-ais.ch.



Je vous remercie de votre intérêt et de votre engagement.

Daniel Fässler
Président de l'AIS
Conseiller aux Etats AI

Révision du droit du bail

Récemment, diverses interventions ont été déposées au sujet du droit du bail. Elles exigent essentiellement une révision des règles relatives à la fixation du loyer.

Une chose est claire: le droit du bail actuel est obsolète et il présente des faiblesses considérables. Ainsi, le conseiller national Olivier Feller (PLR) demande dans l'initiative parlementaire 17.491 que le calcul du rendement admissible soit modernisé. Les rendements admissibles doivent être fixés par le législateur et non par le Tribunal fédéral. Au vu des taux d'intérêt négatifs et de la chute des coûts généraux du capital, le conseiller national Philippe Nantermod (PLR) demande un ajustement des règles concernant les rendements abusifs. La Commission des affaires juridiques du Conseil national (CAJ-N) demande à son conseil de donner suite à ces initiatives.

La Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats (CAJ-CE) veut revoir les règles applicables à la fixation des loyers des habitations et des locaux commerciaux de manière générale. Avec la motion 18.4101, le Conseil fédéral doit être chargé d'adapter la réglementation relative au loyer aux conditions actuelles afin d'obtenir une amélioration, aussi bien pour les locataires que pour les bailleurs. Le Conseil des Etats a accepté la motion lors de la session précédente et le Conseil fédéral est prêt à élaborer la proposition correspondante.

L'AIS soutient ces efforts visant à réviser le droit du bail et la réglementation relative au loyer. Il est important de tenir à jour les bases juridiques, également pour que les tribunaux puissent prendre des décisions sur des bases légales adaptées à notre époque.

Verband Immobilien Schweiz
Association Immobilier Suisse
Case postale ▪ CH-3001 Berne
T 031 312 28 45 ▪ 031 312 28 49
contact@vis-ais.ch ▪ **www.vis-ais.ch**

Protéger l'économie suisse en contrôlant les investissements *18.3021 Motion Rieder*

La motion demande au Conseil fédéral de créer des bases légales pour contrôler les investissements directs depuis l'étranger dans des entreprises suisses.

Une autorité d'approbation serait nécessaire pour les affaires soumises au contrôle des investissements.

L'AIS refuse fondamentalement de tels contrôles des investissements et demande au Conseil des Etats de rejeter la motion. Vous trouverez la prise de position correspondante de l'association au sujet des contrôles de l'investissement en Suisse sur notre site Internet: www.vis-ais.ch.

Etude AIS: «Davantage de logements abordables»

Une conclusion économique erronée

Sur mandat de l'AIS, les conséquences économiques d'une acceptation de l'initiative populaire «Davantage de logements abordables» ont été examinées pour la première fois par l'Université de Saint-Gall et Meta-Sys AG.

Elles frapperaient la classe moyenne et l'ensemble de la population suisse. L'exigence d'un quota de 10% des bâtiments nouvellement réalisés devant être en possession de maîtres d'ouvrage œuvrant à la construction de logements d'utilité publique aurait des conséquences économiques clairement négatives.

L'étude met en évidence les effets contre-productifs de l'initiative. Comme elle ignore des critères essentiels pour le marché de l'immobilier tels que l'évolution de la situation du marché, la croissance économique ou la répartition des revenus, elle aurait des conséquences indésirables sur le marché du logement locatif. L'initiative entraînerait un renchérissement des loyers sur le marché non subventionné. En effet, lorsque des personnes qui peuvent se permettre de se procurer un logement sur le marché libre vivent dans des appartements subventionnés, le marché est faussé.

De plus, les objectifs d'aménagement du territoire de la Suisse seraient sous pression: un développement du soutien à la construction de logements d'utilité publique entraînerait une plus grande occupation foncière. Cet effet s'opposerait clairement à l'objectif de lutter contre le mitage.

Vous trouverez un résumé de l'étude sur notre site Internet: www.vis-ais.ch/fr/nos-positions.

Aperçu des thèmes importantes de la session d'été 2019

- **17.019 Loi sur les marchés publics. Révision totale.**
  CE, 5 juin / CE 12 juin
  VIS: +

- **18.4101 Motion Conseil des Etats (CAJ-CE). Révision des règles applicables à la fixation des loyers des habitations et des locaux commerciaux**
  CN, 20 juin
  VIS: +

- **17.491 Iv. pa. Feller. Modernisation des modalités de calcul du rendement admissible en droit du bail**
  CN, 20 juin
  VIS: +

- **17.514 Iv. pa. Nantermod. Rendement abusif. Limiter l'article 269 CO aux cas de pénurie.**
  CN, 20 juin
  VIS: +

- **17.515 Iv. pa. Nantermod. Rendement abusif. Limiter l'article 270 CO aux cas de pénurie.**
  CN, 20 juin
  VIS: +

- **19.3410 Motion Caroni. 55 ans de propriété par étages. Une mise à jour s'impose.**
  CE, 4 juin
  VIS: +

- **18.3021 Motion Rieder. Protéger l'économie suisse en contrôlant les investissements**
  CE, 17 juin
  VIS: -