

# Lex Koller

## Situation initiale

La loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, ou lex Koller, limite l'acquisition d'immeubles suisses par des personnes à l'étranger. Elle a été édictée en 1983 et a été modifiée à plusieurs reprises. Elle entend «prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse» (cf. art. 1 LFAIE).

Lors d'une consultation en 2017, le durcissement de la lex Koller proposé à la discussion a été rejeté par une nette majorité des parties intéressées.

En 2021, pendant la pandémie de COVID-19, le Parlement a de nouveau examiné un éventuel durcissement temporaire de la lex Koller: il a cherché à déterminer s'il convenait, d'une part, d'étendre le régime d'autorisation prévu par la lex Koller aux immeubles des établissements permanents et, d'autre part, d'élargir temporairement son champ d'application dans le cadre de la loi COVID-19 (21.016). Le Conseil fédéral et le Parlement ont rejeté les deux demandes.

L'initiative parlementaire (Pa. Iv.) «Soumettre les infrastructures stratégiques du secteur énergétique à la lex Koller» (16.498) est en cours. Lors de la session d'été de 2023, le Conseil national a voté en faveur d'une autorisation obligatoire pour l'acquisition d'infrastructures du secteur énergétique (centrales hydroélectriques, réseaux de gaz et d'électricité, etc.) par des personnes à l'étranger. Le Conseil national a donc accédé à la demande de l'initiative. C'est désormais au Conseil des États de trancher. L' AIS rejette la subordination des infrastructures stratégiques, à savoir les centrales hydroélectriques, les réseaux de gaz, les réseaux électriques et les centrales nucléaires à la lex Koller. La lex Koller ne constitue pas la base juridique appropriée pour une telle subordination. Elle porte sur les biens immobiliers. Il n'est pas nécessaire de légiférer sur les infrastructures stratégiques, car elles sont en grande partie détenues par l'État.

## Analyse

- La Suisse a besoin d'investissements étrangers. Notre aisance économique est en partie basée sur le capital étranger placé dans des entreprises et des biens immobiliers suisses.
- Les investisseurs étrangers assurent un bon fonctionnement de la concurrence sur le marché immobilier. S'ils ne sont plus là ou si l'accès aux biens immobiliers est encore plus restreint pour les personnes venant de l'étranger, la demande baissera et, par conséquent, les prix aussi. Cela aurait également des conséquences négatives sur les évaluations des propriétés commerciales dans les produits de placement.
- Ces dernières années, les investisseurs étrangers ont en particulier investi dans des projets touristiques et hôteliers (p. ex. Andermatt, Bürgenstock, Engelberg) et créé de la valeur et des emplois. Ces investissements ont généré une valeur ajoutée essentielle pour l'économie et la société.
- Même les entreprises communément perçues comme suisses sont souvent en partie sous contrôle étranger, et ces investissements extérieurs assurent la pérennité de ces entreprises.
- La réglementation actuelle est le fruit d'un compromis et bénéficie d'un large soutien dans les milieux économiques et politiques. Elle est garante de la sécurité juridique et soutient ainsi la réussite de l'économie suisse et de nos PME, de la place financière et de nos assureurs.
- Pour la Suisse, une ouverture fondamentale aux investissements étrangers est le meilleur moyen de pouvoir aborder de manière crédible d'éventuelles discriminations d'investissements suisses directs à l'étranger, p. ex. à travers des négociations avec des États tiers.
- Il convient d'éviter une restriction disproportionnée de la liberté économique et contractuelle garantie par la Constitution, qui ne ferait que nuire à l'attractivité de la Suisse.

## Position de l'Association

En comparaison internationale, la lex Koller est un instrument de régulation de politique immobilière restrictif. Elle limite fortement la marge de manœuvre des investissements étrangers en Suisse et est acceptée depuis des décennies par les acteurs économiques et politiques. L'extension de cette loi à des domaines tels que les infrastructures stratégiques n'est ni nécessaire ni pertinente. La

liberté économique et contractuelle est un pilier du secteur immobilier. Si des interventions règlementaires inutiles venaient la restreindre, l'attractivité de la Suisse diminuerait plus encore, notamment dans les domaines financier et fiscal.

L' AIS s'oppose à toute initiative de durcissement de la lex Koller en raison de ses effets délétères.