

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Berne, le 28 juin 2017

Le secteur immobilier rejette le projet de durcissement de la Lex Koller

L'Association Immobilière Suisse (AIS) justifie le refus catégorique du projet de révision de la Lex Koller dans une réponse détaillée à la consultation. La proposition du Conseil fédéral est discriminatoire envers les étrangers et incompatible avec les accords de libre-échange existants. Elle nuit à l'industrie et aux services suisses. La réputation de la Suisse en tant que pays compétitif au climat juridique sûr serait compromise.

La période de consultation relative à une révision de la Lex Koller se termine le 30 juin. L'Association Immobilière Suisse (AIS) (<http://www.vis-ais.ch/fr/positions/>) et ses membres ont adopté une position claire et détaillée à cet égard. De nombreuses réponses émanant du secteur révèlent que le projet ainsi que les durcissements de la Lex Koller proposés et soumis au débat sont largement rejetés. La proposition du Conseil fédéral d'imposer des exigences que le Parlement avait clairement rejetées en 2014 lors du traitement d'interventions parlementaires constitue notamment un coup de force qui ne rallie pas une majorité politique. 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 nuit à l'industrie et aux services suisses ainsi qu'à la réputation de la Suisse en tant que pays compétitif au climat juridique sûr. Il aurait également un impact négatif sur l'économie, notamment sur les investisseurs, les assurances et les caisses de pension suisses – et sur nous tous, leurs assurés.

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.

«Extensions» de la consultation: aucun effet positif, mais beaucoup de dégâts

Avec la consultation, le Conseil fédéral soumet «des extensions possibles» à la discussion: l'interdiction de l'acquisition d'immeubles commerciaux en Suisse par des personnes installées à l'étranger et l'interdiction pour les investisseurs étrangers d'acquies des actions de sociétés immobilières suisses cotées en bourse. Les investisseurs et le secteur immobilier refusent fondamentalement que les investisseurs étrangers soient exclus du marché immobilier suisse et se sont clairement opposés à ce que leurs investissements dans des immeubles commerciaux soient à nouveau soumis à la Lex Koller.

En effet, l'hypothèse que de telles interventions réglementaires puissent entraîner une baisse des loyers sur le marché du logement est erronée: les entreprises immobilières suisses cotées en bourse détiennent moins de 1% du marché des logements locatifs. Aujourd'hui, ce sont principalement les caisses de pension, les 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 pénurie de placements est donc «faite maison». Dans cet environnement de marché, les investisseurs étrangers n'interviennent presque plus en tant qu'acheteurs. 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 des loyers pour les surfaces commerciales ainsi que les surfaces de bureaux et de vente. Et la cause de l'augmentation partielle des loyers dans le secteur de l'habitation n'est pas la Lex Koller prétendument laxiste, mais plutôt la croissance démographique constante, le besoin croissant de surface

par personne, la taille limitée des zones de construction et en particulier des zones d'habitation ainsi que les possibilités encore insuffisantes de la densification de la construction. 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 des loyers.

Conséquences de la réglementation: de graves répercussions et des coûts très élevés

Les coûts liés à la réglementation d'une révision étendue incluant les contenus à débattre seraient substantiels: avec les nouvelles autorisations requises (biens immobiliers à usage commercial, résidences principales, transformations), une telle révision engendrerait des coûts administratifs élevés pour les demandeurs et les autorités et aurait des conséquences considérables en termes de personnel pour les cantons et les communes. C'est ce que révèle l'analyse d'impact de la réglementation établie en externe pour l'Office fédéral de la justice: les propositions du Conseil fédéral auraient notamment pour effet d'accroître la charge administrative et donc, le besoin en personnel dans les cantons. L'effet des changements escompté par le Conseil fédéral n'a pas été confirmé par les experts. Au contraire, le projet n'entraînerait selon eux «ni une détente ni une aggravation de la situation sur les marchés locatifs», mais aurait tout au plus un «effet non récurrent» de «soulagement à court terme chez les investisseurs suisses avec une forte pression sur les placements». Dans le même temps, on assisterait à «une nationalisation des rendements immobiliers directs, éventuellement avec une pression simultanée sur d'autres placements suisses; donc finalement à une simple redistribution sans effet positif pour les investisseurs suisses». Conclusion de l'étude: «Avec la numérisation et la globalisation du négoce des actions, les coûts liés à la réglementation pourraient être très élevés», ce qui se répercuterait tant sur les autorités que sur le secteur.

L'AIS se rallie aux recommandations des experts: «Au vu des coûts liés à la réglementation, de la faible utilité et du fait que l'applicabilité est discutable, il pourrait être plus avantageux d'un point de vue économique de conserver la réglementation actuelle». Le projet est inutile, il accroît la charge administrative et il nuit à la Suisse en tant que place économique. C'est pourquoi l'AIS le rejette fermement.

L'**Association Immobilier Suisse (AIS)** est un groupement suisse d'investisseurs institutionnels et de grandes sociétés immobilières privées qui détiennent des biens immobiliers sous forme de placements de capitaux ou d'investissement. Ses membres représentent au total un portefeuille de près de 200 milliards de francs investis dans l'immobilier.

Contact:

contact@vis-ais.ch