

Lex Koller

Situation de départ

Prévision de durcissement de la Lex Koller

La loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes de l'étranger (LFAIE; Lex Koller) vise à prévenir «l'emprise étrangère sur le sol suisse». Si le débat occupe le législateur suisse depuis plus de cinquante ans, ces dernières années il est revenu sur le devant de la scène avec des tendances protectionnistes.

Bien qu'en juin 2014 le Parlement eût rejeté par un non catégorique les propositions de renforcement de la Lex Koller sous forme de deux motions du Conseil national, le Conseil fédéral insiste pour qu'une partie de ces exigences soit mise en œuvre dans une Lex Koller révisée. Le 1er avril 2015, il a annoncé un durcissement dans ce sens avec le fil conducteur suivant:

- 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.
- 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 exclus de la Lex Koller.

La consultation n'ayant pas été ouverte fin 2015, contrairement à ce qui avait été annoncé, le Conseil fédéral a de nouveau inscrit la discussion au calendrier officiel le 6 juillet 2016. La consultation est prévue en décembre 2016.

Analyse

Le secteur de l'immobilier a besoin d'une réglementation appropriée

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 et des liens indûment fondés. Les prix dépendent avant tout de l'offre et de la demande. Or, cela vaut pour les deux marchés partiels: celui des transactions et le marché locatif.

Dans les débats, il faut de nouveau souligner le véritable sens et but de la Lex Koller et il convient de faire un rappel à ce sujet. Les restrictions de la Lex Koller applicables aux immeubles à usage commercial, aux fonds immobi-

liers et aux sociétés de gestion immobilière sur la base de la nationalité des investisseurs seraient déplacées et poseraient problème à la Suisse. Pour le secteur immobilier, qui joue un rôle stratégique extrêmement important pour l'économie (il traite près d'un cinquième de notre produit intérieur brut), la sécurité juridique de la Suisse et la confiance sous-jacente des investisseurs revêtent une importance fondamentale. Le Parlement a défini des exceptions pertinentes au cours des années, et d'ailleurs la suppression de la Lex Koller a alimenté les débats à plusieurs reprises. S'il convient maintenant de prendre des mesures pour contrecarrer une éventuelle surchauffe du marché de l'immobilier, la Lex Koller est certainement inappropriée.

Position de l'association

L'AIS rejette un renforcement de la Lex Koller

Le projet prévu par le Conseil fédéral aurait de graves conséquences:

- Si les investisseurs étrangers étaient exclus de l'achat d'immeubles commerciaux, la base économique serait privée de nombreux projets. De plus, les investisseurs étrangers entraînent même une baisse des loyers car, dans un marché qui fonctionne, les flux de capitaux impliquent une extension de l'offre des surfaces à moyen

ou à long terme, ce qui se traduit par une pression des prix sur le front des loyers.

- L'exclusion des investisseurs étrangers pourrait entraîner une correction des valeurs sur le marché immobilier. En fin de compte, les sociétés de gestion immobilière cotées en bourse devraient faire baisser leur cote pour éviter que les étrangers puissent encore acheter des actions. Or, cette décote concernerait nombre de caisses de pension, d'assurances et de petits actionnaires suis-

ses qui ne pourraient plus vendre leurs actions à un bon prix en bourse. Ce projet menace la fortune LPP ainsi que les capitaux d'assurance et d'épargne de nombreux citoyens suisses.

Les exceptions existant jusqu'à aujourd'hui ont modernisé la Lex Koller et l'ont adaptée aux besoins des Suisses et des investisseurs étrangers ainsi qu'aux exigences du marché international. L'économie de la Suisse en profite de manière durable. Qui plus est, les investisseurs étrangers paient des impôts au même titre que les Suisses – on prétend souvent, à tort, que les gains disparaîtraient

à l'étranger, échappant à l'impôt. Cela est faux car les impôts sur les revenus provenant de l'immobilier en Suisse sont payés sur le «lieu où sont générés les gains».

De plus, l'environnement de marché difficile à l'international (mise en œuvre de l'initiative contre l'immigration de masse, vigueur du franc, faiblesse conjoncturelle) est un argument supplémentaire contre un durcissement de la Lex Koller.

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

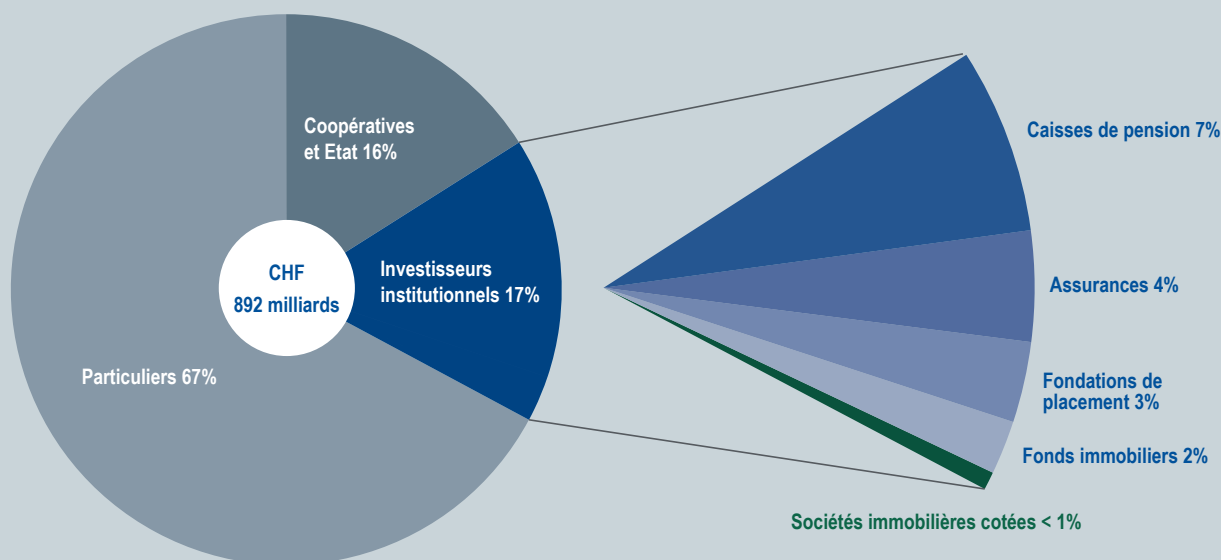
Les exigences

1. La sécurité juridique revêt une importance centrale pour toute la branche. Le renforcement prévu représente une menace extrême.
2. Les durcissements – d'abord refusés par le Parlement en 2014 – doivent être rejetés dans la révision prévue de la loi:
 - Les investisseurs étrangers doivent pouvoir continuer à investir dans les entreprises immobilières suisses cotées en Bourse.
 - Les investisseurs étrangers doivent pouvoir continuer à acquérir des biens commerciaux sans être assujettis au régime de l'autorisation.
3. De plus, l'AIS se défend contre toute sorte de repli et de déstabilisation en Suisse et à l'étranger.

Conclusion

Non seulement une suppression des exceptions actuellement en vigueur dans 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 du peuple, notamment les investisseurs, assurances et caisses de pension suisses.

Marché de l'immobilier locatif en Suisse



Source: Wüest Partner AG (2015)