

# Lex Koller

## Situation de départ

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. La loi entend «prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse» (cf. art. 1 But).

En 2017, le Conseil fédéral avait lancé une procédure de consultation sur une révision de la lex Koller. Il voulait combler des lacunes, améliorer l'exécution et réduire le fardeau administratif des autorités. Dans le même temps, il soumettait à la discussion des règles plus strictes sur l'achat d'un bien immobilier commercial et l'extension du régime d'autorisation à l'acquisition de sociétés d'immeubles d'habitation. Ces dernières ne faisaient pas partie de la procédure de consultation. Les participants à la consultation ont largement rejeté la révision. Le resserrement soumis à la discussion avait été également clairement rejeté par les cantons. Par conséquent, le

Conseil fédéral a renoncé à présenter un message au Parlement.

Pendant la pandémie de coronavirus, la Commission juridique du Conseil national (CAJ-N) a proposé un durcissement temporaire de la lex Koller dans une initiative parlementaire (21.400). La Commission entendait étendre temporairement le régime d'autorisation prévu par la lex Koller aux immeubles destinés à une activité commerciale ou professionnelle. L'initiative parlementaire fut un échec, le Conseil fédéral et le Parlement la rejetant. Par la suite, la Commission de l'économie et des redevances (CER-N) a proposé d'étendre temporairement le champ d'application de la lex Koller dans le cadre de la loi COVID-19 (21.016). Cette révision devait «éviter que des entreprises ou particuliers étrangers aisés ne puissent exploiter la détresse financière d'entreprises suisses pour acquérir à bas prix les immeubles de ces dernières». Le Conseil fédéral et le Parlement l'ont également rejetée.

## 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 pour 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.

## 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, mais elle est acceptée depuis des décennies par les acteurs économiques et politiques.

Les assouplissements introduits en 1997 dans le domaine des propriétés commerciales et des sociétés immobilières cotées ont fait leurs preuves et ont été source d'une valeur ajoutée économique. Un durcissement des restrictions pesant sur l'investissement aurait des effets considérables sur les pratiques commerciales de nombreuses entreprises suisses – et sur l'économie et la prospérité du pays.

Nous rejetons donc toute tentative de durcir la «loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger», et mettons en garde contre les conséquences négatives d'une telle entreprise.

