



Aux membres de la Commission des Affaires Juridiques CAJ-E

Berne/Zurich, le 10 février 2021

NON à la motion 21.3598 (CER-N) «Modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger»

Madame la Conseillère aux Etats, Monsieur le Conseiller aux Etats,

Le 17 février 2022 vous vous pencherez sur la motion 21.3598 de la CER-N du 17 mai 2021. Le Conseil national l'a acceptée le 27 septembre 2021.

La CER-N entend ainsi élargir le champ d'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE, lex Koller). Concrètement la CER-N demande au Conseil fédéral de soumettre au Parlement un message visant à «modifier la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger» comme il l'avait indiqué le 10 mars 2017 lors de la consultation.

Voici nos constatations:

Le 20 juin 2018, le Conseil fédéral avait communiqué: «*La majorité des organisations intéressées, des partis et des cantons rejettent les modifications, notamment les extensions du régime d'autorisation concernant l'achat d'immeubles servant d'établissement stable et de parts de sociétés d'immeubles d'habitation, que le Conseil fédéral avait proposées à la discussion. Les participants à la consultation considèrent qu'une révision de la loi n'est pas nécessaire, et le Conseil fédéral y renonce donc.*» Avec le projet de révision dont la consultation avait été engagée en 2017, le Conseil fédéral souhaitait combler des lacunes, «*améliorer l'exécution et réduire le fardeau administratif des autorités.*» En 2017, le Conseil fédéral s'est contenté de proposer des mesures plus strictes que le projet de consultation «en discussion».

La motion de la CER-N exige que le Conseil fédéral soumette un projet conformément au projet destiné à la consultation du 10 mars 2017. Des règles plus strictes, par exemple pour l'achat de biens immobiliers commerciaux ou un régime d'autorisation pour l'acquisition, ne faisaient explicitement pas partie du projet mis en consultation évoqué par la CER-N dans sa motion. La CER-N a manifestement négligé ce point lors de l'élaboration de la motion. Pendant la consultation qui s'est déroulée en 2017, les propositions de révision de la consultation et les élargissements mis en discussion ont été clairement rejetés.

Lors des délibérations imminentes portant sur la motion 21.3598, les décisions parlementaires des derniers mois doivent être prises en compte. Au printemps 2021, le Parlement a rejeté l'initiative parlementaire 21.400 de la CAJ-N qui allait dans le même sens ainsi qu'un durcissement temporaire de la lex Koller dans le cadre de la loi COVID-19.

Dans sa réponse du 18 août, le Conseil fédéral a clairement indiqué: «*La situation [refus d'un durcissement par la majorité des participants à la consultation] n'a pas changé depuis lors. Bien au contraire: les délibérations parlementaires récentes sur les propositions visant à étendre provisoirement - en raison de la pandémie (...) ont clairement montré que, tout particulièrement dans la situation actuelle, les régions de montagne ont besoin de capitaux étrangers pour leurs infrastructures touristiques.*»

Il n'est ni nécessaire ni judicieux de s'opposer aux résultats clairs d'une consultation et d'adopter un message et donc d'obtenir à nouveau un durcissement de la lex Koller en contradiction des dernières décisions parlementaires.

Nous vous demandons de rejeter la motion 21.3598.

La lex Koller

La lex Koller prévoit différentes situations dans lesquelles l'achat d'un bien immobilier par des personnes à l'étranger n'est soumis à aucune autorisation. Une exception importante dans la pratique à l'obligation d'autorisation concerne l'acquisition d'immeubles destinés à une activité commerciale ou professionnelle (art. 2, al. 2, let. a, LFAIE). Avec cette exception introduite en 1997, le législateur, pour des raisons économiques, cherchait à créer des possibilités d'investissement et de développement, notamment pour des établissements de recherche et de fabrication, des immeubles de bureau, des centres commerciaux ou des hôtels et restaurants. Cette règle n'a posé aucun problème au cours des 25 dernières années. Au contraire, elle a même parfaitement fait ses preuves, surtout dans les régions structurellement faibles.

L'acquisition directe d'immeubles destinés à une activité commerciale ou professionnelle par des personnes à l'étranger revêt une grande importance pour l'économie de notre pays. Partout où les immeubles destinés à une activité commerciale ou professionnelle représentent plus d'un tiers des actifs d'une entreprise, la vente de parts correspondantes doit rester possible. Des entreprises suisses et internationales qui exercent déjà leur activité en Suisse et qui ont besoin de nouveaux investissements seraient concernées au premier chef.

Nous insistons

1. Il est manifestement inutile d'agir.
2. Il serait très néfaste pour la Suisse d'évincer les investisseurs étrangers qui effectuent des placements en Suisse et constituent un complément bienvenu aux investisseurs locaux. Les régions touristiques, en particulier, sont tributaires de ce capital.
3. Les règles actuellement en vigueur garantissent la sécurité juridique; elles sont importantes pour l'économie suisse, nos PME, la place financière, nos fondations de placement et nos assureurs.

Nous vous remercions pour votre soutien et vous adressons nos meilleures salutations.



Daniel Fässler
Président AIS,
conseiller aux Etats



Bettina Mutter
Secrétaire générale d'AIS



Marcel Hug
CEO de SVIT Suisse



Andreas Ingold
Président de SVIT
Suisse



Hans Egloff
Président de HEV Suisse,



Markus Meier
Directeur de HEV Suisse,



Hans Wicki
Président de



Cristina Schaffner
Directrice de

conseiller national



Olivier Feller
Secrétaire général de la FRI,
conseiller national



Monika Rühl
Présidente de la direction
d'économiesuisse

constructionsuisse,
conseiller aux Etats



Hans-Ulrich Bigler
Directeur de l'usam,
conseiller national

constructionsuisse



Jörg Gasser
CEO de l'ASB



Oliver Buschan
Membre du Comité exécutif
de l'ASB



Iwan Deplazes
Président de l'Asset
Management Association
Switzerland



Adrian Schatzmann
Secrétaire général de
l'Asset Management
Association Switzerland



Philippe Nantermod
Président de l'USPI
Suisse, conseiller
national



Frédéric Dovat
Secrétaire général de l'USPI
Suisse



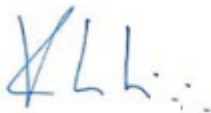
Nicolas Grange
Président de la Chambre
Genevoise Immobilière
CGI



Blaise Matthey

Christophe Aumeunier
Secrétaire général de la
Chambre Genevoise
Immobilière CGI

Blaise Matthey
Directeur général de la
Fédération des
Entreprises Romandes
FER Genève



Vincent Subilia
Directeur général
Chambre de commerce,
d'industrie et des services
de Genève



Roland Kriemler
Directeur général
KGAST



Dr Gabriel Rumo
Directeur SwissHoldings