

Département fédéral de justice et police DFJP
3003 Berne

Par e-mail à : egba@bj.admin.ch

Berne, le 20 juin 2017 usam-No/nf

Réponse à la consultation
Modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger
(LFAIE)

Mesdames, Messieurs,

Numéro 1 des PME helvétiques, l'Union suisse des arts et métiers usam représente 250 associations et quelque 300 000 entreprises. En tant que plus grande organisation faîtière de l'économie suisse, nous nous engageons sans répit pour l'aménagement d'un environnement économique et politique favorable au développement des petites et moyennes entreprises.

L'Union suisse des arts et métiers usam rejette intégralement le projet de durcissement dangereux et inutile de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE, «Lex Koller») mis en consultation.

Ce projet vise à réaliser le Postulat Hodgers 11.3200 « Levée de l'interdiction d'accès des étrangers extra-européens aux logements des coopératives d'habitation ». La réponse à celui-ci requiert une simple modification d'ordonnance. La révision de la loi proposée ne se justifie ainsi aucunement, aussi bien formellement que matériellement.

Le 2 juin 2014, le Parlement a envoyé un signal clair en refusant les deux motions de Jacqueline Badran, 13.3975 et 13.3976, allant dans le sens d'un durcissement et ayant, dans l'ensemble, le même contenu que le texte mis en consultation. Il est donc incompréhensible et inacceptable que ce projet revienne à la charge, à peine trois ans après, en faisant fi de la décision des Chambres. De plus, les éventuelles extensions qui sont proposées pour discussions sont jugées inefficaces et nuisibles par le rapport d'analyse d'impact de la réglementation de Fahrländer Partner AG du 28 août 2015. Celui-ci conclut entre autres que les mesures entraîneraient des coûts de la réglementation ainsi qu'une nécessité de fournir des explications vis-à-vis de l'étranger.

Ces adaptations, qui ont pour but de freiner et de décourager l'acquisition d'immeubles par des étrangers en Suisse, sont contraires aux accords de libre-échange signés par la Suisse mais aussi fondées sur de fausses suppositions et interprétations : le postulat selon lequel les investissements étrangers poussent les prix à la hausse sur les marchés locatifs est faux. Les investisseurs étrangers jouent actuellement un rôle dérisoire sur le marché immobilier suisse. Le marché est au contraire dominé par des investisseurs nationaux. On constate même une augmentation de l'offre et donc une diminution du prix des loyers pour les surfaces commerciales, de bureaux et de ventes. Les loyers dans le secteur de l'habitation ont quant à eux été mis sous pression par la croissance démographique et par les

restrictions en matière d'aménagement du territoire. On constate cependant aujourd'hui une tendance à la baisse. Le marché s'est stabilisé depuis les dix dernières années. Le « danger d'une emprise étrangère » excessive sur le sol national n'est ainsi pas réel et cette révision donc nullement légitime.

Bien que l'Union suisse des arts et métiers usam salue toute volonté de simplification administrative, elle juge ici totalement contradictoire le fait de justifier cette révision ainsi et de truffer le projet de dispositions discriminatoires qui alourdissent considérablement la charge administrative.

Il est également important de souligner que les investissements étrangers contribuent à dynamiser notre économie, particulièrement dans les régions périphériques. Ils génèrent de la croissance en créant des places de travail mais également en faisant travailler les PME suisses et en évitant de creuser un fossé entre la Suisse A et la Suisse B. Décourager les investissements étrangers est, non seulement absurde, mais également contreproductif. En décourageant les étrangers à investir, cette révision partielle nuirait à la place économique suisse dans son ensemble.

L'Union suisse des arts et métiers usam s'oppose donc à l'intégralité du projet mis en consultation, d'autant plus que les dispositifs actuels permettent d'appliquer la loi actuelle avec l'efficacité requises. Le marché immobilier est déjà fortement réglementé et donc sous pression avec la première révision de la loi sur l'aménagement du territoire LAT, la loi sur les résidences secondaires LRS mais aussi la législation restreignant l'octroi de crédits hypothécaires. Il n'y a pas lieu d'ajouter une couche d'obstacles en limitant encore l'acquisition d'immeubles commerciaux par les étrangers résidant hors Suisse, ni leurs investissements.

En tant qu'organisation faîtière des PME, nous soutenons pleinement les prises de position de la Chambre vaudoise des arts et métiers CVAM, de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI Suisse et de la Société Suisse des Entrepreneurs SSE.

Nous vous remercions par avance pour la prise en considération de nos arguments en faveur d'un rejet clair et net de l'intégralité de ce projet dans votre processus décisionnel et restons à votre disposition pour tout complément d'information ou pour un entretien.

Meilleures salutations,

Union suisse des arts et métiers usam



Hans-Ulrich Bigler
Directeur, conseiller national



Hélène Noirjean
Responsable du dossier

Annexes

- Prise de position de la Chambre vaudoise des arts et métiers CVAM
- Prise de position de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI Suisse
- Prise de position de la Société Suisse des Entrepreneurs SSE

Par courriel et courrier A
Union suisse des arts et métiers (USAM)

A l'att. de Mme Hélène Noirjean
Schwarztorstrasse 26
Case postale

3001 **BERNE**

Paudex, le 12 juin 2017
FD

Modifications de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes de l'étranger (LFAIE) – procédure de consultation (circulaire 140/2017)

Chère Madame,

Nous vous remercions vivement de nous avoir consultés dans le cadre du projet mentionné sous rubrique et, après avoir étudié les documents mis à disposition, nous sommes en mesure de vous transmettre, dans le délai imparti, notre prise de position.

1. Contexte général et remarques générales

A titre de rappel, le Conseil des Etats a rejeté en 2014 deux motions de Mme Jacqueline Badran, conseillère nationale, visant à renforcer la LFAIE. Ces deux motions visaient, d'une part, à ce que les immeubles destinés à une activité commerciale ou professionnelle soient de nouveau soumis au régime d'autorisation obligatoire de cette loi et, d'autre part, à soumettre à autorisation l'acquisition d'une part d'une société immobilière cotée en bourse par des personnes à l'étranger, ce qui implique qu'il aurait fallu vérifier préalablement la nationalité et le domicile de l'acquéreur afin que la transaction puisse être effectuée et aurait nécessité un très lourd appareil administratif, disproportionné et inadapté à la rapidité des transactions boursières.

Alors que le parlement a rejeté ces deux motions, le Conseil fédéral tente, par le biais d'une adaptation de la LFAIE, d'introduire de telles restrictions qu'il justifie par le soi-disant boom des placements immobiliers à long terme et par un fort accroissement de la demande d'immeubles ou de parts de propriété émanant de personnes à l'étranger, ce qui aurait une influence sur les prix et sur les loyers (pp. 5 – 6 du rapport explicatif).

En outre, le Conseil fédéral justifie l'adaptation de la LFAIE par la réalisation du postulat Hodgers 11.3200. Cependant, ce postulat demande au Conseil fédéral uniquement une modification de l'ordonnance de cette loi et non pas des modifications multiples de la loi.

Dans le rapport explicatif (p. 20), il est fait état d'une évaluation de M. Stephan Fahrländer portant sur la révision des règles relatives aux établissements stables et aux sociétés immobilières d'habitation telles que prévues dans ce projet.

Il en ressort que « Les étrangers s'intéressent à des immeubles commerciaux délaissés par les investisseurs suisses. Des preuves empiriques de l'influence notable des investissements étrangers sur les prix font défaut ». Cet expert relève également que si l'afflux de capital étranger est susceptible d'augmenter à court terme la demande et les prix, il conduit à long terme à une augmentation de l'offre et à une baisse des prix.

Par ailleurs, les investisseurs étrangers jouent actuellement un rôle dérisoire sur le marché immobilier suisse. Le marché suisse est au contraire dominé par des investisseurs nationaux. 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 national accrue de ces dernières années a entraîné une augmentation de la surface disponible, de sorte qu'une baisse du prix des loyers pour les surfaces commerciales, de bureau et de vente, est observée à ce jour. La cause de l'augmentation du prix des loyers dans le secteur de l'habitation n'est pas la LFAIE soi-disant laxiste, mais l'augmentation démographique croissante, le besoin croissant de surface par personne, la taille limitée des zones de construction et en particulier celles d'habitation. Cela étant dit, il est également constaté, depuis quelque temps, une tendance baissière des loyers pour les logements d'habitation.

Par conséquent, nous nous opposons à toute mesure visant à renforcer cette législation et rejetons ce projet. Le marché immobilier subit déjà actuellement diverses pressions dues à la première révision de la loi sur l'aménagement du territoire, à la législation sur les résidences secondaires et aux restrictions liées à l'octroi de crédit hypothécaire. Il n'y a pas lieu encore de limiter l'acquisition d'immeubles commerciaux par les étrangers résidant hors Suisse, ni leurs investissements. En outre, le fait de soumettre à autorisation l'acquisition d'une résidence principale dissuadera l'investisseur étranger, ce d'autant plus qu'il aurait l'obligation de la vendre dans un délai de deux ans s'il devait quitter la Suisse.

C'est le lieu de rappeler que, grâce aux investissements de ces mêmes étrangers, des entreprises étrangères ont pu venir s'établir en Suisse et générer de la croissance. Ces entreprises fournissent également du travail à bon nombre d'entreprises suisses. Un renforcement de la LFAIE est de nature à décourager les étrangers d'investir en Suisse, ce qui n'est pas favorable au développement économique.

2. Remarques particulières s'agissant de l'avant-projet de modifications de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)

Nos remarques ci-après portent tant sur certaines modifications proposées que sur tous les développements possibles (variantes) prévus par le Conseil fédéral.

2.1. Article 1 alinéa 2 LFAIE

Il paraît inutile de réserver les traités internationaux et cela ne saurait justifier une révision de la LFAIE. Partant, cette modification doit être supprimée.

2.2. Articles 2 et 4 LFAIE

Le projet de l'article 2 entend soumettre à autorisation l'acquisition d'une résidence principale par une personne de l'étranger, voire, selon la deuxième variante, à soumettre à autorisation également l'acquisition d'un établissement stable. Quant à l'article 4, il entend soumettre à autorisation le changement partiel ou complet de l'affectation d'un immeuble, l'acquisition d'une part d'un fonds immobilier lorsque celle-ci n'est pas cotée auprès d'une bourse suisse, ainsi que l'acquisition de parts de personnes morales ayant pour but l'acquisition d'immeubles, même si celles-ci sont cotées en bourse.

De telles propositions dissuaderont les investisseurs étrangers, compliqueront les transactions boursières, ce qui est nuisible au développement économique de la Suisse. C'est le lieu de rappeler que l'économie immobilière représente plus de 15 % du PIB Suisse et plusieurs centaines de milliers d'emplois. Ce pan de l'économie est déjà passablement mis sous pression avec notamment les restrictions à l'octroi de crédit hypothécaire, et les contraintes découlant de la première révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Il est prévu que si l'étranger, ayant déposé ses papiers en Suisse, afin d'acquérir

une résidence principale, devait quitter le pays, il devrait la vendre dans un délai de deux ans, sans possibilité de la louer. Une telle mesure est disproportionnée et porte atteinte à la garantie de la propriété. Le Tribunal fédéral interdit déjà le changement d'affectation, de sorte qu'il est inutile de le prévoir expressément dans la loi.

En outre, l'attrait de la Suisse pour les investisseurs étrangers a déjà passablement faibli, suite notamment à l'adoption de l'initiative contre l'immigration de masse. Il n'y a pas lieu de rajouter des restrictions supplémentaires. Si cette modification de l'article 4 LFAIE devenait effective, l'acquisition de parts de fonds de placement immobiliers et de SICAV immobilières serait possible pour des personnes de l'étranger uniquement si elles sont cotées à une bourse suisse, ce qui n'est pas admissible, ce d'autant plus qu'aucun abus n'a été constaté depuis plus de 40 ans. La possibilité actuelle d'assurer l'existence d'un marché régulier hors bourse plutôt qu'en bourse est essentielle pour permettre le lancement de nouveaux fonds réservés à des investisseurs qualifiés car ils bénéficient de dérogations au régime légal facilitant leur développement (art. 10 al. 5 LPCC). Ces dix dernières années, les fonds immobiliers réservés à des investisseurs qualifiés constituent une importante source de croissance dans l'industrie. Il est donc disproportionné et contraire à l'évolution des marchés de contraindre à la cotation en bourse suisse les fonds de placement immobiliers du seul fait que certains de leurs investisseurs seraient des personnes de l'étranger. Au surplus, nous nous référons à la prise de position du 24 mai 2017 de l'association suisse des professionnels en titrisation immobilière (COPTIS).

Enfin, le fait de soumettre ces transactions à autorisation contribuera à alourdir le processus administratif et les autorités devront notifier des milliers de décisions. Partant, les modifications de ces articles doivent être supprimées.

2.3. Article 5 LFAIE

Cet article étend la définition des personnes à l'étranger en y englobant les trustees. Cette précision est parfaitement inutile dans la mesure où la version actuelle de l'article 5 est déjà suffisamment large pour régler ce type de situation. Partant, cette modification doit être abandonnée.

2.4. Article 6 LFAIE

Cette disposition concerne la définition de la position dominante par des personnes de l'étranger au sein des personnes morales et tend à élargir le cercle de personnes concernées, ce qui entraînerait une extension des opérations soumises à autorisation. En outre, la deuxième variante prévoit une exception au régime d'autorisation pour les immeubles servant d'établissement stable s'ils sont uniquement exploités par la personne de l'étranger.

A nouveau, ces modifications prévues vont décourager les investisseurs étrangers, alors que ces investissements contribuent à lutter contre la pénurie de logements, et à développer les activités économiques de la Suisse. La deuxième variante impose des contraintes disproportionnées à l'investisseur étranger qui doit exploiter lui-même son établissement stable, qui ne peut donc pas le louer, et qui se voit, après deux ans, d'inexploitation, obligé de le vendre. Des telles mesures ne manqueront pas de dissuader les investisseurs étrangers. Partant, on doit renoncer à ces modifications.

2.5. Article 7 LFAIE

Cette disposition traite des personnes qui ne sont pas assujetties au régime de l'autorisation. Les modifications envisagées à la lettre a correspondent à la pratique et ne nécessitent pas l'adaptation de la loi. Quant à celles à la lettre b, elles tendent à restreindre ce cercle dès lors qu'elles exigent que le parent en ligne ascendante ou descendante de l'aliénateur, ou son conjoint ou partenaire enregistré ou leurs enfants de moins de 18 ans, ne disposent pas déjà d'une résidence secondaire, pour échapper au régime de l'autorisation.

Ces restrictions injustifiées vont fatalement dissuader l'étranger de s'établir en Suisse si, en cas de vente ou de donation de son bien à son conjoint ou à ses enfants, déjà propriétaires d'une résidence secondaire en Suisse, ils devaient être assujettis au régime de

l'autorisation. En outre, il n'est pas fait état, dans le rapport explicatif, d'une recrudescence de ventes de biens immobiliers à des parents ou conjoint ayant déjà des résidences secondaires. Partant, ces modifications doivent être supprimées.

2.6. Article 8 LFAIE

Il est prévu de restreindre les possibilités d'octroi des autorisations. En effet, l'autorisation ne serait plus octroyée si l'immeuble acquis par la personne à l'étranger est affecté à la couverture de créances, garanties par gage, de banques ou d'institutions d'assurance étrangères ou sous domination étrangère autorisées à pratiquer en Suisse (mais dont le siège pourrait être à l'étranger). En outre, dans la mesure où l'acquisition d'une résidence principale serait de nouveau soumise à autorisation pour un ressortissant hors UE ou AELE, si la personne n'utilise plus le logement comme résidence principale, elle serait tenue de l'aliéner dans les deux ans.

Comme déjà expliqué sous chiffre 2.2, toutes ces modifications contribueront à dissuader les étrangers d'investir en Suisse, et menacent un pan important de notre économie. Partant, elles doivent être rejetées.

2.7. Article 9 LFAIE

Le développement prévu à cette disposition est lié à la proposition de soumettre à autorisation l'acquisition d'un établissement stable.

Dans la mesure où nous sommes opposés à ce que l'acquisition d'un établissement stable soit soumise à autorisation, nous nous opposons à cette modification.

2.8. Article 14 LFAIE

Les modifications envisagées entendent transférer les obligations et les charges liées à l'autorisation notamment aux héritiers, conjoint, descendants, ce qui correspond à la pratique actuelle.

Dans la mesure où les charges et conditions de l'autorisation sont inscrites au registre foncier, et que ce transfert est déjà effectué dans la pratique, ces modifications sont inutiles et ne nécessitent pas une révision de la LFAIE. Nous rejetons ces modifications.

2.9. Article 15 et 19a LFAIE

L'article 15 entend simplifier la procédure en prévoyant une autorité de recours unique, et en permettant aux cantons de ne pas désigner une autorité habilitée à recourir. Si cette modification peut paraître opportune, elle ne saurait justifier une révision de la LFAIE, ce d'autant plus que les actuelles autorités habilitées peuvent déjà spontanément renoncer à recourir.

Quant à l'article 19a, il règle la procédure en cas de changement d'affectation et prévoit que l'autorité chargée de délivrer le permis de construire suspende la procédure et accorde un délai de 30 jours à l'étranger pour obtenir l'autorisation dudit changement d'affectation. Une telle disposition viole les compétences cantonales en la matière. Par ailleurs, un tel processus va alourdir et ralentir des procédures déjà trop longues. L'autorité communale ne pourra pas exclure d'emblée que le requérant n'est pas assujéti à la LFAIE dès lors que cette législation ne rentre pas dans leurs compétences. Cette disposition doit être supprimée.

2.10. Article 25 LFAIE

Il est prévu de modifier l'alinéa 1bis de manière à soumettre à autorisation ultérieure une transaction s'il apparaît que les conditions permettant d'acquérir l'immeuble sans autorisation n'étaient pas réunies.

Le droit actuel le prévoit également, mais uniquement si l'acquéreur a fourni à l'autorité compétente, au registre foncier ou au préposé du registre du commerce des indications

inexactes ou incomplètes sur des faits dont pourrait dépendre cet assujettissement. La modification proposée étend les possibilités de réexamen de la situation, ce qui ne manquera pas d'augmenter l'insécurité juridique pour les deux parties à la transaction. Partant, une telle modification doit être rejetée.

2.11. Article 32 LFAIE

L'article 32 prévoit que l'action pénale se prescrit par 4 ans pour le refus de fournir des renseignements ou de produire des documents (au lieu de deux ans actuellement). Le refus de fournir des renseignements ou de produire des documents est une contravention dans la mesure où cette infraction est sanctionnée par une amende.

Une telle prolongation du délai de prescription excède, sans raison, le délai de prescription de trois ans prévu dans le code pénal pour les contraventions. Au vu de l'intérêt juridiquement protégé, prévoir d'augmenter à quatre ans le délai de prescription est disproportionné. Partant, nous nous opposons à cette modification.

3. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous ne pouvons que rejeter intégralement ce projet de modifications qui tend à restreindre les possibilités d'investissements en Suisse et à accroître les contraintes administratives pour les étrangers désirant s'installer ou investir en Suisse. Un tel projet va contribuer à gripper encore plus le marché immobilier déjà passablement mis sous pression par les restrictions en matière d'octroi de crédit hypothécaire, d'aménagement du territoire et par la loi sur les résidences secondaires. A force d'empêcher la réalisation de constructions immobilières, les emplois de l'économie immobilière sont menacés.

Enfin, la LFAIE devrait tenir compte de l'évolution du contexte économique et politique avec notamment la loi sur les résidences secondaires, et permettre aux étrangers qui acquièrent un logement de vacances dans un lieu touristique de le louer à l'année, après une certaine période, par exemple 10 ans, de manière à lutter contre les lits froids.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, chère Madame, à l'assurance de nos sentiments bien dévoués.

Chambre vaudoise des arts et métiers



Frédéric Dovat

Par courriel

Union suisse des arts et métiers (USAM)

A l'att. de Mme Hélène Noirjean
Schwarztorstrasse 26
Case postale

3001 **BERNE**

Paudex, le 12 juin 2017
FD

Modifications de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes de l'étranger (LFAIE) – procédure de consultation

Chère Madame,

Nous nous permettons de vous faire part de notre prise de position relative à l'objet susmentionné.

A titre de rappel, l'USPI Suisse est l'organisation faitière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, de la promotion et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

1. Contexte général et remarques générales

L'USPI Suisse s'était déjà opposée en 2014, avec succès au Conseil des Etats, à deux motions de Mme Jacqueline Badran, conseillère nationale, visant à renforcer la LFAIE. Ces deux motions visaient, d'une part, à ce que les immeubles destinés à une activité commerciale ou professionnelle soient de nouveau soumis au régime d'autorisation obligatoire de cette loi et, d'autre part, à soumettre à autorisation l'acquisition d'une part d'une société immobilière cotée en bourse par des personnes à l'étranger, ce qui implique qu'il aurait fallu vérifier préalablement la nationalité et le domicile de l'acquéreur afin que la transaction puisse être effectuée et aurait nécessité un très lourd appareil administratif disproportionné et inadapté à la rapidité des transactions boursières.

Alors que le parlement a rejeté ces deux motions, le Conseil fédéral tente, par le biais d'une adaptation de la LFAIE, d'introduire de telles restrictions qu'il justifie par le soi-disant boom des placements immobiliers à long terme et par un fort accroissement de la demande d'immeubles ou d'actions et de participations de la part de personnes à l'étranger, ce qui influe sur les prix et sur les loyers (pp. 5 – 6 du rapport explicatif).

En outre, le Conseil fédéral justifie l'adaptation de la LFAIE par la réalisation du postulat Hodgers 11.3200. Cependant, ce postulat demande au Conseil fédéral uniquement une modification de l'ordonnance de cette loi et non pas des modifications multiples de la loi.

Dans le rapport explicatif (p. 20), il est fait état d'une évaluation de M. Stephan Fahrländer portant sur la révision des règles relatives aux établissements stables et aux sociétés immobilières d'habitation telles que prévues dans ce projet. Il en ressort que « Les étrangers s'intéressent à des immeubles commerciaux délaissés par les investisseurs suisses. Des preuves empiriques de l'influence notable des investissements étrangers sur les prix font défaut ». Cet expert relève également que si l'afflux de capital étranger est susceptible d'augmenter à court terme la demande et les prix, il conduit à long terme à une augmentation de l'offre et à une baisse des prix.

Par ailleurs, les investisseurs étrangers jouent actuellement un rôle dérisoire sur le marché immobilier suisse. Le marché suisse est au contraire dominé par des investisseurs nationaux. 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 national accrue de ces dernières années a entraîné une augmentation de la surface disponible, de sorte qu'une baisse du prix des loyers pour les surfaces commerciales, de bureau et de vente est observée à ce jour. La cause de l'augmentation du prix des loyers dans le secteur de l'habitation n'est pas la LFAIE soi-disant laxiste, mais l'augmentation démographique croissante, le besoin croissant de surface par personne, la taille limitée des zones de construction et en particulier celles d'habitation. Cela étant dit, il est également constaté, depuis quelque temps, une tendance baissière des loyers pour les logements d'habitation.

Par conséquent, nous nous opposons à toute mesure visant à renforcer cette législation et rejetons ce projet. Le marché immobilier subit déjà actuellement diverses pressions dues à la première révision de la loi sur l'aménagement du territoire, à la législation sur les résidences secondaires et aux restrictions liées à l'octroi de crédits hypothécaires. Il n'y a pas lieu encore de limiter l'acquisition d'immeubles commerciaux par les étrangers résidant hors Suisse, ni leurs investissements. En outre, le fait de soumettre à autorisation l'acquisition d'une résidence principale dissuadera l'investisseur étranger, ce d'autant plus qu'il aurait l'obligation de la vendre dans un délai de deux ans s'il devait quitter la Suisse.

C'est le lieu de rappeler que, grâce aux investissements de ces étrangers, des entreprises étrangères ont pu venir s'établir en Suisse et générer de la croissance. Ces entreprises fournissent également du travail et louent des locaux à bon nombre d'entreprises suisses. Un renforcement de la LFAIE découragera donc les étrangers d'investir en Suisse et menacera son développement économique.

Il est également important que les entreprises étrangères qui s'installent en Suisse puissent continuer d'acquérir leurs propres locaux, ce qui garantit leur installation et développement dans notre pays, assure des emplois, et constitue un bon outil de promotion économique.

2. Remarques particulières s'agissant de l'avant-projet de modifications de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)

Nos remarques ci-après portent tant sur certaines modifications proposées que sur tous les développements possibles (variantes) prévus par le Conseil fédéral.

2.1. Article 1 alinéa 2 LFAIE

Dans la mesure où le droit international l'emporte sur le droit national, il est inutile de réserver les traités internationaux et cela ne saurait justifier une révision de la LFAIE. Partant, cette modification doit être supprimée.

2.2. Articles 2 et 4 LFAIE

Le projet de l'article 2 entend soumettre à autorisation l'acquisition d'une résidence principale par une personne de l'étranger, voire, selon la deuxième variante, à soumettre à autorisation également l'acquisition d'un établissement stable. Quant à l'article 4, il entend soumettre à autorisation le changement partiel ou complet de l'affectation d'un immeuble, l'acquisition d'une part d'un fonds immobilier lorsque celle-ci n'est pas cotée auprès d'une bourse suisse, ainsi que l'acquisition de parts de personnes morales ayant pour but l'acquisition d'immeubles, même si celles-ci sont cotées en bourse.

De telles propositions dissuaderont les investisseurs étrangers, compliqueront les transactions boursières, ce qui est nuisible au développement économique de la Suisse. C'est le lieu de rappeler que l'économie immobilière représente plus de 15 % du PIB Suisse et plusieurs centaines de milliers d'emplois. Ce pan de l'économie est déjà passablement mis sous pression avec notamment les restrictions à l'octroi de crédit hypothécaire, et les contraintes découlant de la première révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Il est prévu que si l'étranger, ayant déposé ses papiers en Suisse, afin d'acquérir une résidence principale, devait quitter le pays, il devrait la vendre dans un délai de deux ans, sans possibilité de la louer. Une telle mesure est disproportionnée et porte atteinte à la garantie de la propriété. Quant à l'autorisation prévue pour le changement d'affectation, le Tribunal fédéral l'interdit déjà, de sorte qu'il est inutile de le prévoir expressément dans la loi.

En outre, l'attrait de la Suisse pour les investisseurs étrangers a déjà passablement faibli, suite notamment à l'adoption de l'initiative contre l'immigration de masse. Il n'y a pas lieu de rajouter des restrictions supplémentaires. Si cette modification de l'article 4 LFAIE devenait effective, l'acquisition de parts de fonds de placement immobiliers et d'actions investisseurs SICAV immobilières serait possible pour des personnes de l'étranger uniquement si elles sont cotées à une bourse suisse, ce qui n'est pas admissible, ce d'autant plus qu'aucun abus n'a été constaté depuis plus de 40 ans. La possibilité actuelle d'assurer l'existence d'un marché régulier hors bourse plutôt qu'en bourse est essentielle pour permettre le lancement de nouveaux fonds réservés à des investisseurs qualifiés car ils bénéficient de dérogations au régime légal facilitant leur développement (art. 10 al. 5 LPCC). Ces dix dernières années, les fonds immobiliers réservés à des investisseurs qualifiés constituent une importante source de croissance dans l'industrie. Il est donc disproportionné et contraire à l'évolution des marchés de contraindre à la cotation en bourse suisse les fonds de placement immobiliers du seul fait que certains de leurs investisseurs seraient des personnes de l'étranger.

Enfin, le fait de soumettre à autorisation ces transactions contribuera à alourdir le processus administratif et les autorités devront notifier des milliers de décisions. Partant, les modifications de ces articles doivent être supprimées.

2.3. Article 5 LFAIE

Cet article étend la définition des personnes à l'étranger en y englobant les trustees. Cette précision est parfaitement inutile dans la mesure où la version actuelle de l'article 5 est déjà suffisamment large pour régler ce type de situation. Partant, cette modification doit être supprimée.

2.4. Article 6 LFAIE

Cette disposition concerne la définition de la position dominante par des personnes de l'étranger au sein des personnes morales et tend à élargir le cercle de personnes concernées, ce qui entraînerait une extension des opérations soumises à autorisation. En outre, la deuxième variante prévoit une exception au régime d'autorisation pour les immeubles servant d'établissement stable s'ils sont uniquement exploités par la personne de l'étranger.

A nouveau, ces modifications prévues vont décourager les investisseurs étrangers, alors que ces investissements contribuent à lutter contre la pénurie de logements, et à développer les activités économiques de la Suisse. La deuxième variante impose des contraintes disproportionnées à l'investisseur étranger qui doit exploiter lui-même son établissement stable, qui ne peut donc pas le louer, et qui se voit, après deux ans, d'inexploitation, obligé de le vendre. Des telles mesures ne manqueront pas de dissuader les investisseurs étrangers. Partant, ces modifications doivent être supprimées.

2.5. Article 7 LFAIE

Cette disposition traite des personnes qui ne sont pas assujetties au régime de l'autorisation. Les modifications envisagées à la lettre a correspondent à la pratique, de sorte qu'elles ne justifient pas l'adaptation de la loi. Quant à celles à la lettre b, elles tendent à restreindre ce cercle dès lors qu'elles exigent que le parent en ligne ascendante ou descendante de l'aliénateur ou son conjoint ou partenaire enregistré ou leurs enfants de moins de 18 ans ne disposent pas déjà d'une résidence secondaire, afin de ne pas être assujettis au régime de l'autorisation.

Ces restrictions injustifiées vont fatalement dissuader l'étranger de s'établir en Suisse si en cas de vente ou de donation de son bien à son conjoint ou à ses enfants, déjà propriétaires d'une résidence secondaire en Suisse, ils devaient être assujettis au régime de l'autorisation. En outre, il n'est pas fait état, dans le rapport explicatif, d'une recrudescence massive de ventes de biens immobiliers à des parents ou conjoint ayant déjà des résidences secondaires. Partant, ces modifications doivent être supprimées.

2.6. Article 8 LFAIE

Il est prévu de restreindre les possibilités d'octroi des autorisations. En effet, l'autorisation ne serait plus octroyée si l'immeuble acquis par la personne à l'étranger est affecté à la couverture de créances, garanties par gage, de banques ou d'institutions d'assurance étrangères ou sous domination étrangère autorisées à pratiquer en Suisse (mais dont le siège pourrait être à l'étranger). En outre, dans la mesure où l'acquisition d'une résidence principale serait de nouveau soumise à autorisation pour un ressortissant hors UE ou AELE, si la personne n'utilise plus le logement comme résidence principale, elle serait tenue de l'aliéner dans les deux ans.

Comme déjà expliqué sous chiffre 2.2, toutes ces modifications contribueront à dissuader les étrangers d'investir en Suisse, et menacent un pan important de l'économie suisse. Partant, elles doivent être rejetées.

2.7. Article 9 LFAIE

Le développement prévu à cette disposition est lié à la proposition de soumettre à autorisation l'acquisition d'un établissement stable.

Dans la mesure où nous sommes opposés à ce que l'acquisition d'un établissement stable soit soumise à autorisation, cette modification doit être supprimée.

2.8. Article 14 LFAIE

Les modifications envisagées entendent transférer les obligations et les charges liées à l'autorisation notamment aux héritiers, conjoint, descendants, ce qui correspond à la pratique actuelle.

Dans la mesure où les charges et conditions de l'autorisation sont inscrites au registre foncier, et que ce transfert est déjà effectué dans la pratique, ces modifications sont inutiles et ne nécessitent pas une révision de la LFAIE. Nous rejetons ces modifications.

2.9. Article 15 et 19a LFAIE

L'article 15 entend simplifier la procédure en prévoyant une autorité de recours unique, et en permettant aux cantons de ne pas désigner une autorité pour recourir. Si cette modification peut paraître opportune, elle ne saurait justifier une révision de la LFAIE, ce d'autant plus que les actuelles autorités pour recourir peuvent déjà spontanément renoncer à recourir.

Quant à l'article 19a, il règle la procédure en cas de changement d'affectation et prévoit que l'autorité chargée de délivrer le permis de construire suspende la procédure et accorde un délai de 30 jours à l'étranger pour obtenir l'autorisation dudit changement d'affectation. Une telle disposition viole les compétences cantonales en la matière. Par ailleurs, un tel processus va alourdir et ralentir des procédures déjà trop longues. L'autorité communale ne pourra pas exclure d'emblée que le requérant n'est pas assujetti à la LFAIE dès lors que cette législation ne rentre pas dans ses compétences. Cette disposition doit être supprimée.

2.10. Article 25 LFAIE

Il est prévu de modifier l'alinéa 1bis de manière à soumettre à autorisation ultérieure une transaction s'il apparaît que les conditions permettant d'acquérir l'immeuble sans autorisation n'étaient pas réunies.

Le droit actuel prévoit également ceci, mais uniquement si l'acquéreur a fourni à l'autorité compétente, au registre foncier ou au préposé du registre du commerce des indications inexactes ou incomplètes sur des faits dont pourrait dépendre cet assujettissement. La modification proposée étend les possibilités de réexamen de la situation, ce qui ne manquera pas d'augmenter l'insécurité juridique pour les deux parties à la transaction. Partant, une telle modification doit être rejetée.

2.11. Article 32 LFAIE

L'article 32 prévoit que l'action pénale se prescrit par 4 ans pour le refus de fournir des renseignements ou de produire des documents (au lieu de deux ans actuellement). Le refus de fournir des renseignements ou de produire des documents est une contravention dans la mesure où cette infraction est sanctionnée par une amende.

Une telle prolongation du délai de prescription excède, sans raison, le délai de prescription de trois ans prévu dans le code pénal pour les contraventions. Au vu de l'intérêt juridiquement protégé, prévoir d'augmenter à quatre ans le délai de prescription est disproportionné. Partant, cette modification doit être supprimée.

3. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous ne pouvons que rejeter intégralement ce projet de modifications qui tend à restreindre les possibilités d'investissements en Suisse et à accroître les contraintes administratives pour les étrangers désirant s'installer ou investir

en Suisse. Un tel projet va contribuer à gripper complètement le marché immobilier déjà passablement mis sous pression par les restrictions en matière d'octroi de crédits hypothécaires, d'aménagement du territoire et par la loi sur les résidences secondaires. A force d'empêcher la réalisation de constructions immobilières, les emplois de l'économie immobilière sont menacés.

Enfin, la LFAIE devrait tenir compte de l'évolution du contexte économique et politique avec notamment la loi sur les résidences secondaires, et permettre aux étrangers qui acquièrent un logement de vacances dans un lieu touristique de le louer à l'année, après une certaine période, par exemple 10 ans, de manière à lutter contre les lits froids.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, chère Madame, à l'expression de nos sentiments bien dévoués.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire


Frédéric Dovat



Schweizerischer Baumeisterverband
Société Suisse des Entrepreneurs
Società Svizzera degli Impresari-Costruttori
Societad Svizra dals Impressaris-Constructurs

Schweizerischer Gewerbeverband sgV
Hélène Noirjean
Schwarztorstrasse 26
Postfach
3001

h.noirjean@sgv-usam.ch

Per E-Mail

Zürich, 01. Juni 2017 / mas / mr
dokument1

Zirkular Nr. 140 / 2017

Stellungnahme zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)

Sehr geehrte Frau Noirjean

Mit dem Schreiben vom 30. März 2017 laden Sie zur Stellungnahme zur Vernehmlassung betreffend Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland („Lex Koller“) ein. Gerne nutzen wir diese Gelegenheit, uns mit folgender Stellungnahme an der Vernehmlassung zu beteiligen:

Der Schweizerische Baumeisterverband (SBV) lehnt die Teilrevision der Lex Koller ab. Die Änderungen sind unnötig, nicht zeitgemäss und teilweise sogar kontraproduktiv.

Als gänzlich inakzeptabel erachtet der SBV, dass zusätzlich zur eigentlichen Vorlage ein rechtsstaatlich fragwürdiger Katalog weiterer Verschärfungen vorgeschlagen wird, der auf Vorstössen beruht, die im Parlament klar verworfen worden sind.

Der SBV erachtet die der Revision zugrundeliegenden Voraussetzungen als nicht mehr gegeben. Das Parlament hat infolge der Finanzkrise und der steigenden Zuwanderung 2008 auf die Aufhebung der Lex Koller verzichtet. Mittlerweile hat sich der Immobilienmarkt wieder beruhigt. Gerade bei den Geschäftsliegenschaften und im Wohnungsmietmarkt ist eine Abkühlung festzustellen, die sich durch weitere Restriktionen noch verstärken würde. Im Berggebiet sind zudem einschneidende Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes zu spüren, welche die Bau- und Tourismusbranchen teils sogar vor existenzielle Probleme stellen. Eine Verschärfung der Lex Koller wäre toxisch für das Investitionsklima in den Bergregionen.

Als Ausgangslage für den vorliegenden Entwurf des Bundesrats dient das im Dezember 2012 vom Nationalrat angenommene Postulat 11.3200 „Zugang zu Genossenschaftswohnungen für Staatsangehörige aussereuropäischer Länder. Aufhebung des Verbots“. Dessen

WIR BAUEN FÜR SIE DIE SCHWEIZ.

Urheber, Alt-Nationalrat Antonio Hodgers, fordert darin eine Anpassung der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV), damit Staatsangehörige aussereuropäischer Ländern Anteilscheine von Baugenossenschaften erwerben können. Der SBV befürwortet grundsätzlich das Ansinnen des Postulats und das darin vorgeschlagene Vorgehen einer Verordnungsänderung. Die Erfordernis für eine Gesetzesrevision hingegen ergibt sich aus dem Postulat mitnichten, weder materiell noch formell.

Der SBV anerkennt die Absicht des Bundesrats, den administrativen Aufwand für die kantonalen und eidgenössischen Behörden zu reduzieren. Die vorgeschlagenen Massnahmen, namentlich die Wiedereinführung von Bewilligungstatbeständen und dazugehörigen Ausnahmen, bewirken jedoch genau das Gegenteil. Insbesondere die Wiederunterstellung des Erwerbs von Hauptwohnungen führt zur Eröffnung zahlreicher unnötiger Bewilligungsverfahren. Auch die Wiedereinführung der Veräusserungspflicht birgt die Gefahr erheblicher Vollzugsprobleme. Der Baumeisterverband lehnt deshalb das eine wie das andere strikte ab.

Die Einführung eines expliziten Umnutzungsverbots, das durch die Baubewilligungsbehörden kontrolliert werden soll, ist nach Ansicht des SBV problematisch. Baubewilligungen sind die grössten Kostentreiber bei der Regulierung des Bauwesens¹, und die Verfahren dauern bereits heute deutlich zu lange. Wenn die Baubewilligungsbehörden nun auch noch die Herkunft der Eigentümer überprüfen müssen, wird das Verfahren noch ausufernder. Hinzu kommt, dass die Umnutzung ehemaliger Industriegebiete einen wichtigen Beitrag zur Verdichtung leistet und deshalb nicht unnötig behindert werden sollte.

Äusserst fragwürdig empfindet der SBV den Katalog möglicher Erweiterungen des BewG. Dieser beinhaltet unter anderem Vorschläge, die im regulären Gesetzgebungsverfahren vom Parlament bereits abgelehnt worden sind, namentlich die Motionen 13.3975 „*Wiederunterstellung von betrieblich genutzten Immobilien unter die Bewilligungspflicht der Lex Koller*“ und 13.3976 „*Aufhebung der Privilegierung des Erwerbs von Anteilen an Immobilienfonds und börsenkotierten Immobiliengesellschaften in der Lex Koller*“. Die Wiederaufnahme der Anliegen dieser Motionen ist eine Umgehung des Parlamentsentscheids vom 2. Juni 2014 und verletzt die Gewaltentrennung, auch wenn lediglich von „möglichen“ Erweiterungen geschrieben wird. Eine Vernehmlassung ist kein unverbindliches Sondierungsinstrument für die Akzeptanz verschiedener Ideen der Regierung. Sie hat sich, im Gegenteil, auf den durch den Bundesrat verbindlich konsolidierten Gesetzesentwurf zu beschränken.

Vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Baumeisterverband

Martin A. Senn
Stv. Direktor

Michael Rupp
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

¹ Bericht über die Regulierungskosten, SECO, 2013, S. 52 ff.