



FÉDÉRATION ROMANDE
IMMOBILIÈRE
ASSOCIATION ROMANDE
DES PROPRIÉTAIRES



rue du Midi 15
case postale 5607
1002 Lausanne

téléphone 021 341 41 42
téléfax 021 341 41 46

site internet <http://www.fri.ch>
E-mail mail@fri.ch

Madame la Conseillère fédérale
Simonetta Sommaruga
Cheffe du DFJP
Palais fédéral ouest
3003 Berne

Lausanne, le 27 juin 2017 OF/st

Procédure de consultation relative à la modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)

Madame la Conseillère fédérale,

Vous avez consulté la Fédération romande immobilière (FRI) concernant l'objet cité en titre. Nous vous en remercions.

Nous vous prions de trouver ci-dessous notre appréciation sur les points essentiels.

1.1. Non à la révision de la LFAIE telle que proposée

La LFAIE a un fondement discriminatoire dès lors qu'elle vise à « prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse ». C'est pourquoi la FRI souhaiterait, dans l'idéal, que cette loi soit purement et simplement abrogée.

Cela étant, nous constatons que les circonstances politiques et économiques ont fortement évolué au cours des dernières années. La sensibilité de l'opinion publique concernant l'immigration au sens large a également subi des changements. Il est aujourd'hui illusoire de vouloir abroger purement et simplement la LFAIE. Dans ces conditions, la FRI plaide pour le statu quo : la LFAIE ne doit, en principe, ni être allégée ni être durcie.

Le projet de modification de la LFAIE mis en consultation vise principalement à durcir les règles actuellement en vigueur. La FRI rejette dès lors ce projet.

1.2. Oui à une mise en œuvre du postulat 11.3200

Dans son rapport explicatif, à la page 6, le Conseil fédéral relève que le projet de modification de la LFAIE qu'il propose vise en premier lieu à mettre en œuvre le

postulat Hodgers 11.3200 accepté par le Conseil national le 3 décembre 2012. Selon le droit en vigueur, les ressortissants d'Etats tiers (c'est-à-dire hors UE/AELE) ne peuvent pas acquérir de parts dans une coopérative d'habitation même s'ils ont un permis de séjour B et qu'ils sont effectivement domiciliés en Suisse. Le projet mis en consultation prévoit qu'une autorisation d'acquérir de telles parts pourra être donnée aux ressortissants étrangers concernés pour autant que le logement soit utilisé comme résidence principale de manière durable. En outre, l'autorisation sera assortie de la charge de revendre les parts dans les deux ans si le logement n'est plus utilisé comme résidence principale. La FRI considère que cet allègement est bienvenu. Cela étant, une révision de LFAIE semble ne pas être nécessaire pour atteindre l'objectif poursuivi par le postulat Hodgers. Une modification de l'ordonnance d'application pourrait suffire.

Sur un plan général, il est un peu curieux de s'appuyer sur le postulat Hodgers, qui demande un allègement ponctuel et très ciblé de la LFAIE, pour mettre en consultation un vaste projet de durcissement de la LFAIE.

1.3. Non au durcissement des modalités d'acquisition d'une résidence principale par un ressortissant d'un Etat tiers domicilié en Suisse et titulaire d'un permis B

Actuellement, un ressortissant d'un Etat tiers domicilié en Suisse et titulaire d'un permis B peut, sans autorisation, acquérir une résidence principale en nom propre. Avec le projet de modification de la LFAIE soumis à la consultation, un tel achat serait soumis à autorisation. L'autorisation serait accordée avec une charge obligeant l'acquéreur à revendre son logement dans les deux ans s'il quitte la Suisse.

Dans ces conditions, les ressortissants étrangers concernés ne prendraient certainement pas le risque d'un achat immobilier, si on ne leur garantit pas un droit acquis, comme c'est le cas actuellement. Une telle disposition serait dissuasive et représenterait un frein à l'installation en Suisse des ressortissants d'Etats tiers.

Avec la sortie de la Grande-Bretagne de l'Union européenne, on peut imaginer l'impact d'une telle règle sur le marché immobilier. L'économie en général, celle des stations touristiques en particulier, déjà fragilisée par la Lex Weber, a besoin des étrangers vivant à l'année. Il faut améliorer encore les conditions-cadre plutôt qu'ajouter des complications et des insécurités juridiques.

1.4. Non aux durcissements proposés en lien avec les établissements stables

Le Conseil fédéral propose une modification majeure de la LFAIE concernant les établissements stables (biens commerciaux). Pour mémoire, les ressortissants (personne physique ou morale) d'Etats membres de l'UE/AELE ou non peuvent aujourd'hui acquérir tous biens commerciaux en Suisse sans autorisation et sans restriction et, surtout, ils n'ont pas l'obligation de les exploiter eux-mêmes. Cela avait été prévu ainsi pour favoriser les investissements étrangers en Suisse dans les biens commerciaux.

La proposition mise en consultation par le Conseil fédéral vise à soumettre ce genre d'acquisitions à autorisation sauf si le bien immobilier commercial est exploité par l'acquéreur lui-même durant au minimum 10 ans. Durant cette période, si l'acquéreur ne l'utilise plus personnellement, il est tenu de l'aliéner dans les deux ans.

C'est un immense retour en arrière, cette obligation d'exploitation personnelle ayant été abrogée il y a déjà fort longtemps. Cela signifie qu'une société étrangère ne pourrait pas, par exemple, simplement acquérir un centre commercial ou une halle industrielle et la louer ensuite à une entreprise créatrice d'emplois.

Autre cas : la pratique du « sale and leaseback » est de plus en plus fréquente. Imaginons par exemple la vente d'une usine, d'un centre commercial ou d'une école hôtelière par son propriétaire et exploitant à un investisseur étranger qui souhaite ensuite la rénover et la louer à son vendeur (cas fréquent) ou même à un tiers. Une telle opération ne serait plus possible. Il s'agit d'un frein considérable aux investissements souvent indispensables suivant le type d'objet immobilier que les banques ne veulent plus financer.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Madame la Conseillère fédérale, l'expression de notre haute considération.

Le Secrétaire général :



Olivier Feller

Envoi également en format pdf et en format word :

egba@bj.admin.ch