



Association de
Banques Privées Suisses
Vereinigung
Schweizerischer Privatbanken
Association of Swiss Private Banks

Par e-mail

(egba@bj.admin.ch)

Madame
Simonetta Sommaruga
Conseillère fédérale
Département fédéral de justice et police
Bundeshaus West
3003 Berne

Genève, le 27 juin 2017

Consultation sur la loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (Lex Koller)

Madame la Conseillère fédérale,

Nous remercions votre Département d'avoir invité l'Association de Banques Privées Suisses (ABPS) à participer à la consultation ouverte le 10 mars 2017 à propos de la modification de la loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après nos commentaires.

Les banques privées suisses rejettent totalement la modification de la loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Elle institue des restrictions qui ne se justifient pas, y compris sur des points déjà refusés par le Parlement en 2014. L'ABPS ne voit actuellement aucune raison de modifier la loi et rejette par conséquent toutes les restrictions proposées.

Seule la mise en œuvre du postulat Hodgers « Levée de l'interdiction d'accès des étrangers extra-européens aux logements des coopératives d'habitation » représente une libéralisation dans le projet de loi. Mais celle-ci ne nécessite pas une modification de la loi ; il suffit que le Conseil fédéral formule une exception adéquate dans l'ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

1) Postulat Hodgers

En Suisse, l'acquisition d'une part sociale dans une coopérative d'habitation constitue souvent une condition à la location d'un logement dans cette coopérative. Le postulat Hodgers « Levée de l'interdiction d'accès des étrangers extra-européens aux logements des coopératives d'habitation » demande que les étrangers qui sont domiciliés en Suisse et qui sont originaires de pays non européens puissent acquérir une part sociale dans une coopérative d'habitation, si ceci représente une condition à la location du logement. L'ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE) ne prévoit pas d'exception pour ces cas, sans justification valable.

Le Conseil fédéral a proposé d'accepter ce postulat. L'ABPS est favorable à sa mise en œuvre par le biais d'une modification de l'OAIE (à son article 8 par exemple), afin de permettre aux ressortissants non européens au bénéfice d'un permis de séjour d'acquérir une part dans une coopérative d'habitation.

2) Deux motions rejetées en 2014

En 2014, le Parlement a rejeté les deux motions de la Conseillère nationale Jacqueline Badran « *Les immeubles destinés à une activité commerciale ou professionnelle doivent être soumis de nouveau à la lex Koller* » et « *Acquisition de parts dans des fonds immobiliers ou des sociétés immobilières cotées en bourse. Abolir le privilège accordé aux personnes de l'étranger par la lex Koller* ». Ces motions visaient à mettre en place des restrictions d'acquisition de biens immobiliers pour les étrangers, en partie les mêmes que celles prévues par la loi mise en consultation.

Ces motions ont été rejetées par le Parlement, qui a estimé que les étrangers n'avaient pas une grande influence sur l'augmentation des prix de l'immobilier en Suisse. Celles-ci dépendent surtout de facteurs domestiques et non de capitaux étrangers. En outre, surtout quand la conjoncture suisse se dégrade, ces capitaux provenant de l'étranger ont un effet plutôt stabilisant et non aggravant et sont par conséquent les bienvenus. De plus, les sociétés suisses avec des participations étrangères substantielles étaient également visées, ce qui aurait compliqué leur installation en Suisse et aurait eu un impact négatif sur la compétitivité de l'économie suisse. En outre, l'obligation d'obtenir une autorisation pour l'acquisition de parts dans des fonds immobiliers, telle que prévue dans les motions, aurait mis une pression à la vente de ces fonds, ce qui n'est pas dans l'intérêt de la place financière suisse.

L'ABPS se rallie à ces arguments et ne comprend pas pourquoi le projet de loi actuellement en consultation ressuscite une grande partie des éléments qui ont été récemment rejetés. Pour toutes les raisons mentionnées ci-dessus, l'ABPS rejette les modifications du projet de loi.

3) Trusts (Art. 5, al. 1, let. E P-LFAIE)

Le projet de loi propose d'élargir aux trusts la notion de personne à l'étranger pour le cas où leurs bénéficiaires sont des personnes à l'étranger. Avec cette disposition, beaucoup de trusts ne seraient effectivement plus autorisés à investir dans le marché immobilier suisse.

Cette disposition priverait les trusts souhaitant investir en Suisse d'une classe d'actif d'une grande importance, ce qui ne se justifie pas. En outre, comme l'a également souligné le Parlement, ce n'est pas le capital étranger qui fait augmenter les prix de l'immobilier en Suisse, et encore moins les investissements de trusts étrangers. Pour l'ABPS, la restriction pour les trusts ne devrait pas figurer dans la loi et elle recommande donc de la biffer.

4) Position dominante présumée par des personnes à l'étranger dans les organes des personnes morales (Art. 5 P-LFAIE)

Le projet de loi prévoit qu'une personne morale est présumée dominée par des personnes à l'étranger, si ces derniers constituent la majorité de l'organe de gestion. Cela signifie que le Conseil d'administration d'une société anonyme sera pris en compte. Au vu du fait que le Conseil d'administration d'une SA est élu et peut être révoqué par l'Assemblée générale, il n'est pas opportun de qualifier une telle société comme ayant une « position dominante présumée par des personnes à l'étranger ». L'influence effective se fait par l'organe suprême, à savoir l'Assemblée générale. Cette disposition pourrait avoir des effets contradictoires au but de la loi qui est de limiter l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger : une société entièrement détenue par des Suisses, mais ayant un Conseil d'administration constitué pour plus de la moitié par des étrangers, serait dans la ligne de mire, mais pas une société en mains étrangères dépendant de capitaux étrangers, mais qui aurait un Conseil d'administration majoritairement suisse.

Il en va de même pour les dispositions concernant les fonds de placement immobiliers et les SICAV : les restrictions liées à une présomption de domination étrangère si le fonds est géré par des personnes à l'étranger, dans le cas où des étrangers disposeraient de plus du tiers des voix liées au capital, ou s'ils constituaient la majorité du Conseil d'administration, ne sont pas appropriées. Ces modifications provoqueraient des mouvements sur le marché de l'immobilier avec des conséquences négatives pour les établissements de prévoyance ainsi que pour les investisseurs privés.

5) Obligation de vendre dans les deux ans, faute d'utilisation comme résidence principale (Art. 8 P-LFAIE)

Selon le projet de loi, une personne doit vendre son bien immobilier dans les deux ans si elle ne l'utilise plus comme résidence principale.

L'ABPS rejette cette disposition, car elle aurait un impact négatif sur l'attractivité du marché immobilier, et par conséquent sur le marché du travail en Suisse. L'économie suisse a besoin de main-d'œuvre qualifiée en provenance de l'étranger, et un marché immobilier attractif est essentiel pour attirer ces talents. De plus, la flexibilité professionnelle et la mobilité privée étant importantes de nos jours, la disposition demandant que l'on vende son bien immobilier dans les deux ans n'a aucun sens.

6) Restrictions pour les sociétés d'immeubles d'habitation cotées en bourse et les fonds immobiliers

Le projet soumet également à la discussion des modifications relatives à l'acquisition de parts de sociétés d'immeubles d'habitation cotées en bourse et de fonds immobiliers par des personnes à l'étranger.

L'interdiction faite à des étrangers d'investir dans une société d'immeubles d'habitation cotée en bourse poserait un grand problème pratique : la bourse ne peut pas vérifier la nationalité d'un acheteur ; en conséquence, certaines sociétés devraient se délistier de la bourse, avec des conséquences négatives pour les actionnaires.

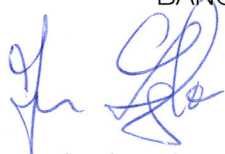
En revanche, l'exception accordée aux SICAV cotées sur une bourse suisse aurait pour conséquence que des fonds immobiliers non cotés devraient entrer en bourse pour être ouverts à des investisseurs étrangers.

L'ABPS ne voit dans ces propositions aucun avantage pour le marché immobilier suisse et ne les approuve pas.

* * *

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions de croire, Madame la Conseillère fédérale, à l'expression de notre très haute considération.

ASSOCIATION DE
BANQUES PRIVEES SUISSES



Jan Langlo
Directeur



Jan Bumann
Directeur adjoint