

Secrétariat général du Département de
l'économie et du sport
Madame Emmanuelle Seingre
Rue Caroline 11
1014 Lausanne

Lausanne, le 10 mai 2017

U:\1\politique_economique\consultations\2017\POL1716_LFAIE\POL1716_LFAIE.docx GPB/OFA

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

Madame,

Nous avons bien reçu votre correspondance du 20 mars dernier, relative au projet mentionné sous rubrique, et vous remercions de nous consulter à ce propos.

En guise de préambule, nous tenons à préciser que la CVCI préconise, depuis de nombreuses années, l'abrogation de la LFAIE. Cette législation constitue en effet un obstacle au développement économique de notre pays. Consciente qu'une abrogation pure et simple n'est malheureusement pas réaliste politiquement à l'heure actuelle, la CVCI s'oppose en revanche fermement au renforcement de la Lex Koller envisagé dans cet avant-projet.

Remarques générales

Le projet vise d'une part à ouvrir l'accès aux coopératives de logements pour des ressortissants des pays hors UE/AELE et d'autre part à durcir les conditions régissant l'acquisition de biens immobiliers par des personnes étrangères. Malgré que le but visé par ces propositions ne soit pas clairement formulé, le rapport explicatif fait référence à "la crainte que trop de capitaux étrangers n'affluent" et "l'immigration pousse vers le haut la demande". Nous en déduisons donc que les motivations sont de nature économique. Toutefois, le but de la Lex Koller est de réguler "l'emprise étrangère sur le sol suisse", mais cette loi ne constitue pas le moyen approprié pour intervenir sur les prix sur le marché immobilier. En outre, il est regrettable que le rapport ne se réfère à aucun chiffre ou étude pour fonder ces propositions de durcissements de la loi.

De manière générale, la CVCI doute que les éventuels dysfonctionnements observés sur le marché immobilier suisse soient dus aux groupe-cibles principalement visés par cette modification de la loi, soit les personnes de pays hors UE/AELE. A l'exception de l'accès aux coopératives de logement, les mesures proposées n'offrent aucun avantage pour la population ou pour l'économie suisse. La CVCI soutient par conséquent l'accès aux coopératives de logements pour les résidents étrangers issus de pays non européens, mais elle s'oppose aux autres mesures proposées dans l'avant-projet, jugées inutilement plus restrictives que la loi actuelle.

Remarques détaillées

I. Réintroduction de l'autorisation pour l'acquisition d'une résidence principale par une personne titulaire d'un permis B hors UE/AELE

Actuellement une personne titulaire d'un permis B hors UE/AELE peut, sans autorisation, acquérir une résidence principale en nom propre. Avec la modification proposée, un tel achat serait soumis à une autorisation octroyée uniquement si l'acquéreur accepte de revendre son logement dans les deux ans suivant son départ de la Suisse.

Il va de soi que cette condition est synonyme de risque supplémentaire pour l'acheteur, qui pourrait renoncer à s'installer en Suisse et/ou à y acquérir un bien immobilier. Notre économie a pourtant besoin de main d'œuvre étrangère qualifiée originaire des pays hors UE/AELE (p.ex. USA, Japon, etc.). Il est donc dans l'intérêt de la Suisse de pouvoir accueillir correctement ces personnes dans notre pays, notamment en leur permettant d'acquérir un bien immobilier sans s'exposer à une contrainte aussi discriminatoire que dissuasive.

La CVCI s'oppose fermement au durcissement proposé, qui aurait un impact négatif sur l'accès à la main d'œuvre étrangère dont les entreprises installées en Suisse ont besoin.

II. Interdiction de louer ou d'affermier des immeubles servant d'établissements stables

Conformément à la réglementation actuellement en vigueur, les étrangers, membres de l'UE/AELE ou non, peuvent aujourd'hui acquérir des biens commerciaux en Suisse sans autorisation et sans restriction. En outre, ils n'ont pas l'obligation de les exploiter eux-mêmes. Cette disposition est importante pour favoriser les investissements étrangers en Suisse dans les biens commerciaux, synonymes d'emplois.

La modification proposée vise à soumettre l'acquisition d'un bien commercial par une personne d'un pays hors UE/AELE 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.

Avec la nouvelle disposition proposée, une société étrangère ne pourrait plus investir dans l'achat d'un centre commercial, d'une halle industrielle, d'un hôtel ou d'un autre bien immobilier commercial, afin de le louer ensuite à une autre entreprise créatrice d'emplois. La proposition de modification autoriserait en outre les cantons à faciliter les achats dans le domaine touristique par une disposition cantonale, mais il faudrait alors démontrer que l'achat revêt une importance majeure, ce qui n'est de toute évidence pas aisé. Il convient de rappeler que le Tribunal fédéral a estimé récemment que plus de 450 emplois ne constituaient pas un intérêt public prépondérant (recours contre le projet d'extension de Hilcona à Orbe).

La CVCI s'oppose catégoriquement au renforcement de la Lex Koller concernant les établissements stables. Un tel retour en arrière serait contre-productif pour conserver les emplois en Suisse. En outre, la possibilité envisagée pour les cantons n'est juridiquement pas suffisante pour préserver l'intérêt économique.

III. Précision quant à la notion de "domination étrangère"

La modification de l'article 6 alinéa 2 lettre b^{bis} et 2^{bis} lettre b vise à tenir compte de la composition personnelle de l'organe de gestion de la personne morale, afin de déterminer si la personne morale est dominée par des personnes à l'étranger ou non.

La CVCI s'oppose à cette proposition discriminatoire, peu pertinente. En effet, la composition de l'organe de gestion dépend en principe des compétences des administrateurs et non pas de la nationalité du bénéficiaire économique de l'entité. De plus, une telle disposition pourrait s'apparenter à une politique protectionniste en matière de composition des membres de l'organe de gestion.

IV. Possibilité de supprimer l'autorité cantonale habilitée à recourir

La modification de l'article 15 al. 1 let. b vise à permettre aux cantons de supprimer l'autorité habilitée à recourir, la Confédération souhaitant ainsi imposer aux cantons la suppression d'un double degré de juridiction.

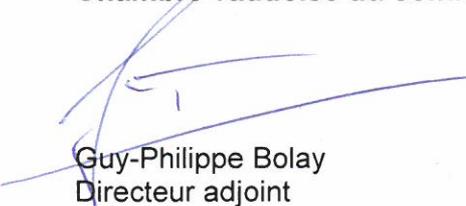
Cette modification constituerait non seulement une atteinte à la souveraineté cantonale en matière de procédures administrative, mais elle pourrait en outre aboutir à la centralisation des compétences de recours au niveau fédéral.

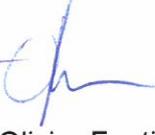
La CVCI estime qu'une telle centralisation n'est pas souhaitable. En effet, les cantons doivent rester souverains en matière de procédures et d'autorités de recours, afin de tenir compte des différences importantes qui peuvent exister entre les différentes régions du pays. Elle s'oppose donc à cette proposition.

En conclusion, la CVCI s'oppose à l'ensemble des durcissements de la Lex Koller proposés dans cet avant-projet. Un tel retour en arrière ne serait en aucun cas bénéfique pour l'économie et la population suisse. La Lex Koller vise à prévenir "l'emprise étrangère sur le sol suisse". Elle ne constitue en aucun cas le moyen approprié pour réguler les prix sur le marché immobilier.

En vous remerciant de votre consultation, nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie


Guy-Philippe Bolay
Directeur adjoint


Olivier Fantino
Responsable de projets