

ARGUMENTS À L'ENCONTRE DE L'ABROGATION DE DEUX DÉROGATIONS PRÉVUES PAR LA LEX KOLLER

De quoi s'agit-il?

Depuis 1997, les immeubles destinés à une activité commerciale sont exclus du champ d'application de la Lex Koller. Cette dérogation avait pour objectif, dans le cadre du programme dit d'investissement portant sur des mesures de politique conjoncturelle, de permettre aux investisseurs étrangers de créer de nouvelles entreprises de production et de services, et d'acquérir les biens fonciers utilisés dans ce but. Depuis le 1^{er} avril 2005, les investisseurs étrangers peuvent acquérir des actions de sociétés immobilières suisses cotées en bourse, y compris lorsqu'elles détiennent des immeubles d'habitation. L'acquisition de parts d'un fonds immobilier était déjà exclue de la Lex Koller auparavant, dans la mesure où les titres de participation étaient régulièrement négociés. La prise de participation des actionnaires étrangers dans les sociétés immobilières suisses cotées en bourse est limitée à 33,3 % des droits de vote de la société visée.

Les motions 13.3975 «Les immeubles destinés à une activité commerciale ou professionnelle doivent être soumis de nouveau à la Lex Koller» et 13.3976 «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» souhaitent abroger ces deux dérogations.

NON AUX DEUX MOTIONS: ARGUMENTS À L'ENCONTRE DE 13.3975 ET 13.3976

Les motions surestiment fortement l'influence des investisseurs étrangers. Les investisseurs de l'étranger représentent une minorité sur le marché immobilier. Ils assurent toutefois des liquidités et complètent les investisseurs locaux – ils sont les bienvenus ne serait-ce qu'en période de ralentissement.

La Lex Koller ne constitue pas le bon instrument pour résoudre les problèmes internes à la Suisse sur le marché de l'immobilier.

Après la votation sur l'initiative contre l'immigration de masse, l'exclusion des investisseurs étrangers confirmerait la tendance au repli de la Suisse. La réputation du marché des capitaux et de la place boursière suisses mais aussi l'économie suisse dans son ensemble en pâtiraient.

■ **Ne pas affaiblir (encore plus) la compétitivité:** la Suisse se démarque traditionnellement par sa forte compétitivité, sa densité de réglementation relativement faible et son ouverture. Ce modèle a fait ses preuves par le passé. Il a assuré la bonne santé économique de la Suisse en comparaison internationale. Il est essentiel de rester attaché à ces valeurs, qui ne doivent pas être affaiblies par des tendances protectionnistes.

■ **Garantir la sécurité juridique:** l'abrogation de dispositions dérogatoires en partie récentes affaiblit le critère de la «sécurité juridique».

■ **Assurer l'accès au marché:** l'accès des investisseurs étrangers au marché suisse ne doit pas être volontairement rendu plus difficile.

■ **Eviter les dommages pour les caisses de pension et les assurances suisses:** les assurances et les caisses de pension suisses et, ainsi, les assurés suisses seraient les premières victimes d'un durcissement, parce que leurs avoirs

sont investis dans des fonds et des sociétés immobilières par le biais des caisses de pension. Les deux motions portent donc atteinte à ceux qu'elles prétendent protéger.

■ **Une formation des prix majoritairement interne:** la majeure partie des acheteurs d'habitations et d'immeubles destinés à une activité commerciale ou professionnelle sont suisses. Les caisses de pension et les assurances suisses sont au premier plan dans ce contexte. Elles subissent une pression à l'investissement, notamment en raison du faible niveau des taux d'intérêt et des directives de placement. Les étrangers ne sont qu'exceptionnellement des acheteurs. La plupart des sociétés immobilières, qui regroupent toutes des investisseurs suisses et étrangers, ont appliqué, ces dernières années, une discipline plus stricte des prix et ont acquis peu de biens.

«Si les étrangers ne peuvent plus acquérir des parts de fonds immobiliers et des actions immobilières cotées, cela aura des conséquences catastrophiques pour ce segment d'investissement. On assisterait alors à des ventes en nombre, ce qui ferait chuter les cours. Les caisses de pension et les investisseurs privés suisses enregistreraient ainsi des pertes massives. Est-ce une volonté des politiques? Les restrictions n'ont jamais stabilisé les marchés, et en fin de compte, c'est le petit investisseur qui souffre.»

(Finanz und Wirtschaft, 18 décembre 2013, interview de Roland Vögele, partenaire MV Invest)

«Outre les nombreuses questions de mise en œuvre qui demeurent, (...) il est d'ores et déjà évident que cette décision serait très préjudiciable à la place financière suisse. Elle subirait rancœur et moquerie d'une part et une forte pression à la vente des placements immobiliers cotés de l'autre. (...)»

(«NZZ», 10 mars 2014)

«En définitive, l'adoption des deux motions risque de représenter un tournant radical pour la place financière suisse, analyse le professeur John Davidson de l'IFZ de Zoug. Son attrait ainsi que celui du marché immobilier, qui a considérablement gagné en transparence et en dynamisme avec les investisseurs étrangers, en seraient sensiblement affectés.»

(«NZZ», 22 mars 2014)

Concernant la motion 13.3975 «Immeubles destinés à une activité commerciale ou professionnelle»:

■ L'évolution des prix dépend avant tout de facteurs internes (demande par rapport au parc immobilier), mais pas de la nationalité, ni du siège ou du lieu de résidence des investisseurs.

■ Les terrains acquis à des fins d'exploitation sont utilisés comme tels par les étrangers également (jurisprudence du Tribunal fédéral: le changement d'affectation n'autorise pas la «conversion» en bien d'habitation).

■ Les biens immobiliers situés en Suisse sont imposés en Suisse, que ce soit d'après la valeur des terrains ou le revenu qui en est tiré, quel que soit le siège ou le lieu de résidence du propriétaire.

■ Les investisseurs étrangers représentent un élargissement et un soutien important et judicieux. Ces dernières années, ils ont principalement investi dans des projets touristiques et hôteliers (p. ex. à Andermatt, au Bürgenstock et à Engelberg). Ils ont ainsi créé de la valeur et des emplois. Il est intéressant de noter que la conseillère nationale Jacqueline Badran revendique une dérogation pour l'hôtellerie.

■ Les biens d'exploitation suisses d'entreprises actives au niveau international devraient être cédés à des investisseurs suisses, c'est-à-dire que ces entreprises ne pourraient plus acquérir de nouveaux biens. De nombreuses entreprises investissent régulièrement dans des équipements de production techniques spécifiques, ce qui ne serait ni judicieux, ni possible sans en détenir la propriété immobilière. Cet obstacle pourrait avoir des répercussions sur le choix du siège.

Concernant la motion 13.3976 «Fonds immobiliers et sociétés immobilières cotées en bourse»:

- La participation des investisseurs étrangers dans les sociétés par actions et fonds suisses cotés est certes très variable, mais elle est en moyenne inférieure à 20%.
- Les assureurs et les institutions de prévoyance suisses ont toujours investi une partie de leurs immobilisations à l'étranger, dans un souci de diversification du risque. La discrimination des investisseurs étrangers par la Suisse aurait vraisemblablement des conséquences problématiques pour les investisseurs institutionnels suisses.
- L'ouverture et l'accès à tous les investisseurs des marchés des capitaux sont un facteur central pour l'attrait et la réputation d'un marché des capitaux et d'une place boursière. Des véhicules d'investissement similaires constituent un autre objectif souhaitable. Si la Suisse décidait d'exclure les investisseurs étrangers, nous nous écarterions gravement de la pratique internationale.
- L'applicabilité technique de la motion (mot-clé bourse) serait extrêmement problématique.