

QUESTIONS ET RÉPONSES À PROPOS DE LA LEX KOLLER ET DES MOTIONS 13.3975 ET 13.3976

Pourquoi l'Alliance «Lex Koller: pour une loi moderne» demande-t-elle de rejeter des motions?

Une suppression des dérogations à la Lex Koller, tel que le demandent les motions, ne porterait pas seulement atteinte à la réputation de la Suisse comme pays juridiquement sûr et compétitif. Le durcissement de la Lex Koller aurait également des conséquences négatives pour l'ensemble de l'économie nationale, notamment pour les investisseurs suisses, les assurances et les caisses de pension.

La régulation du marché immobilier est-elle superflue?

Pas du tout. L'utilité de la régulation, dans le sens de l'aménagement du territoire et des règlements sur les constructions, ainsi que les codes de construction est incontestable. L'Alliance ne demande pas la suppression de la Lex Koller, mais le maintien d'une législation récemment assouplie. Les restrictions pour les immeubles d'usage commercial ou professionnel, pour les fonds immobiliers et les sociétés immobilières cotées en bourse, du fait de la nationalité des investisseurs sont fausses et extrêmement problématiques pour la place économique suisse

Quelles conséquences auraient l'adoption des motions?

La suppression des deux dérogations à la Lex Koller aurait de graves conséquences. Nous estimons qu'après l'initiative sur l'immigration de masse, l'envoi d'autres signaux sur la volonté de la Suisse de se désaccoupler économiquement serait catastrophique. Si les investisseurs étrangers ne pouvaient plus acheter d'immeubles commerciaux, l'assise économique de nombreux projets disparaîtrait. Le fait d'exclure des fonds les investisseurs étrangers pourrait finalement conduire à une révision des prix du marché immobilier. L'application de ces motions impliquerait que les grandes entreprises suisses pourraient à peine acheter des immeubles pour leurs propres activités – à partir d'une certaine taille, la plupart des sociétés ont en effet des actionnaires étrangers.

Les investisseurs étrangers provoquent-ils une hausse des prix de l'immobilier et des loyers?

C'est exactement l'inverse: Dans un marché qui fonctionne, les entrées de capitaux conduisent à moyen et long terme à une expansion de l'offre foncière et donc à une baisse des loyers. Dans le contexte des prix de l'immobilier, les investisseurs internationaux ne jouent presque aucun rôle, puisque ce sont les caisses de pension et les assureurs suisses qui se situent en première ligne. L'évolution des prix est le résultat de faibles taux d'intérêt, combiné à la pression des investissements actuels. Les investisseurs institutionnels suisses, en raison des directives de placement, doivent souvent se concentrer sur le marché helvétique.

Les investisseurs à l'étranger profitent, sans charges fiscales, d'un marché immobilier intéressant.

Les impôts sur les revenus provenant de biens immobiliers se paient en Suisse selon la «situation du bien». Tous les investisseurs, qu'ils soient suisses ou étrangers, doivent s'acquitter de ces impôts – quel que soit l'endroit où se trouve leur domicile. L'argument selon lequel les investisseurs étrangers ne seraient pas soumis à l'impôt en Suisse est faux.

Les capitaux étrangers font de la concurrence à nos caisses de pension, fondations privées et coopératives.

Il est important de voir le potentiel concurrentiel réel: Ce sont les coopératives de construction, les caisses de pension et les fondations privées – et non pas les fonds et sociétés anonymes – qui dominent le marché du logement. La concurrence des sociétés immobilières cotées en bourse est généralement surestimée. Si l'on tient compte aussi de la faible participation des investisseurs étrangers dans les fonds et sociétés immobilières cotées en bourse, une modification de la loi se justifie moins encore.