

Par courriel et courrier A
Département de l'économie et du sport
Secrétariat général
Mme Emmanuelle **SEINGRE**
Rue Caroline 11

1014 **LAUSANNE**

Paudex, le 10 mai 2017
FD

Modifications de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes de l'étranger (LFAIE) – procédure de consultation

Chère Madame,

L'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud) regroupe une centaine d'entreprises réparties sur l'ensemble du canton et actives dans le domaine des services de l'immobilier (gérance d'immeubles, administration de propriétés par étages, courtage, expertise, promotion), ce qui représente plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier, ainsi que plus de 3 milliards de loyers gérés et 5 milliards de volume de vente.

A toutes fins utiles, vous trouverez ci-joint notre rapport d'activité 2016.

Bien que nous n'ayons pas été formellement consultés, alors que nous sommes directement concernés par cette thématique, nous nous permettons de vous adresser, dans le délai imparti, notre prise de position quant au projet susmentionné.

1. Contexte général et remarques générales

L'USPI Suisse, association faitière dont l'USPI Vaud est membre, s'était déjà opposée en 2014, avec succès au Conseil des Etats, à deux motions de Mme Jacqueline Badran, conseillère nationale, visant à renforcer la LFAIE. Ces deux motions visaient, d'une part, à ce que les immeubles destinés à une activité commerciale ou professionnelle soient de nouveau soumis au régime d'autorisation obligatoire de cette loi et, d'autre part, à soumettre à autorisation l'acquisition d'une part d'une société immobilière cotée en bourse par des personnes à l'étranger, ce qui implique qu'il aurait fallu vérifier préalablement la nationalité et le domicile de l'acquéreur afin que la transaction puisse être effectuée et aurait nécessité un très lourd appareil administratif disproportionné et inadapté à la rapidité des transactions boursières.

Alors que le parlement a rejeté ces deux motions, le Conseil fédéral tente, par le biais d'une adaptation de la LFAIE, d'introduire de telles restrictions qu'il justifie par le soi-disant boom des placements immobiliers à long terme et par un fort accroissement de la demande d'immeubles ou d'actions et de participations de la part de personnes à l'étranger, ce qui influe sur les prix et sur les loyers (pp. 5 – 6 du rapport explicatif).

En outre, le Conseil fédéral justifie l'adaptation de la LFAIE par la réalisation du postulat Hodgers 11.3200. Cependant, ce postulat demande au Conseil fédéral uniquement une modification de l'ordonnance de cette loi et non pas des modifications multiples de la loi.

Dans le rapport explicatif (p. 20), il est fait état d'une évaluation de M. Stephan Fahrländer portant sur la révision des règles relatives aux établissements stables et aux sociétés immobilières d'habitation telles que prévues dans ce projet. Il en ressort que « Les étrangers s'intéressent à des immeubles commerciaux délaissés par les investisseurs suisses. Des preuves empiriques de l'influence notable des investissements étrangers sur les prix font défaut ». Cet expert relève également que si l'afflux de capital étranger est susceptible d'augmenter à court terme la demande et les prix, il conduit à long terme à une augmentation de l'offre et à une baisse des prix.

Par ailleurs, les investisseurs étrangers jouent actuellement un rôle dérisoire sur le marché immobilier suisse. Le marché suisse est au contraire dominé par des investisseurs nationaux. Les investissements étrangers, pour autant qu'ils existent, ne poussent pas les prix à la hausse sur les marchés locatifs. Dans ce secteur d'activité, l'activité d'investissement national accrue de ces dernières années a entraîné une augmentation de la surface disponible, de sorte qu'une baisse du prix des loyers pour les surfaces commerciales, de bureau et de vente est observée à ce jour. La cause de l'augmentation du prix des loyers dans le secteur de l'habitation n'est pas la LFAIE soi-disant laxiste, mais l'augmentation démographique croissante, le besoin croissant de surface par personne, la taille limitée des zones de construction et en particulier celles d'habitation. Cela étant dit, il est également constaté, depuis quelque temps, une tendance baissière des loyers pour les logements d'habitation.

Par conséquent, nous nous opposons à toute mesure visant à renforcer cette législation et rejetons ce projet. Le marché immobilier subit déjà actuellement diverses pressions dues à la première révision de la loi sur l'aménagement du territoire, à la législation sur les résidences secondaires et aux restrictions liées à l'octroi de crédits hypothécaires. Il n'y a pas lieu encore de limiter l'acquisition d'immeubles commerciaux par les étrangers résidant hors Suisse, ni leurs investissements. En outre, le fait de soumettre à autorisation l'acquisition d'une résidence principale dissuadera l'investisseur étranger, ce d'autant plus qu'il aurait l'obligation de la vendre dans un délai de deux s'il devait quitter la Suisse.

C'est le lieu de rappeler que, grâce aux investissements de ces étrangers, des entreprises étrangères ont pu venir s'établir en Suisse et générer de la croissance. Ces entreprises fournissent également du travail à bon nombre d'entreprises suisses. Un renforcement de la LFAIE découragera les étrangers d'investir en Suisse et menacera son développement économique.

2. Remarques particulières s'agissant de l'avant-projet de modifications de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)

Nos remarques ci-après portent tant sur certaines modifications proposées que sur tous les développements possibles (variantes) prévus par le Conseil fédéral.

2.1. Article 1 alinéa 2 LFAIE

Dans la mesure où le droit international l'emporte sur le droit national, il est inutile de réserver les traités internationaux et cela ne saurait justifier une révision de la LFAIE. Partant, cette modification doit être supprimée.

2.2. Articles 2 et 4 LFAIE

Le projet de l'article 2 entend soumettre à autorisation l'acquisition d'une résidence principale par une personne de l'étranger, voire, selon la deuxième variante, à soumettre à autorisation également l'acquisition d'un établissement stable. Quant à l'article 4, il entend soumettre à autorisation le changement partiel ou complet de l'affectation d'un immeuble ainsi que l'acquisition de parts de personnes morales ayant pour but l'acquisition d'immeubles, même si celles-ci sont cotées en bourse.

De telles propositions dissuaderont les investisseurs étrangers, compliqueront les transactions boursières, ce qui est nuisible au développement économique de la Suisse. C'est le lieu de rappeler que l'économie immobilière représente plus de 15 % du PIB Suisse et plusieurs centaines de milliers d'emplois. Ce pan de l'économie est déjà passablement mis sous pression avec notamment les restrictions à l'octroi de crédits hypothécaires, et les contraintes découlant de la première révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Il est prévu que si l'étranger, ayant déposé ses papiers en Suisse, afin d'acquérir une résidence principale devait quitter le pays, il devrait la vendre dans un délai de deux ans, sans possibilité de la louer. Une telle mesure est disproportionnée et porte atteinte à la garantie de la propriété. Quant à l'autorisation prévue pour le changement d'affectation, le Tribunal fédéral l'interdit déjà, de sorte qu'il est inutile de le prévoir expressément dans la loi. En outre, l'attrait de la Suisse pour les investisseurs étrangers a déjà passablement faibli, suite notamment à l'adoption de l'initiative contre l'immigration de masse. Il n'y a pas lieu de rajouter des restrictions supplémentaires. Enfin, le fait de soumettre à autorisation ces transactions contribuera à alourdir le processus administratif et les autorités devront notifier des milliers de décisions. Partant, les modifications de ces articles doivent être supprimées.

2.3. Article 5 LFAIE

Cet article étend la définition des personnes à l'étranger en y englobant les trustees. Cette précision est parfaitement inutile dans la mesure où la version actuelle de l'article 5 est déjà suffisamment large pour régler ce type de situation. Partant, cette modification doit être supprimée.

2.4. Article 6 LFAIE

Cette disposition concerne la définition de la position dominante par des personnes de l'étranger au sein des personnes morales et tend à élargir le cercle de personnes concernées, ce qui entraînerait une extension des opérations soumises à autorisation. En outre, la deuxième variante prévoit une exception au régime d'autorisation pour les immeubles servant d'établissement stable s'ils sont uniquement exploités par la personne de l'étranger.

A nouveau, ces modifications prévues vont décourager les investisseurs étrangers, alors que ces investissements contribuent à lutter contre la pénurie de logements, et à développer les activités économiques de la Suisse. La deuxième variante impose des contraintes disproportionnées à l'investisseur étranger qui doit exploiter lui-même son établissement stable, qui ne peut donc pas le louer, et qui se voit, après deux ans, d'inexploitation, obligé de le vendre. Des telles mesures ne manqueront pas de dissuader les investisseurs étrangers. Partant, ces modifications doivent être supprimées.

2.5. Article 7 LFAIE

Cette disposition traite des personnes qui ne sont pas assujetties au régime de l'autorisation. Les modifications envisagées à la lettre a correspondent à la pratique, de sorte qu'elles ne justifient pas l'adaptation de la loi. Quant à celles à la lettre b, elles tendent à restreindre ce cercle dès lors qu'elles exigent que le parent en ligne ascendante

ou descendante de l'aliénateur ou son conjoint ou partenaire enregistré ou leurs enfants de moins de 18 ans ne disposent pas déjà d'une résidence secondaire, afin de ne pas être assujettis au régime de l'autorisation.

Ces restrictions injustifiées vont fatalement dissuader l'étranger de s'établir en Suisse si en cas de vente de son bien à son conjoint ou à ses enfants, déjà propriétaires d'une résidence secondaire en Suisse, ils devaient être assujettis au régime de l'autorisation. En outre, il n'est pas fait état, dans le rapport explicatif, d'une recrudescence massive de ventes de biens immobiliers à des parents ou conjoint ayant déjà des résidences secondaires. Partant, ces modifications doivent être supprimées.

2.6. Article 8 LFAIE

Il est prévu de restreindre les possibilités d'octroi des autorisations. En outre, si la personne n'utilise plus le logement comme résidence principale, elle serait tenue de l'aliéner dans les deux ans.

Comme déjà expliqué sous chiffre 2.2, toutes ces modifications contribueront à dissuader les étrangers d'investir en Suisse, et menacent un pan important de l'économie suisse. Partant, elles doivent être rejetées.

2.7. Article 9 LFAIE

Le développement prévu à cette disposition est lié à la proposition de soumettre à autorisation l'acquisition d'un établissement stable.

Dans la mesure où nous sommes opposés à ce que l'acquisition d'un établissement stable soit soumise à autorisation, cette modification doit être supprimée.

2.8. Article 14 LFAIE

Les modifications envisagées entendent transférer les obligations et les charges liées à l'autorisation notamment aux héritiers, conjoint, descendants, ce qui correspond à la pratique actuelle.

Dans la mesure où les charges et conditions de l'autorisation sont inscrites au registre foncier, et que ce transfert est déjà effectué dans la pratique, ces modifications sont inutiles et ne nécessitent pas une révision de la LFAIE. Nous rejetons ces modifications.

2.9. Article 15 et 19a LFAIE

L'article 15 entend simplifier la procédure en prévoyant une autorité de recours unique, et en permettant aux cantons de ne pas désigner une autorité pour recourir. Si cette modification peut paraître opportune, elle ne saurait justifier une révision de la LFAIE, ce d'autant plus que les actuelles autorités pour recourir peuvent déjà spontanément renoncer à recourir.

Quant à l'article 19a, il règle la procédure en cas de changement d'affectation et prévoit que l'autorité chargée de délivrer le permis de construire suspende la procédure et accorde un délai de 30 jours à l'étranger pour obtenir l'autorisation dudit changement d'affectation. Un tel processus va alourdir et ralentir des procédures déjà trop longues. Cette disposition doit être supprimée.

2.10. Article 25 LFAIE

Il est prévu de modifier l'alinéa 1bis de manière à soumettre à autorisation ultérieure une transaction s'il apparaît que les conditions permettant d'acquérir l'immeuble sans autorisation n'étaient pas réunies.

Le droit actuel prévoit également ceci, mais uniquement si l'acquéreur a fourni à l'autorité compétente, au registre foncier ou au préposé du registre du commerce des indications inexactes ou incomplètes sur des faits dont pourrait dépendre cet assujettissement. La modification proposée étend les possibilités de réexamen de la situation, ce qui ne manquera pas d'augmenter l'insécurité juridique pour les deux parties à la transaction. Partant, une telle modification doit être rejetée.

2.11. Article 32 LFAIE

L'article 32 prévoit que l'action pénale se prescrit par 4 ans pour le refus de fournir des renseignements ou de produire des documents (au lieu de deux ans actuellement). Le refus de fournir des renseignements ou de produire des documents est une contravention dans la mesure où cette infraction est sanctionnée par une amende.

Une telle prolongation du délai de prescription excède, sans raison, le délai de prescription de trois ans prévu dans le code pénal pour les contraventions. Au vu de l'intérêt juridiquement protégé, prévoir d'augmenter à quatre ans le délai de prescription est disproportionné. Partant, cette modification doit être supprimée.

3. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous ne pouvons que rejeter intégralement ce projet de modifications qui tend à restreindre les possibilités d'investissements en Suisse et à accroître les contraintes administratives pour les étrangers désirant s'installer ou investir en Suisse. Un tel projet va contribuer à gripper complètement le marché immobilier déjà passablement mis sous pression par les restrictions en matière d'octroi de crédits hypothécaires, d'aménagement du territoire et par la loi sur les résidences secondaires. A force d'empêcher la réalisation de constructions immobilières, les emplois de l'économie immobilière sont menacés.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, chère Madame, à l'assurance de notre considération distinguée.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER VAUD**

Le secrétaire



Frédéric Dovat