



CH-3003 Berne, Forum PME

Par courriel

egba@bj.admin.ch

Office fédéral de la justice
Bundesrain 20
3003 Berne

Spécialiste: mup
Berne, 28.06.2017

Projet de modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger

Madame, Monsieur,

Notre commission extraparlamentaire s'est penchée, lors de sa séance du 26 avril 2017, sur le projet de modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE). Nous remercions MM. Michael Schöll et Francesco Macrì de votre office d'avoir participé à cette séance et d'y avoir présenté les différents aspects du projet mis en consultation. Conformément à son mandat, notre commission l'a examiné du point de vue des petites et moyennes entreprises.

Nous sommes pour les motifs exposés ci-dessous opposés à ce projet et demandons qu'il ne soit pas poursuivi. Les mesures proposées entraîneront, d'une part, des charges administratives et coûts importants pour les entreprises et administrations concernées. Les restrictions et discriminations qui devront être mises en place réduiront, d'autre part, l'attractivité et affaibliront la compétitivité de la Suisse en tant que place économique. Elles violeront en outre certains de nos engagements internationaux et conduiront donc probablement à des problèmes avec nos partenaires économiques et éventuellement à des mesures de rétorsion contre nos entreprises. Les mesures prévues auront par ailleurs des incidences néfastes directes sur la branche du tourisme ainsi que, paradoxalement, sur le marché immobilier en Suisse. Selon les conclusions de l'analyse d'impact de la réglementation réalisée par le bureau d'études « Fahländer Partner AG » et comme l'indique le rapport explicatif à la p. 20 : « *il serait économiquement plus profitable de renoncer à un tel projet* ».

Plusieurs des mesures proposées ont déjà été rejetées par le Parlement en 2014, à l'occasion du traitement des motions Badran 13.3975 et 13.3976. Elles ont, à cette occasion, été en outre vivement critiquées par les milieux économiques. Il n'est donc à notre avis, ni approprié, ni convenable de les remettre en discussion à ce stade ; le Parlement n'entrerait vraisemblablement pas en matière sur ces questions. Le rapport explicatif indique par ailleurs que le projet vise en premier lieu à réaliser le postulat Hodgers 11.3200. Ce dernier a cependant été adopté par le Conseil national en 2012 déjà et aurait entretemps pu être mis

Forum PME

Holzikofenweg 36, 3003 Berne
Tél. +41 58 464 72 32, Fax +41 58 463 12 11
kmu-forum-pme@seco.admin.ch
www.forum-pme.ch

en œuvre, comme le demande expressément cette intervention parlementaire, par le biais d'une modification de l'ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Une modification de la LFAIE n'est donc pas nécessaire. La mise en œuvre du postulat Hodgers 11.3200 ne peut donc pas légitimer le projet mis en consultation. Les propositions de codification de la jurisprudence de ces dernières années ne justifient pas non plus à elles seules une modification de la LFAIE.

Les mesures proposées sont au demeurant fondées sur de fausses présomptions et une analyse erronée de la situation concrète sur les marchés immobiliers. Les investisseurs étrangers ne sont pas responsables de la hausse des prix ces dernières années sur le marché locatif en Suisse. D'autres facteurs, comme la croissance démographique et la recherche de meilleurs rendements par les investisseurs suisses (suite à l'abandon du taux planché et l'instauration de taux négatifs par la Banque nationale) y ont principalement contribué. Les investisseurs étrangers ont, pour leur part, au contraire, contribué à l'extension de l'offre et ainsi à la baisse des loyers dans le secteur commercial, ce qui est positif pour les acteurs économiques en Suisse.

Notre pays doit s'efforcer d'améliorer ses conditions cadre pour l'économie et rester ouvert au commerce international ; la survie et la prospérité de notre économie en dépendent. Le projet mis en consultation va à l'encontre de ces objectifs et est susceptible de nuire à notre économie dans son ensemble. Il n'apporte par ailleurs aucun bénéfice tangible pour la population ou les collectivités publiques. Nous rejetons donc intégralement ce projet et demandons son arrêt définitif.

Vous trouverez, dans l'annexe ci-jointe, nos commentaires de détail concernant certaines dispositions du projet. A noter, par ailleurs, que nous soutenons la prise de position du 29.03.2017, rédigée par le Prof. Peter Forstmoser, en tant que président de l'association « Alliance Lex Koller : pour une loi moderne »¹.

Espérant vivement que nos recommandations seront prises en compte, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées. Nous nous tenons volontiers à votre disposition pour toute question éventuelle.



Jean-François Rime
Co-Président du Forum PME
Conseiller national



Dr. Eric Jakob
Co-Président du Forum PME
Ambassadeur, Chef de la promotion
économique du Secrétariat d'Etat à l'économie

Copies à:

Commissions de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du
Parlement

¹ Cette prise de position peut être consultée à la page Internet : www.modernelexkoller.ch.

Remarques complémentaires concernant certaines dispositions

Art. 1, al. 2 AP-LFAIE

Conformément à l'art. 5, al. 4 de la Constitution fédérale, la Confédération et les cantons doivent respecter le droit international. Nous sommes donc surpris qu'un projet de révision qui viole à plusieurs niveaux le droit international soit mis en consultation. Les nouvelles exigences fixées aux lettres d et e de l'art. 8, al. 1 AP-LFAIE entrent en conflit avec les dispositions de l'Accord général sur le commerce des services de l'OMC ainsi qu'avec celles d'accords de libre-échange actuellement en vigueur entre la Suisse et de nombreux partenaires économiques importants. Les développements possibles mis en discussion (aux art. 2, 4, 6a AP-LFAIE) violeraient également, à plusieurs égards, les engagements internationaux de la Suisse et conduiraient inmanquablement à des problèmes avec nos partenaires économiques et éventuellement à des mesures de rétorsion contre nos entreprises et nos citoyens à l'étranger.

Nous sommes pour ces raisons de l'avis que la réserve prévue à l'art. 1, al. 2 AP-LFAIE (en faveur des traités internationaux) devrait dans tous les cas être un élément constitutif du projet de modification et non pas un « développement possible », comme l'indique le rapport explicatif. Nous sommes toutefois, comme déjà indiqué, de l'avis que le projet devrait dans son intégralité être définitivement interrompu.

Art. 2, al. 2 et art. 9, al. 1, let. d AP-LFAIE

L'acquisition d'immeubles servant d'établissement stable par des personnes à l'étranger serait, en raison de l'abrogation proposée de l'art. 2, al. 2 LFAIE, à nouveau soumise au régime d'autorisation. L'exception prévue à l'article 9, al. 1, let. d AP-LFAIE est à notre avis beaucoup trop restrictive et ne permettrait pas d'assouplir de manière satisfaisante le nouveau régime proposé. Des exceptions ne seraient en effet possibles qu'à la condition que les cantons prévoient explicitement dans leur législation (dans une loi au sens formel) une telle possibilité. Chaque acquisition exceptionnelle devrait en outre être obligatoirement soumise à une procédure d'autorisation. De plus, seuls les projets d'une « *importance majeure pour la commune sur le territoire de laquelle l'immeuble est situé* » pourraient être autorisés. Le rapport explicatif n'indique pas ce qu'il faut comprendre par-là, ce qui crée d'emblée une grande insécurité juridique. Avec de telles exigences, très peu d'exceptions seraient possibles. Cela poserait de graves problèmes, notamment aux secteurs de l'hôtellerie et du tourisme en suisse, qui dépendent d'investissements étrangers. D'autres secteurs d'activités seraient également pénalisés par l'assujettissement des immeubles servant d'établissement stable au régime de l'autorisation. Nous sommes pour toutes ces raisons opposés à cette mesure.

Art. 6, al. 2, let. b^{bis} AP-LFAIE

Nous sommes également opposés à la présomption de domination étrangère qu'introduit l'art. 6, al. 2, let. b^{bis} AP-LFAIE (en cas de majorité de personnes étrangères au sein de l'organe de gestion). Il s'agit, dans un monde globalisé et une économie ouverte sur le monde, d'une limitation contreproductive. Elle réduira, avec les autres mesures prévues, l'attrait de notre place économique, non seulement pour les entreprises étrangères, mais également pour les personnes hautement qualifiées provenant de pays tiers. Des entreprises en mains suisses tomberont également sous le coup de ces restrictions, ce qui serait aberrant. La mesure proposée serait donc nuisible à notre économie dans son ensemble, raison pour laquelle nous y sommes opposés.