

Vers un durcissement de la « Lex Koller » : le Conseil fédéral veut limiter les achats immobiliers par les étrangers

Face à la pénurie de logements en Suisse, à l'initiative populaire « Pas de Suisse à 10 millions (initiative pour la durabilité) » et à la motion 22.4413 Schmid Martin portant sur la pénurie de logements dans les communes touristiques, le Conseil fédéral a décidé de durcir les règles concernant l'achat de biens immobiliers par des personnes résidant à l'étranger.

Dans son communiqué de presse du jour, le Conseil fédéral a présenté son avant-projet mis en consultation jusqu'au 15 juillet 2026. Selon lui, l'objectif de l'avant-projet est double :

1. favoriser l'acquisition d'immeubles par la population résidant en Suisse ;
2. « détendre la situation très tendue sur le marché du logement »

Résidences principales

Parmi les modifications principales, le Conseil fédéral entend notamment durcir les règles en matière d'acquisition de résidences principales par des ressortissants d'États qui ne sont ni membres de l'Union européenne (UE), ni de l'Association européenne de libre-échange (AELE). Selon le droit en vigueur, un ressortissant d'un État tiers qui est titulaire d'une autorisation de séjour (permis B) et a son domicile effectif en Suisse peut acquérir sans autorisation un appartement ou une maison individuelle pour son propre usage, à titre de résidence principale pour lui et sa famille (art. 2 al. 2, let. b, LFAIE). La loi ne prévoit aucune obligation de revente. L'avant-projet vise ainsi à soumettre une telle acquisition à autorisation et à limiter l'acquisition à une seule unité d'habitation, conformément à la jurisprudence. En outre, l'autorisation d'acquérir un immeuble servant de résidence principale serait liée à l'obligation de revendre lorsque celui-ci ne sera plus utilisé comme tel.

Immeubles à usage commercial

Sont également concernées par ce durcissement les règles en matière d'acquisition, par des personnes à l'étranger, d'immeubles servant à l'établissement stable. L'établissement stable, selon la LFAIE, est un bien immobilier servant à une activité commerciale (art. 2 al. 2 let. a LFAIE). Aujourd'hui, une telle acquisition n'est pas sujette à autorisation. L'avant-projet prévoit que l'acquisition d'un immeuble servant à l'établissement stable, par une personne à l'étranger, resterait exempte du régime d'autorisation pour autant que la personne à l'étranger l'exploite elle-même. En revanche, l'acquisition d'établissement stable servant à de purs placements de capitaux, par exemple dans l'objectif de le vendre ou de le louer, serait sujet à autorisation. En pratique, cette acquisition ne sera possible que dans certains cas, les motifs d'autorisation prévus à l'art. 8 LFAIE étant très restrictifs.

Sociétés immobilières et parts de fonds immobiliers cotés en bourse

Le Conseil fédéral entend par ailleurs introduire le régime d'autorisation pour l'acquisition, par des personnes à l'étranger, de parts de sociétés immobilières cotées en bourse, jusqu'ici non soumises à autorisation. Dans le même registre, l'avant-projet vise à soumettre au régime d'autorisation, l'acquisition par une personne à l'étranger, de parts d'un fonds immobilier qui fait l'objet d'un négoce régulier. En d'autres termes, les parts de placements collectifs ouverts investissant leurs avoirs dans des valeurs

immobilières (fonds immobiliers et SICAV immobilières) qui sont négociées régulièrement sur le marché ne seront autorisées qu'aux motifs très restrictifs de l'art. 8 LFAIE.

Logements de vacances

S'agissant des logements de vacances, un durcissement est aussi prévu dans l'avant-projet. Selon le droit en vigueur, l'acquisition d'un logement de vacances par une personne à l'étranger est subordonnée à une autorisation cantonale (art. 2 al. 1 LFAIE). Les cantons ne peuvent délivrer ces autorisations que dans les limites de leur contingent (art. 9 al. 2, LFAIE), fixé annuellement par le Conseil fédéral (art. 11 LFAIE). Une fois le contingent atteint, l'autorité cantonale ne peut plus, sous réserve de circonstances particulières, octroyer d'autorisation pour l'année en cours. Actuellement, si une personne à l'étranger (déjà au bénéfice d'une autorisation) vend sa résidence de vacances à une autre personne à l'étranger, l'autorisation nécessaire pour cette vente n'est pas décomptée du contingent cantonal (art. 9 al. 4 let. a, LFAIE). La modification prévue dans l'avant-projet consiste à supprimer cette exception. Concrètement, cela signifierait que chaque vente d'une résidence de vacances à une personne à l'étranger utiliserait une unité du contingent cantonal. L'avant-projet prévoit également un rabaissement du nombre de contingents pour durcir davantage l'acquisition par des personnes à l'étranger de logements de vacances.

Logements pour le personnel hôtelier

Parallèlement à ce durcissement général prévu dans l'avant-projet, le projet de loi vise à résoudre un problème concret dans les régions touristiques, accentué par une interprétation très stricte de la loi par le Tribunal fédéral. Actuellement, une personne à l'étranger détenant un hôtel ne peut pas facilement acheter ou construire des logements pour ses employés, cette acquisition n'entrant pas dans la notion d'établissement stable et étant, par conséquent, soumise au régime d'autorisation de la LFAIE. Pour remédier à cette situation, la nouvelle loi introduirait cette possibilité, à des conditions précises, afin de soulager le marché locatif local et d'aider le secteur hôtelier à loger son personnel. L'avant-projet vise ainsi à introduire une base légale et encadrer sa mise en œuvre pour éviter les abus, en liant l'usage des logements au personnel et en fixant des limites.

La fin de la période de consultation est fixée au 15 juillet 2026. Au terme celle-ci, le Conseil fédéral déterminera la suite à réserver à son avant-projet.

Pour de plus amples informations sur ce sujet, nous vous invitons à prendre contact avec Giulia Permartiri, avocate en droit immobilier, ou avec votre interlocuteur habituel chez Borel & Barbey. Nos spécialistes se feront un plaisir de vous assister.



Giulia Permartiri

Collaboratrice

giulia.piermartiri@borel-barbey.ch