

Lex Koller : un durcissement qui pourrait se heurter à d'autres écueils

30 juin 2026 - 07:00



En cette période d'incertitudes géopolitiques, la Suisse doit veiller à préserver son attractivité et à offrir des conditions-cadres fiables.

Jan Bumann, directeur de l'Association de Banques Privées Suisses

L'initiative des 10 millions, qui visait à limiter l'immigration en Suisse, a été rejetée mais le résultat a démontré un soutien considérable en sa faveur. Cela révèle l'importance de la question de l'immigration et de ses répercussions sur la Suisse. Ce verdict met en évidence la nécessité de considérer les préoccupations des partisans de cette mesure et de trouver des solutions adaptées en matière d'immigration et de logement. Celles-ci devraient tenir compte à la fois des besoins économiques de la Suisse et des défis sociaux et écologiques liés à la croissance démographique.

Cela revêt une importance particulière dans la perspective des négociations à venir sur les « bilatérales III » avec l'Union européenne. Ces accords sont déterminants pour les relations économiques de la Suisse avec l'Europe et pour garantir l'accès au marché intérieur de l'UE. Afin de rallier la population à la cause des « bilatérales III », il faut trouver des solutions qui répondent aux préoccupations des citoyens concernant la densité de population et les défis qui en découlent.

Une approche qui ne constitue néanmoins pas une solution est la révision de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE, dite « lex Koller »), proposée par le Conseil fédéral. Cette loi régit l'acquisition de biens immobiliers en Suisse par des étrangers et constitue un instrument que le Conseil fédéral souhaite renforcer compte tenu du coût élevé du logement et de la pénurie de ces derniers. Or, les mesures proposées, qui font actuellement l'objet de discussions, sont inadaptées pour atteindre les objectifs visés. L'une des principales critiques porte sur l'hypothèse erronée selon laquelle des modifications apportées à la « lex Koller » entraîneraient automatiquement une baisse des loyers ou une augmentation de l'activité de construction. Il est au contraire indéniable que le manque d'investissements constituera un problème. Moins d'investisseurs implique moins de liquidités et moins de moyens pour construire et créer les logements dont nous avons besoin.

Les prix des immeubles résidentiels de rendement sont principalement influencés par le marché des actifs, qui dépend lui-même fortement du niveau des taux d'intérêt et de son attractivité par rapport à d'autres classes d'actifs. Des prix plus bas pour les immeubles de

rendement n'entraînent pas nécessairement une baisse des loyers, car ceux-ci sont avant tout déterminés par l'interaction entre l'offre et la demande sur le marché des locataires. La réglementation envisagée, qui limite l'acquisition de parts de fonds immobiliers par des étrangers sans autorisation spécifique, pourrait entraîner le délisting de ces fonds. Cela obligerait les investisseurs institutionnels à revendre leurs parts, et ainsi provoquer d'importantes perturbations sur le marché.

La hausse des coûts du logement est plus précisément imputable à des facteurs structurels. Parmi ceux-ci figurent la croissance démographique, l'augmentation du nombre de ménages d'une seule personne, les zones constructibles limitées, une densification insuffisante et la lenteur des procédures d'autorisation. Pour alléger durablement les coûts du logement, il faut donc mettre en place des mesures permettant une expansion rapide de l'offre.

Par le passé, le Conseil fédéral et le Parlement ont rejeté à plusieurs reprises le renforcement de la « lex Koller », le jugeant inefficace. Il est d'autant plus surprenant que ce dernier ait changé d'avis et discute à nouveau de mesures qui avaient déjà été écartées. En cette période d'incertitudes géopolitiques, la Suisse doit veiller à préserver son attractivité et à offrir des conditions-cadres fiables.

La prospérité de la Suisse, en tant qu'économie ouverte et fortement interconnectée, repose sur la sécurité juridique et la libre circulation des capitaux. Cela inclut les investissements dans les entreprises et l'immobilier suisses. Les investisseurs suisses sont également actifs à l'étranger et ont tout intérêt à ce que leurs opportunités d'investissement ne soient pas restreintes. Il convient donc d'éviter toute atteinte à la liberté économique et à la liberté contractuelle afin de préserver la prospérité et l'attractivité de la Suisse en tant que place économique.

Les responsables politiques doivent présenter d'autres propositions, plus pertinentes, pour montrer comment remédier aux effets négatifs de l'immigration ; sans quoi, il sera difficile de rallier la population à la cause des « bilatérales III ». Il est important d'être à l'écoute de légitimes frustrations. Celles-ci ne doivent toutefois pas nous conduire à adopter de mauvaises idées ou des solutions qui se heurteraient à d'autres écueils.