

Par e-mail
(egba@bj.admin.ch)

Monsieur Beat Jans
Conseiller fédéral
Département fédéral de justice et police
Bernerhof
3003 Berne

Genève, le 14 juillet 2026

Consultation sur la modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)

Monsieur le Conseiller fédéral,

L'Association de Banques Privées Suisses (ABPS) a étudié avec attention le projet de modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Nous remercions votre Département de nous avoir consultés à cette occasion et souhaitons par la présente vous transmettre notre position.

Tout en soutenant la prise de position de notre organisation faîtière, l'Association Suisse des Banquiers (ASB), et en renvoyant, pour le surplus, à la prise de position de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'ABPS souhaite relever plusieurs aspects qui revêtent une importance capitale pour les banques privées.

A) Remarques générales

Les banques privées reconnaissent l'objectif poursuivi par le projet, qui vise à détendre la situation très tendue sur le marché suisse du logement. Toutefois, à la lumière des conclusions de l'analyse d'impact de la réglementation (AIR) réalisée, les mesures prévues dans l'avant-projet n'apparaissent pas adéquates. Elles risquent même, à certains égards, d'aggraver la situation, tout en entraînant des conséquences négatives importantes pour le marché des capitaux, et, plus largement, la place économique suisse. Dans ces conditions, l'ABPS rejette l'ensemble des modifications de la LFAIE envisagées.

B) Remarques spécifiques

1. Extension du champ d'application de la LFAIE

a. Réassujettissement des sociétés immobilières cotées

Alors que les sociétés immobilières cotées avaient explicitement été exclues du champ d'application de la LFAIE en 2005, l'art. 4 al. 1 let. e AP-LFAIE soumet à nouveau l'acquisition de leurs parts aux restrictions de la LFAIE. Cette réintroduction n'apparaît toutefois pas justifiée. Comme le relève l'AIR, les sociétés immobilières cotées ne détiennent qu'une part marginale du parc locatif résidentiel suisse et les investisseurs



étrangers n'y exercent qu'une influence limitée. Rien n'indique dès lors que leur participation contribue à la hausse des prix de l'immobilier ou à la pénurie de logement sur le marché.

À l'inverse, les sociétés immobilières cotées remplissent une fonction importante pour le développement du parc immobilier suisse. Grâce à leur accès au marché des capitaux, elles peuvent financer des projets immobiliers d'envergure que d'autres investisseurs, notamment les institutions de prévoyance, ne sont pas toujours en mesure de réaliser en raison de leur taille, de leur profil de risque ou des contraintes réglementaires qui leur sont applicables. Remettre en cause ce modèle de financement affaiblirait drastiquement la capacité d'investissement du secteur immobilier sans contribuer à l'objectif poursuivi par la révision.

b. Assujettissement des fonds immobiliers et des SICAV immobilières cotés

La modification de l'art. 4 al. 1 let. c et cbis AP-LFAIE vise à désormais soumettre les fonds immobiliers et les SICAV immobilières cotés aux restrictions de la LFAIE, alors que ceux-ci en ont historiquement toujours été exclus. Les propositions politiques visant à intégrer ces véhicules de placement dans le champ d'application de la loi ont d'ailleurs jusqu'à présent toutes été rejetées. Ce nouvel assujettissement aurait pour conséquence d'exclure les personnes à l'étranger du cercle des investisseurs. À cet effet, le nouvel art. 67a AP-LPCC impose que le contrat de fonds, respectivement les statuts et le règlement de placement de la SICAV prévoient expressément que les personnes à l'étranger ne disposant pas de l'autorisation requise en vertu de la LFAIE ne peuvent acquérir ni détenir de parts.

Une telle restriction ne se justifie pas. Les fonds immobiliers et les SICAV immobilières cotés ou faisant l'objet d'un marché régulier réunissent un grand nombre d'investisseurs, dont l'influence individuelle sur la gestion des immeubles est, par nature, très limitée. Dans le cas des fonds immobiliers contractuels, les immeubles sont en outre détenus par la direction de fonds suisse, qui en assure la gestion conformément à la LPCC. Les investisseurs, y compris étrangers, ne sont ainsi pas en mesure d'exercer une influence déterminante sur les immeubles détenus par le fonds ou la SICAV, ni, plus généralement, sur le marché immobilier suisse. Dans le contexte des placements collectifs, le risque d'une « emprise étrangère sur le sol suisse » que la LFAIE vise à prévenir ne se matérialise dès lors pas.

Cette analyse est d'ailleurs confirmée par l'AIR, selon laquelle les tensions actuelles résultent avant tout de la rareté des terrains constructibles et de la durée des procédures d'autorisation, et non de la participation d'investisseurs étrangers dans des véhicules de placement collectifs. L'assujettissement des fonds immobiliers et des SICAV immobilières n'aurait ainsi aucun effet perceptible sur la détention du marché du logement.



2. Obligation de contrôle pour les participants à une bourse suisse

L'avant-projet introduit une nouvelle obligation à la charge des banques en leur qualité de participants à une bourse suisse. En vertu de l'art. 19b AP-LFAIE, elles devraient, avant l'exécution de chaque ordre portant sur des parts cotées de sociétés immobilières résidentielles, de fonds immobiliers ouverts ou de SICAV immobilières, déterminer si la transaction entre dans le champ d'application de la LFAIE. À cette fin, elles devraient notamment vérifier si l'opération constitue une acquisition d'immeuble au sens de l'art. 4 LFAIE et si l'acquéreur est une personne à l'étranger. Si ces conditions sont réunies, les banques devraient en outre s'assurer que l'acquéreur est au bénéfice de l'autorisation requise en vertu de la LFAIE avant de pouvoir exécuter la transaction.

Cette exigence méconnaît le fonctionnement des marchés boursiers et est, en pratique, inapplicable. Les transactions boursières sont aujourd'hui exécutées de manière entièrement électronique, en quelques fractions de seconde. À l'inverse, l'examen de l'assujettissement à la LFAIE et, le cas échéant, des conditions d'octroi d'une autorisation constitue une analyse juridique complexe qui peut nécessiter plusieurs mois, y compris lorsqu'elle est effectuée par les autorités spécialisées.

Il est dès lors irréaliste d'imposer aux participants à la bourse d'effectuer une telle vérification avant l'exécution de chaque ordre. Cette obligation est d'autant plus difficile à mettre en œuvre que les éléments déterminants au regard de la LFAIE, tels que le domicile de l'acquéreur ou, s'agissant d'une personne morale, le contrôle exercé sur celle-ci, sont susceptibles d'évoluer en tout temps et ne peuvent faire l'objet d'un contrôle préalable fiable. Il en va de même lorsqu'il s'agit de déterminer si une société dépasse le seuil d'assujettissement fondé sur la composition et la valorisation de ses actifs. Une telle appréciation repose sur des éléments comptables et des évaluations qui ne sauraient être vérifiés dans le cadre de l'exécution d'un ordre de bourse.

i. Nullité des transactions

L'avant-projet prévoit d'étendre aux transactions boursières contraires à la loi le régime de la nullité prévu par la LFAIE (art. 26 et 27 AP-LFAIE). Or, une fois la transaction exécutée, les titres peuvent rapidement avoir changé de détenteur, parfois à plusieurs reprises, de sorte qu'il est bien souvent matériellement impossible de rétablir l'état antérieur par une restitution des titres à leur détenteur initial. L'avant-projet crée ainsi une insécurité juridique considérable, incompatible avec le bon fonctionnement des marchés de capitaux.

A cet égard, le rapport explicatif lui-même reconnaît que l'annulation de transactions boursières illicites serait « compliquée sur le plan administratif »¹ et justifie, pour cette raison, l'introduction d'un contrôle préventif par les participants à la bourse. Ce transfert de responsabilité ne résout toutefois pas la difficulté, comme exposé ci-dessus (cf. *supra* ch. 2).

¹ Rapport explicatif relatif à l'ouverture de la procédure de consultation concernant la modification de la LFAIE, avril 2026, p. 47 ;



ii. Répression pénale

L'art. 28a AP-LFAIE réprimera, y compris en cas de négligence, la violation de l'obligation de vérifier que l'acquéreur n'est pas une personne à l'étranger. Les banques et autres participants à la bourse s'exposeront ainsi à des amendes pouvant atteindre CHF 250'000.– pour une vérification qui relève aujourd'hui d'autorités spécialisées, au terme d'une procédure pouvant durer plusieurs mois. Une telle responsabilité ne peut raisonnablement être transférée aux participants à la bourse, appelés à prendre des décisions quasi-instantanées lors de l'exécution de transactions boursières. Les exposer à des sanctions pénales dans ces conditions est totalement disproportionné et ne peut qu'accroître l'insécurité juridique.

iii. Décotation

En pratique, au vu de l'impossibilité objective de mettre en œuvre les contrôles requis par l'avant-projet, tant les fonds immobiliers que les SICAV immobilières, les sociétés immobilières résidentielles ainsi que les sociétés dont les actifs sont constitués pour plus d'un tiers d'immeubles se verraient contraintes de renoncer à leur cotation en bourse afin d'éviter le risque de violations de la LFAIE et les sanctions qui en découlent. L'avant-projet conduirait ainsi, de facto, à la décotation de ces entités. Une telle évolution réduirait fortement la liquidité des titres et la transparence de leur valorisation, tout en privant les investisseurs, en particulier les institutions de prévoyance suisses, de la possibilité de céder leurs participations dans des conditions de marché. Loin de se limiter aux investisseurs étrangers, les conséquences de cette révision seraient ainsi supportées en premier lieu par les investisseurs suisses, en particulier les institutions de prévoyance et, en définitive, leurs affiliés.

Pour les motifs exposés ci-dessus, ainsi que pour ceux développés dans les prises de position de l'ASB et de l'AMAS, auxquelles nous renvoyons, nous invitons le Conseil fédéral à renoncer à l'ensemble des modifications proposées dans le cadre de la révision de la *Lex Koller*.

* * *

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, l'expression de notre très haute considération.

ASSOCIATION DE
BANQUES PRIVEES SUISSES

Jan Bumann
Directeur

Anne-Lise Chavaillaz
Sous-directrice