

Paudex, le 23 mars 2010

USPI INFO – Édition spéciale

Lex Koller, comment sortir de l'impasse?

Vendredi 19 mars, dans le cadre de la première édition du Forum Immobilier Romand, des professionnels de l'immobilier, des praticiens de la loi et des représentants du monde politique ont mené ensemble une réflexion sur les possibilités de sortir des blocages induits par la Lex Koller. Le débat, animé par Thierry Meyer, rédacteur en chef de *24 heures*, a été précédé d'un exposé détaillé de la situation actuelle par Me Marie-Noëlle Zen-Ruffinen.

L'ensemble des intervenants se rejoint sur le constat que la Lex Koller présente un caractère discriminatoire et qu'elle s'est révélée largement insuffisante pour faire face aux différents problèmes que rencontre actuellement le marché immobilier, aussi bien dans les centres urbains que sur le marché des résidences secondaires dans les communes à vocation touristique.

L'accent a tout d'abord été mis sur la nécessité de distinguer la question de la gestion des lits froids, qui concerne un nombre limité de cantons et de communes, des problèmes propres au marché immobilier dans les centres urbains.

Résidences secondaires et lits froids: à régler au niveau local

Le risque d'explosion des lits froids dans les régions à vocation touristique doit être dissocié du critère de la nationalité, l'essentiel des résidences secondaires appartenant à des Suisses. Par ailleurs, dans la mesure où cette question ne concerne qu'un nombre restreint de cantons et qu'elle se présente de manière fort variable suivant les communes, il convient d'agir autant que possible sur le plan local. Alain Berset, conseiller aux Etats

fribourgeois et président de l'ASLOCA, a toutefois rappelé la nécessité de disposer d'un cadre législatif au niveau fédéral.

Paul-André Roux, conseiller national valaisan, estime que le problème principal réside dans la faiblesse des quotas. Les 1'500 unités annuelles attribuées actuellement sont insuffisantes et en augmenter le nombre permettrait de débloquer la situation critique qu'affrontent certaines communes à vocation touristique, en particulier en Valais. Cette option s'inscrit dans la ligne des deux motions déposées par Christophe Darbellay, qui proposent un «assouplissement pragmatique» de la Lex Koller. La possibilité d'une politique de quotas variables selon la conjoncture a également été soulevée.



Claude Nicati, conseiller d'Etat neuchâtelois et chef du Département de la gestion du territoire propose pour sa part de réguler la construction de résidences secondaires dans le cadre de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), les cantons légiférant sur des quotas de résidences secondaires. Une option que rejette P.-A. Roux, pour qui de telles mesures équivaldraient à une perte de souveraineté des communes et aboutiraient à une situation encore plus restrictive qu'aujourd'hui.

P.-A. Roux a par ailleurs tenu à rappeler que les communes valaisannes à vocation touristique souhaitent un développement raisonnable des résidences secondaires. Elles ont montré qu'elles étaient aptes à prendre des mesures ciblées pour réguler la demande en période d'euphorie: obligation d'un taux de 70% au moins en résidence principale dans les nouvelles constructions (Crans-Montana), mesures pour favoriser la construction de lits chauds (Champéry) ou encore définition de zones spécifiques destinées à la construction de résidences secondaires (Bagne).

Dans certaines communes à vocation touristique, il convient en outre de réfléchir à des moyens pour prévenir un exil contraint des autochtones, incapables de se loger en raison de prix devenus très élevés. Me Zen-Ruffinen suggère qu'il serait entre autres envisageable de créer des zones d'habitation réservées aux autochtones.

Centres urbains et investissements étrangers: entre risques et chances

Les conséquences d'une ouverture aux capitaux étrangers en cas d'abrogation de la Lex Koller sont envisagées de manières différentes selon les intervenants. Léonard Vernet, président de l'USPI Genève, en souligne le caractère positif. Il rappelle qu'à Genève, des dérogations à la Lex Koller ont permis par le passé

l'investissement d'origine étrangère dans des immeubles locatifs, avec pour résultat la construction de milliers d'appartements à loyers abordables. Ce scénario, consistant à stimuler la construction de logements via l'apport de capitaux étrangers, est toutefois jugé difficile à mettre en œuvre dans la pratique et peu réaliste par Alain Berset.

Léonard Vernet et son homologue vaudois Anthony Collé ont également souligné que l'assouplissement de la Lex Koller visant à permettre l'investissement étranger dans les immeubles commerciaux n'avait pas donné lieu à une hausse des prix, ni sur le marché genevois, ni sur le marché vaudois.

Anthony Collé voit dans le développement de nouveaux véhicules d'investissement, de type SICAV ou SCPC, une excellente manière de permettre l'acquisition indirecte d'immeubles de logement par des capitaux étrangers.

L'ouverture aux capitaux étrangers n'est cependant pas exempte de risques, comme l'ont rappelé différents intervenants, dont Me Denis Sulliger, président de la Commission foncière du canton de Vaud, et A. Berset. L'immobilier fait plus que jamais office de valeur refuge et les investisseurs étrangers sont très intéressés à entrer sur le marché suisse. Cette explosion de la demande créerait une forte concurrence entre investisseurs suisses et étrangers, aboutissant à une déstabilisation du marché immobilier et à l'éviction des investisseurs traditionnels tels que les fonds de pension et les assureurs. Un phénomène évidemment amplifié dans les régions où l'offre est déjà très faible.

Concernant l'immobilier résidentiel, Anthony Collé estime légitime que tout résident, sans distinction de nationalité, puisse accéder à la propriété. En revanche, une abrogation de la Lex

Koller engendrerait selon lui un risque d'«appartements coffre-forts», c'est-à-dire de biens achetés à titre de placement par des non résidents. Ces acquisitions créeraient une situation catastrophique dans les zones où le marché est déjà très tendu, comme sur l'Arc lémanique.

Si des pistes concrètes semblent se dessiner pour encadrer le marché des résidences secondaires et réguler la question des lits froids dans les régions à vocation touristique, il semble en revanche plus difficile de trouver des mesures d'accompagnement idéales pour éviter que ne surviennent de nouveaux problèmes dans les centres urbains. La question dépasse largement le cadre de la Lex Koller, la

pénurie de l'offre et une forte demande, ajoutées à l'exigüité du territoire, créant de fait une situation délicate sur ce marché des centres urbains.

A ce titre, Claude Nicati constate qu'il manque une réflexion de fond sur le type de développement territorial qui est souhaité et sur le problème de l'inadéquation entre l'offre et la demande sur le marché immobilier. Il conviendrait selon lui de mettre en place des mesures ciblées via la loi sur l'aménagement du territoire. Le problème du développement anarchique des constructions, plus communément appelé «mitage du territoire», est notamment à régler dans le cadre des plans directeurs cantonaux.

