

Rue du Midi 15
1003 Lausanne

Tél. 021 341 41 42
Fax 021 341 41 46

www.fri.ch
mail@fri.ch

Office fédéral de la justice
Bundesrain 20
3003 Berne

Lausanne, le 29 juin 2026/OF

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

Madame, Monsieur,

Vous avez consulté la Fédération romande immobilière (FRI) concernant l'objet cité en titre, ce dont nous vous remercions.

Nous vous prions de trouver ci-dessous notre prise de position.

1. Position de principe

La FRI rejette l'avant-projet de révision de la Lex Koller et demande au Conseil fédéral de renoncer à soumettre un message au Parlement. La législation actuelle repose sur un équilibre éprouvé entre les différents intérêts en présence. Dans le contexte politique et économique actuel, une modification de cet équilibre comporterait des risques importants sans répondre à un besoin avéré.

2. Remarques générales

La FRI considère que les modifications proposées ne répondent pas aux véritables causes des tensions observées sur le marché du logement. La pénurie actuelle résulte principalement de la croissance démographique, de l'insuffisance de l'offre, de la rareté du terrain constructible, de la complexité des procédures d'aménagement du territoire et de construction ainsi que de la difficulté à densifier l'habitat dans les zones déjà construites.

Pour être crédible, la politique du logement doit s'attaquer aux causes réelles de la pénurie plutôt que de tenter de désigner des sortes de « boucs émissaires » dont l'influence sur le marché demeure en réalité marginale.

Dans ce contexte, un durcissement de la Lex Koller ne permettra ni d'augmenter l'offre de logements ni de stabiliser les loyers. Les investissements étrangers ne constituent pas un facteur déterminant de la pénurie de logements ou de l'évolution des loyers. Ils jouent en revanche un rôle complémentaire dans certains segments spécifiques du marché immobilier et dans le financement de certains projets.

L'analyse d'impact de la réglementation commandée par la Confédération et réalisée par Fahrländer Partner Raumentwicklung en 2025 aboutit à une conclusion claire : la révision proposée de la Lex Koller ne permettra pas de répondre aux difficultés actuelles sur le marché du logement. L'étude constate que les effets attendus sur l'offre et sur les loyers seraient faibles, voire inexistantes, et que certaines mesures pourraient même aggraver les problèmes qu'elles prétendent résoudre. Elle rappelle en outre que les véritables solutions résident dans l'augmentation de l'offre de logements et dans l'accélération des procédures permettant leur réalisation.

La FRI observe une contradiction fondamentale dans la révision proposée. Alors que les autorités fédérales reconnaissent que la Suisse souffre d'une pénurie de logements et qu'il est indispensable d'augmenter rapidement l'offre, elles proposent simultanément des mesures susceptibles de freiner certains investissements et de compliquer le financement de nouveaux projets. Or, la réponse à la pénurie réside dans la construction de logements supplémentaires et non pas dans la multiplication des contraintes administratives.

3. Observations sur les principales modifications proposées

3.1. Immeubles servant d'établissement stable

Le projet prévoit de soumettre à nouveau à autorisation l'acquisition d'immeubles servant d'établissement stable lorsqu'ils sont acquis à des fins d'investissement et non pas en vue d'être exploités directement par leur acquéreur.

La FRI s'oppose à cette modification.

Depuis la révision de la Lex Koller entrée en vigueur le 1^{er} octobre 1997, l'ouverture du marché des immeubles commerciaux aux investisseurs étrangers a contribué à renforcer l'attractivité économique de la Suisse et à favoriser le développement d'activités créatrices d'emplois. Aucun élément ne démontre aujourd'hui que cette ouverture aurait produit des effets négatifs nécessitant une remise en cause.

Si leur influence sur le marché du logement dans son ensemble demeure limitée, les investisseurs étrangers jouent un rôle complémentaire dans certains segments du marché, notamment dans l'immobilier commercial, l'hôtellerie et la logistique, ou dans le cadre de certains projets de développement particulièrement complexes ou risqués. Leur présence contribue au financement de projets utiles à l'économie sans exercer de pression significative sur le marché du logement.

3.2. Sociétés immobilières cotées, fonds immobiliers et sociétés d'investissement à capital variable (SICAV) immobilières

Le projet vise à soumettre à autorisation l'acquisition de parts de fonds immobiliers, de SICAV immobilières et de sociétés immobilières cotées par des personnes à l'étranger au sens de la Lex Koller.

La FRI s'oppose à cette modification.

Ces instruments jouent un rôle essentiel dans le financement de projets immobiliers d'envergure et dans la mobilisation des capitaux nécessaires à la réalisation de nouveaux logements, de nouveaux quartiers et d'infrastructures.

La restriction envisagée risque de réduire les investissements destinés à financer de nouveaux projets immobiliers et, par conséquent, de freiner la création de logements dont la Suisse a pourtant besoin.

La FRI ne discerne aucun lien avéré entre cette mesure et une amélioration de la situation du logement. Le risque est au contraire de compliquer le financement de nouvelles constructions alors que l'augmentation de l'offre de logements constitue une priorité.

3.3. Acquisition d'une résidence principale par les ressortissants d'États non-membres de l'Union européenne (UE) ou de l'Association européenne de libre-échange (AELE)

Le projet prévoit de réintroduire un régime d'autorisation pour les acquisitions de résidences principales par les ressortissants d'États tiers et d'imposer une obligation de revente lorsque le logement n'est plus utilisé comme résidence principale.

La FRI s'oppose à cette modification.

Les personnes concernées vivent, travaillent et paient leurs impôts en Suisse. Elles participent à la vie économique du pays et contribuent à son développement. Rien ne justifie de leur imposer des restrictions supplémentaires pour acquérir le logement qu'elles occupent au lieu de leur domicile principal.

L'obligation de revente introduirait par ailleurs une complexité administrative importante et de nombreuses incertitudes pratiques. Elle nécessiterait un suivi administratif permanent et soulèverait des questions délicates lors de changements de situation personnelle ou professionnelle.

La mesure apparaît disproportionnée au regard de son impact extrêmement limité sur le marché immobilier.

3.4. Logements de vacances et appartements dans des apparthôtels

Le projet prévoit de réduire le nombre d'autorisations pouvant être délivrées chaque année pour l'acquisition de logements de vacances par des personnes à l'étranger au sens de la Lex Koller. Il prévoit également que les reventes de logements de vacances entre personnes à l'étranger au sens de la Lex Koller soient à nouveau imputées sur les contingents cantonaux d'autorisations, contrairement au régime actuellement en vigueur.

La FRI s'oppose à ces modifications.

Le droit actuel permet déjà aux cantons et aux communes touristiques de tenir compte de leurs besoins spécifiques et d'adapter la réglementation aux réalités locales. Ils disposent ainsi de la marge de manœuvre nécessaire pour préserver un équilibre entre développement touristique et besoins de la population résidente.

En outre, dans de nombreuses régions touristiques, les autorisations actuellement disponibles ne sont même pas entièrement utilisées. Dans ces conditions, rien ne permet d'affirmer qu'une réduction supplémentaire des contingents contribuerait à améliorer la situation du logement pour la population locale.

S'agissant des reventes entre personnes à l'étranger, le retour au système antérieur ne ferait qu'alourdir les contraintes administratives sans apporter de réponse aux difficultés actuelles du marché du logement. L'imputation de ces transactions sur les contingents cantonaux réduirait le nombre d'autorisations disponibles pour de nouvelles acquisitions sans qu'un quelconque bénéfice pour le marché du logement puisse être démontré.

En revanche, ces nouvelles restrictions risquent de diminuer l'attractivité de certaines destinations touristiques et de décourager des investissements qui participent au développement économique des régions concernées. Elles pourraient ainsi fragiliser des secteurs qui jouent un rôle important pour l'emploi et la prospérité de nombreuses communes de montagne et régions touristiques.

3.5. Changement d'affectation d'immeubles

Le projet prévoit de soumettre à la Lex Koller certains changements d'affectation d'immeubles détenus par des personnes à l'étranger au sens de la Lex Koller, par exemple lorsqu'un bâtiment ou une partie de bâtiment est transformé pour un usage différent de celui auquel il était initialement destiné.

La FRI s'oppose à cette extension du champ d'application de la Lex Koller.

Les transformations et changements d'utilisation des bâtiments sont déjà encadrés par de nombreuses dispositions relevant du droit de l'aménagement du territoire, du droit des constructions ainsi que des législations cantonales et communales. L'adjonction de nouvelles contraintes dans le cadre de la Lex Koller apparaît dès lors inutile.

Cette mesure risque en outre de compliquer et de ralentir des projets de transformation qui peuvent contribuer à une meilleure adaptation du parc immobilier aux besoins de la population et de l'économie. Dans un contexte marqué par la pénurie de logements et l'évolution des modes de travail et de consommation, il importe au contraire d'éviter l'introduction d'obstacles administratifs supplémentaires susceptibles de freiner ce type de projets.

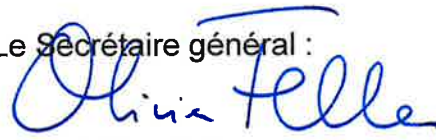
4. Divers

En vue de mettre en œuvre la motion 22.4413 adoptée par le Parlement, le Conseil fédéral propose de permettre aux cantons d'autoriser les établissements hôteliers détenus par des personnes à l'étranger au sens de la Lex Koller à acquérir des logements destinés à leur personnel.

La FRI accueille favorablement cet assouplissement ciblé. À lui seul, toutefois, celui-ci ne saurait justifier l'ouverture d'un chantier législatif plus vaste ni le dépôt par le Conseil fédéral d'un message portant sur la révision de la Lex Koller.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments respectueux.

Le Secrétaire général :



CN Olivier Feller

Envoyé aussi en word et en pdf à :

egba@bj.admin.ch