Politique

Acquisition: les étrangers accusés d e faire grimper les prix de la pierre

Des pays ou des villes restreignent l'achat de biens immobiliers sur leur sol par les étrangers, ou songent à le faire. Simple protectionnisme? Ou populisme? Voire xénophobie?

Fabrice Breithaupt

Les étrangers seraient-ils devenus *persona non grata* sur le marché immobilier de certains pays? Par leur demande et leur pouvoir d'achat, ils se voient accusés de faire grimper les prix de la pierre localement, ou du moins de contribuer au phénomène de hausse, avec parfois des réactions irritées des populations locales. L'actualité récente offre différents exemples de pays ou de villes qui ont pris des mesures restrictives à leur endroit, ou réfléchissent à le faire.

C'est le cas à Berlin. Jusqu'à il y a peu, les prix de l'immobilier dans la capitale allemande étaient relativement bon marché, en comparaison avec d'autres grandes villes du Vieux-Continent. Une situation qui a suscité l'intérêt marqué des investisseurs étrangers, notamment d'Europe de l'Ouest. Le résultat est que, depuis 2004, le montant moyen dépensé pour l'achat d'une résidence a grimpé de 120%, relève le spécialiste des services immobiliers Knight Frank, cité par «Le Figaro». Du coup, certains quartiers se gentrifient, les loyers (bien qu'encadrés) augmentent et les habitants «historiques» ne peuvent plus suivre. D'où des manifestations populaires contre la spéculation immobilière et ses conséquences socio-économiques. Les autorités communales veulent aujourd'hui réagir. Le maire de Berlin, Michael Müller, a récemment déclaré à la presse qu'il réfléchissait à interdire dans sa ville l'accès à la propriété immobilière pour les étrangers, à quelques exceptions près *(lire notre édition des 8-9 septembre)*. Il a demandé au sénat local de Berlin d'étudier une série de propositions dans ce sens.

L'édile allemand a confié être inspiré par l'exemple de la Nouvelle-Zélande. Le parlement du «pays des kiwis» a récemment adopté une loi interdisant aux étrangers d'acheter un bien sur le sol de ce pays d'Océanie s'ils n'y résident pas (les ressortissants d'Australie et de Singapour mis à part, ces deux pays ayant signé avec la Nouvelle-Zélande des accords de libre-échange; *lire notre édition des 25-26 août*). Il s'agit d'une promesse de campagne de la nouvelle première ministre. Jacinda Ardern entend ainsi lutter contre l'augmentation des prix des logements dans plusieurs grandes villes néo-zélandaises. La hausse a atteint 30% en cinq ans et est de deux fois supérieure à celle des salaires. Hausse dont le gouvernement tient pour responsables les investisseurs étrangers, notamment chinois.

La régulation des étrangers sur le marché de l'immobilier est aussi une revendication des nationalistes en Corse. Ceux-ci réclament la création d'un statut de résident selon lequel seuls les particuliers habitant sur l'île de Beauté depuis au moins cinq ans pourront se porter acquéreur d'un bien immobilier ou foncier. Officiellement, le but est de juguler l'envolée des prix et la forte proportion des résidences secondaires par rapport au nombre total de logements (37% en 2014 selon l'Insee, cité par «Le Figaro»). Des phénomènes dont les nationalistes tiennent pour responsables les riches continentaux. Leur revendication n'est pas nouvelle. Le gouvernement français actuel l'a rejetée il y a quelques mois. Le précédent en a fait de même en son temps. À chaque fois, Paris s'y est opposée au nom de l'égalité des citoyens et du droit à la propriété.

Pour rappel, en Suisse, la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE, communément appelée Lex Koller) restreint, depuis plusieurs décennies déjà, l'acquisition immobilière pour les étrangers non résidents *(lire l'encadré ci-contre)*.



François Bellanger
Avocat et professeur de droit à l'Université de Genève

Que pensent les spécialistes de l'immobilier romand de ce type de mesures restrictives? Nous avons posé la question à certains d'entre eux *(lire aussi les textes en page 3)*. En commençant par l'aspect juridique, avec François Bellanger, avocat et professeur de droit public (notamment droit de l'aménagement, des constructions et du logement) à l'Université de Genève. Interview.

Ces restrictions visent les étrangers. Pourtant, ce ne sont pas eux qui fixent les prix de vente. Le problème n'est-il pas la cupidité de certains propriétaires vendeurs indigènes plutôt que l'intérêt des acquéreurs exogènes?
La demande a une influence sur les prix de vente. Si, sur un marché immobilier donné, vous avez une présence d'acquéreurs étrangers en plus des acheteurs locaux, cela crée une demande supplémentaire, laquelle est susceptible de favoriser une hausse des prix. Le phénomène peut être amplifié en fonction du nombre d'acquéreurs versus le nombre de biens proposés à la vente: si, sur ce même marché, il y a davantage d'acheteurs que de biens proposés à la vente, ce différentiel entre l'offre et la demande va, ici aussi, contribuer à la pression à la hausse sur les prix de vente. Le phénomène peut être accentué encore si les acquéreurs étrangers disposent de moyens financiers plus importants que les acheteurs indigènes: les vendeurs peuvent être tentés alors de revoir à la hausse leurs prétentions de prix de vente, au détriment des acheteurs locaux. C'est que nous avons vécu à Genève jusqu'à il y a encore quelques années, en particulier sur la Rive gauche et dans le segment du haut de gamme, où la présence de riches acquéreurs étrangers a provoqué une très forte hausse des prix. Dès lors, en restreignant l'acquisition immobilière pour les étrangers, on limite le nombre d'acheteurs potentiels, donc la demande, et donc on contribue à limiter l'augmentation des prix de vente.

Çà et là, certains reprochent aux étrangers de faire flamber les prix sur le marché de l'immobilier, comme d'autres les accusent d'accentuer le chômage et le dumping salarial sur le marché du travail. Ces mesures de restriction à l'acquisition immobilière ne seraient-elles pas de la xénophobie cachée sous couvert de régulation du marché du logement?
On peut y voir cet aspect. Et je n'exclus pas qu'au sein des partisans de ce genre de mesures, on retrouve des personnes qui ont des penchants clairement xénophobes.
Toutefois, je pense que l'aspect xénophobe est rarement l'élément premier qui intervient dans la décision et la mise en place de ce type de restrictions. Il s'agit davantage d'une question de gestion et de défense du sol du pays considéré. C'est d'ailleurs le but initial de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger en Suisse. Cette loi, dont l'origine remonte aux années 1960, visait alors la lutte contre le bradage du sol national, à une époque où la demande étrangère en biens immobiliers à acheter était forte dans notre pays.
Du reste, les étrangers présents sur le marché du travail et ceux présents sur le marché de l'immobilier ne sont pas les mêmes: dans le premier cas, il s'agit de personnes qui, dans le besoin, immigrent souvent pour des raisons économiques alors que, dans le second, il s'agit d'individus aisés qui disposent de moyens économiques suffisants pour acheter un logement dans un pays étranger.

Restons en Suisse. Restreindre l'acquisition pour les potentiels acheteurs étrangers non-résidents, c'est aussi restreindre les possibilités de vente aux propriétaires vendeurs indigènes. Les seconds ne devraient-ils pas avoir le droit de vendre à qui ils l'entendent?
Je rappelle ici juste un principe de base du droit constitutionnel helvétique: la propriété immobilière est garantie dans les limites de la loi. Mais cette garantie n'est pas absolue. La loi peut fixer des limites. La Lex Koller est l'une d'elles. Cette loi fédérale est fondée sur des motifs de police économique avec un ancrage constitutionnel. Elle est donc parfaitement admissible. Elle n'est d'ailleurs pas, de très loin pas, la seule restriction imposée aux propriétaires fonciers dans notre pays. Les cantons eux-mêmes disposent aussi de lois de ce genre. C'est notamment le cas de Genève où, par exemple, les propriétaires d'un logement loué n'ont pas le droit de le vendre sans autorisation.
En outre, ce genre de lois ne portent pas atteinte à l'institution de la propriété immobilière en Suisse, puisqu'il ne s'agit pas d'interdictions complètes de vente, mais de limitations du droit de vendre. Ces limitations sont admissibles si elles se fondent sur une loi, si elles sont justifiées par un intérêt public pertinent et si elles restent raisonnables par rapport au but suivi.

À la fin de juin, le Conseil fédéral a renoncé à durcir la Lex Koller. Pour l'homme de loi que vous êtes, cette loi mérite-t-elle d'être renforcée?
Non. Le texte actuel suffit en lui-même. Il est déjà très rigide, très restrictif. Il impose beaucoup de contraintes dans son fonctionnement, notamment en matière de développement immobilier. C'est aussi un obstacle, potentiellement rédhibitoire, pour les acquéreurs étrangers non résidents par rapport à leur projet d'achat dans notre pays (même si la situation s'est un peu assouplie pour les acheteurs provenant de l'Union européenne dans le cadre des Accords bilatéraux). Il n'y a donc pas lieu de rigidifier davantage la Lex Koller.



À Berlin, où la hausse des loyers a poussé des habitants à manifester dans la rue (photo), la mairie réfléchit à interdire l'accès à la propriété immobilière pour les étrangers, tenus pour responsables de l'augmentation des prix. REUTERS

Un demi-siècle de limitation pour les acquére urs étrangers en Suisse

La Suisse dispose, avec la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), d'une législation qui restreint les achats de biens immobiliers par des étrangers non résidents. Cette préoccupation de gérer le bâti et le foncier helvétiques remonte à la deuxième partie du XXe siècle.
Dès 1961, un arrêté fédéral soumet à autorisation l'acquisition d'immeubles par des acheteurs domiciliés à l'étranger. Le but de la Lex von Moos est de préserver le sol national de la mainmise étrangère. En 1972, nouveau tour de vis. La Lex Celio interdit le placement de fonds étrangers dans des immeubles en Suisse. Deux ans plus tard, la Lex Furgler renforce l'arrêté de 1961. En 1985, la Lex Friedrich renforce à son tour la Loi.
Mais, depuis le milieu des années 1990, la loi a connu plusieurs assouplissements. Au cours de cette période, l'abrogation respectivement de la Lex Friedrich, puis de la Lex Koller (le surnom actuel de la loi, du nom de l'un de ses réformateurs, Arnold Koller, en 1997) a même été proposée. À chaque fois, le projet a été refusé. Dernier épisode en date: à l'été 2018, le Conseil fédéral a annoncé qu'il renonçait à durcir la loi.
Dans sa mouture actuelle, en matière de logements, la LFAIE autorise l'acquisition d'une résidence principale en Suisse aux étrangers issus de l'UE ou de l'AELE qui sont au bénéfice d'un permis de résidence. Elle autorise aussi aux détenteurs d'un permis de frontalier issus de l'UE ou de l'AELE l'achat d'une résidence secondaire dans la région de leur lieu de travail. Indépendamment de ces cas, l'acquisition d'une résidence secondaire par des étrangers (résidents ou non) issus d'États tiers à l'UE ou à l'AELE est soumise à autorisation.
Diverses limitations sont aussi imposées, notamment sur la superficie du logement et celle du terrain, ou encore sur le délai de revente du bien. **F.B.**

«Les propriétaires peuvent s'accommoder de la Lex Koller»

● Olivier Feller est conseiller national et secrétaire général de la Fédération romande immobilière (FRI).



Olivier Feller
Conseiller national et secrétaire général de la FRI

Le responsable de l'organisation de défense des intérêts et des droits des propriétaires admet que, «d'un point de vue de l'idéologie libérale, la Lex Koller est une loi insensée», car elle restreint les possibilités de vente au propriétaires en Suisse. Avant d'estimer que «les propriétaires immobiliers dans leur ensemble peuvent très bien s'accommoder de la Lex Koller»: «Hormis pour certains acteurs du secteur, je ne sais pas si, à terme, des investissements massifs de fonds qataris ou chinois, par exemple, dans l'immobilier suisse, notamment de luxe, soient favorables à une évolution saine du marché, ni donc aux propriétaires immobiliers dans notre pays, qu'ils soient privés ou institutionnels».
Le député PLR note la valse-hésitation des autorités au gré des époques s'agissant de la Lex Koller: «Il y a une dizaine d'années, le Conseil fédéral avait envisagé de la supprimer complètement, alors que l'an passé, il réfléchissait à la durcir… Aujourd'hui, c'est le statu quo; ni durcissement, ni allégement, ni suppression. C'est une solution pragmatique, qui est typiquement suisse, sourit-t-il. Il n'y a pas de majorité politique pour supprimer complètement les garde-fous contenus dans la Lex Koller. Il y a aussi, au sein de la population, un attachement à un certain degré de protection du sol, afin que tout ne soit pas vendu à des fonds étrangers. Quant à l'économie immobilière, elle a intérêt à s'inscrire dans un contexte législatif qui est soutenu par la majorité de la population. Et, globalement, je pense qu'elle aussi peut très bien s'accommoder de cette loi, surtout si on ne la durcit pas.»
Pour le parlementaire, cette Loi rappelle aussi «la primauté du politique et des enjeux du pays sur l'économie et ses intérêts»: «La Suisse est un État de droit, avec des règles qui sont adoptées par le Parlement et, le cas échéant, validées par le peuple. Et l'économie de marché existe, mais elle est encadrée par des lois. Du reste, au niveau local, certains cantons, dont ceux de Genève et de Vaud, ont édicté des règles qui limitent la liberté des propriétaires vendeurs. Et, parmi toutes ces règles, la Lex Koller n'est peut-être pas la pire». **F.B**

«La Lex Koller n'empêche pas un volume satisfaisant de ventes»

● Luca Tagliaboschi est directeur général adjoint de Cardis/Sotheby's International Realty.



Luca Tagliaboschi
Directeur général adjoint de Cardis/Sotheby's International Realty

Le professionnel du courtage immobilier l'assure: «Aujourd'hui, avec le recul nécessaire, nous constatons que l'application de la Lex Koller n'empêche pas un volume satisfaisant de transactions dans les zones touristiques autorisées.»
Et de citer l'exemple de Montreux: «Le quota de 42 ventes annuelles de résidences secondaires autorisées dans cette ville a toujours été atteint jusqu'en 2012-2013. Les transactions hors quota se reportaient souvent sur l'année suivante.»
Celui qui est aussi associé au sein de Cardis note que, depuis 2012-2013, la force du franc suisse, l'abandon du secret bancaire et l'entrée en vigueur en 2016 de la Lex Weber (Loi fédérale sur les résidences secondaires qui interdit la construction de nouvelles résidences secondaires dans certaines communes) ont laissé penser aux Européens que la Suisse n'était plus accessible pour l'achat d'une résidence secondaire: «Or, encore aujourd'hui, certains clients européens sont agréablement surpris de constater que c'est toujours possible, affirme-t-il. La clientèle européenne est donc moins importante, mais elle est compensée par une clientèle russe ou moyen-orientale au bord du Léman». D'autant plus que les prix des résidences secondaires ont été corrigés à la baisse, ajoute-t-il. «N'oublions pas que la Suisse conserve un formidable attrait pour les étrangers, lesquels évoquent toujours la sécurité, la qualité de vie et l'excellent niveau des écoles de notre pays», relève-t-il.
Le spécialiste reconnaît toutefois qu'en montagne, l'addition de la Lex Koller et de la Lex Weber «restreint le marché à la revente de résidences secondaires»: «C'est un marché qui est concluant si les prix de vente sont au bon niveau. Les offres existent. Mais encore faut-il adapter les prix à la réalité du marché. Trop de résidences secondaires en montagne sont encore proposées à des prix inadaptés».
Luca Tagliaboschi conclut: «Les ventes se concluent à la condition de bien accompagner les clients avec des professionnels qui leur proposeront d'emblée des biens adaptés à leurs besoins et à leur budget». **F.B.**

La chronique du notaire

La transmission de biens par succession



Jacques Sautter
Chambre des notaires de Genève

En l'absence de dispositions testamentaires prises par un particulier, tout bien immobilier dont celui-ci était propriétaire devient, à son décès, immédiatement et de plein droit, la propriété commune de tous ses héritiers légaux. Selon le principe de la «succession universelle», l'intégralité du patrimoine délaissé (actifs et dettes) passe à l'ensemble des héritiers légaux, sans que certains biens ou certaines dettes puissent échoir à une personne en particulier. Par «héritiers légaux», on entend, en principe, les descendants, à défaut les père et mère ou leurs descendants, ainsi que le conjoint du défunt).
Les héritiers légaux, successeurs universels, devront ainsi décider, en commun, du sort du bien immobilier qui leur est dévolu. L'acquisition de la propriété a lieu sans formalité, donc indépendamment d'une inscription au Registre foncier. Cette dernière est pourtant nécessaire pour permettre aux héritiers de disposer du bien immobilier par la suite. Elle se fait sur présentation, audit Registre, d'un certificat d'héritier accompagné d'une réquisition. Rien n'empêche, en revanche, les héritiers légaux d'attribuer le bien immobilier à un seul d'entre eux. Dans cette hypothèse, le contrat de partage doit être produit au Registre foncier, en plus des documents précités.
Le droit suisse offre au testateur la liberté de modeler sa succession par le biais de divers «modes de disposer» prévus par le Code civil. L'institution d'héritier(s) permet notamment au testateur d'étendre le cercle des successeurs universels à des tierces personnes (ni parentes ni alliées) autres que les héritiers légaux, de restreindre ledit cercle, voire de désigner un seul successeur universel. Dans ce cas, les personnes désignées acquièrent également tous les biens par «succession universelle» et répondent de l'ensemble des dettes de la succession.
Contrairement à l'institution d'héritier(s), un autre mode de disposer, appelé legs, permet au testateur d'attribuer individuellement un ou plusieurs biens immobiliers déterminés, dérogeant ainsi au principe de la «succession universelle». Le légataire ne devient pourtant pas un successeur (héritier) et n'acquiert pas immédiatement l'immeuble légué. Il possède uniquement une créance contre les débiteurs du legs (en général, les héritiers). Cela oblige ces derniers à lui délivrer le bien immobilier par le biais d'une inscription au Registre foncier requise par tous les héritiers. Dans un tel cas, les héritiers produiront au Registre foncier, en principe, la copie conforme du testament accompagnée d'une déclaration constatant l'acceptation du legs par le légataire. Les héritiers demeurent cependant juridiquement débiteurs de toutes les charges qui grèvent le bien immobilier légué (dettes hypothécaires, etc), sous réserve de volonté contraire du testateur. Ce dernier a en outre la possibilité d'imposer à ses héritiers l'obligation d'acquitter l'impôt successoral lié au legs.
Dans toutes les situations énoncées ci-dessus, il sera utile de consulter un notaire, seule personne compétente à Genève pour dresser un certificat d'héritier(s).

https://notaires-geneve.ch/fr/accueil

PUBLICITÉ

Tribune de Genève Supplément ImmoPlus

Vous êtes locataire ou propriétaire ?

Vous avez une question en lien avec le logement que vous occupez ou que vous louez à un tiers ?
Envoyez-la à **votredroitimmo@tdg.ch**


Me François Zutter
Avocat
Asloca Genève


Me Roman Seitenfus
Avocat
Asloca Geneve


Me Christophe Aumeunier
Avocat conseil, secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière


Me Laure Meyer
Avocate conseil, Chambre genevoise immobilière

Des avocats spécialisés y répondent tous les samedis
dans le supplément ImmoPlus
de la *Tribune de Genève*, sous la rubrique
« **C'est votre droit** ».

C'est votre droit

La régie peut-elle imposer son paillasson?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à *votredroitimmo@tdg.ch*



François Zutter
Avocat,
Asloca Genève

Question de Paul P., à Meyrin: «Je viens d'emménager dans mon premier appartement. Des amis m'ont offert un paillasson brun standard avec une inscription «bienvenue» dessus. Or, la régie m'écrit pour m'ordonner de l'enlever. Elle explique vouloir maintenir une uniformité des paillassons dans les halls, à savoir des grands paillassons minces, noirs, genre tapis antidérapant de 2 m². Peut-elle vraiment m'obliger à enlever mon paillasson? Je précise que l'immeuble est manifestement un ancien HLM datant des années 1970».
Décidément, l'imagination des régies immobilières pour embêter les locataires n'a pas de limites. On va bientôt leur interdire de marcher dans l'appartement pour ne pas user les parquets.
À strictement parler, le bail ne porte que sur l'appartement. Toutefois, le Tribunal fédéral a déjà dit (mais dans une affaire de réduction de loyer pour nuisances subies par le locataire) que la chose louée «comprend aussi les installations communes (les escaliers, le hall d'entrée, etc.), l'accès à l'immeuble et autres terrains attenants». On peut donc affirmer, par analogie, que le locataire peut utiliser de manière raisonnable l'espace qui est situé immédiatement devant sa porte et qui est destiné à recevoir un paillasson, étant rappelé que, la plupart du temps, la régie ne fournit même pas de paillasson.
Dans la mesure où celui de notre lecteur est un paillasson standard en crin, par ailleurs probablement plus absorbant que le tapis fourni par la régie, et qu'il ne comporte pas des dessins inconvenants, la régie ne peut pas lui interdire son utilisation. Ce d'autant plus qu'il ne s'agit pas d'un appartement situé dans un bâtiment classé au sens de la protection du patrimoine.
Enfin, ce paillasson ne rend pas plus difficile l'accès aux pompiers ou aux secours en cas de sinistre. C'est surtout cette dernière limite qu'il convient de respecter lorsqu'on veut entreposer devant sa porte palière de menus objets, tels que des trottinettes, des chaussures ou des parapluies.
Le cas échéant, si un arrangement à l'amiable n'est pas possible, le locataire et la régie peuvent demander l'arbitrage de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Gageons qu'elle ne manquera pas de demander au bailleur d'être un peu plus raisonnable.

www.asloca.ch

PUBLICITÉ

