THIERRY AMY, ASSOCIÉ, BCCC AVOCATS SÀRL

EN DROIT

Fonds immobiliers suisses: la réglementation est-elle encore attrayante pour les étrangers?

Les travaux de révision de la réglementation doivent prendre en compte l'opportunité que représentent les investisseurs étrangers pour l'essor du marché immobilier suisse.

Le 11 mars 2012, la majorité du peuple et des cantons suisses acceptait l'initiative socialiste sur les résidences secondaires, mettant ainsi un coup d'arrêt à tout un secteur de l'économie immobilière de notre pays. Même si la réglementation d'exécution applicable à cette nouvelle règle constitutionnelle reste encore aujourd'hui à établir, il n'en demeure pas moins qu'elle apportera des restrictions importantes à la capacité des investisseurs tant suisses qu'étrangers de pouvoir investir dans le marché immobilier d'habitation suisse. Depuis plusieurs années, des discussions sont en cours au niveau du Parlement fédéral en vue d'abroger, respectivement de réviser la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des étrangers (LFAIE).

Dans ce cadre, les professionnels actifs dans l'immobilier, mais plus particulièrement les promoteurs de fonds de placement immobiliers réclament une modification urgente de cette loi en vue de permettre à des personnes à l'étranger d'investir dans les sociétés d'investissement à capital variable (SICAV), les sociétés d'investissement à capital fixe (SICAF) et les sociétés en commandite de placements collectifs (SCPC) et ainsi de rétablir l'égalité de traitement avec les fonds de placement contractuels (cf. notamment motion de M. Hugues Hiltpold du 7 décembre 2009). Plus récemment, dans son contre-projet informel de Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) d'octobre 2011, la Banque Privée Edmond de Rothschild plaidait pour que des aménagements soient apportés à la LFAIE afin de tenir compte des spécificités propres aux SICAV immobilières, en particulier le fait qu'elles disposent de la personnalité juridique.

Afin d'assurer une meilleure prévisibilité juridique lors d'acquisition de parts de fonds par des investisseurs étrangers, des voix se sont également fait entendre pour que la notion de «négoce régulier hors bourse», telle que prescrite par l'article 67 LPCC, soit clarifiée par rapport à l'exigence de «cotation» fixée à l'article 4 alinéa 1 lit. e LFAIE, plus particulièrement en ce qui concerne les SICAV immobilières non cotées, mais assurant un marché libre et régulier des parts hors bourse. Les pratiques des autorités cantonales compétentes en la matière ne sont en effet à ce jour pas encore totalement uniformisées.

En parallèle, depuis plusieurs années maintenant, le marché immobilier suisse de l'habitation, mais aussi celui des locaux commerciaux et industriels dans certains secteurs géographiques, ne cessent de se tendre, en particulier dans les régions proches des grands centres financiers et d'affaires suisses. Sur le plan politique, tant aux niveaux fédéral, cantonal que communal, il ne se passe pas de semaine sans que ne soit rappelée la nécessité de devoir construire de nouveaux logements afin de pouvoir soutenir la croissance économique, et partant démographique, de nos agglomérations. Les grands projets d'infrastructures développés par la Confédération au niveau des agglomérations (Grand Genève, PALM, etc.) sont autant de démonstration de l'intense développement économique attendu pour notre pays durant les deux prochaines décennies. Dans ce contexte, les limitations constitutionnelles, légales et réglementaires évoquées ci-dessus sont autant de freins à un développement harmonieux et surtout efficace de grands projets immobiliers à vocation résidentielle, voire mixtes. L'attractivité économique de la Suisse pour des investisseurs étrangers n'est plus à démontrer aujourd'hui. Or, contrairement aux clichés, ces investisseurs ne sont pas uniquement des particuliers fortunés imposés au forfait ou des promoteurs immobiliers mus pas le seul appât du gain cherchant à développer des projets aussi pharaoniques qu'inutiles pour notre pays. Au contraire, il s'agit soit d'investisseurs professionnels, privés ou institutionnels, souvent déjà fortement investis dans le marché de l'immobilier à l'étranger qui projettent de développer en Suisse des projets innovateurs et propres à soutenir le développement économique de notre pays sans porter atteinte aux intérêts bien sentis de notre population, soit d'investisseurs financiers cherchant à diversifier leurs investissements et ainsi à pérenniser leur patrimoine. Dans les deux cas de figure, la capacité pour de tels investisseurs d'investir dans le marché immobilier suisse par le biais de fonds de placement ou de véhicules d'investissement réglementés demeure le moyen le plus sûr et le plus efficace d'atteindre les objectifs recherchés par toutes les parties concernées.

Dans ce contexte, il apparaît urgent et impératif que tous les milieux concernés, à savoir non seulement les autorités politiques, mais aussi les autorités de marché, telles que la FINMA, prennent dûment en considération l'opportunité que les investisseurs étrangers sont susceptibles de constituer pour le développement efficace et harmonieux du marché immobilier de notre pays dans le cadre de leurs travaux de révision de la réglementation actuellement en vigueur: il en va ainsi de la LPCC et de la LFAIE, qui doivent désormais permettre plus largement aux investisseurs étrangers de participer financièrement aux grands projets immobiliers privés qui ne manqueront pas d'être développés en parallèle aux grands projets d'infrastructures étatiques qui seront mis en œuvre ces vingt prochaines années. ■

Nous vous ouvrons la porte de l'indépendance

Fondez votre propre entreprise et devenez partenaire dans un réseau de renommée internationale. Nous sommes une société de services spécialisée dans le courtage de biens immobiliers dans le secteur haut de gamme. En Suisse nous sommes présents sur 44 points stratégiques et uniquement dans des régions exclusives incluant Genève et Montreux. Avec un système de franchises qui a fait ses preuves et des collaborateurs qualifiés, nous aimerions maintenant nous étendre en Suisse romande. Nous recherchons pour ce projet des entrepreneurs motivés pour le lancement de nouvelles licences dans les régions de **Lausanne, Nyon, Fribourg, Neuchâtel, Verbier et Crans Montana** afin de travailler avec nous sur une formule de succès.

Nous nous réjouissons de faire votre connaissance.

Engel & Völkers Wohnen Schweiz AG
Marie-José Joly
Tél. 079-882 82 02
Marie.Joly@engelvoelkers.com
www.engelvoelkers.ch

ENGEL&VÖLKERS