



Genève, le 28 juin 2017

**Le Conseil d'Etat**

3153-2017

Département fédéral de justice et police  
Madame Simonetta Sommaruga  
Conseillère fédérale  
Palais fédéral Ouest  
3003 Berne

**Concerne : procédure de consultation relative à la modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger**

Madame la Conseillère fédérale,

Nous avons bien reçu votre courrier du 10 mars 2017 concernant la modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (ci-après : LFAIE) et vous remercions d'avoir sollicité notre avis.

De façon globale, notre Conseil est favorable aux modifications proposées, en particulier sur le point de l'ouverture de l'accès aux logements des coopératives d'habitation aux ressortissants extra-européens (anciennement postulat 11.3200 Hodgers).

En outre, la volonté de faciliter le travail de l'administration est saluée. Dans cette optique, l'introduction de dispositions relatives à l'interdiction des changements d'affectation, actuellement imposée par la jurisprudence du Tribunal fédéral (article 4 alinéa 2 lettre b du projet de révision), aux trusts (article 5 alinéa 1 lettre e du projet de révision), ainsi que le non-assujettissement au régime d'autorisation du légataire qui est également un héritier légal (article 7 du projet de révision), vont dans le bon sens.

En revanche, notre Conseil s'oppose à la proposition de soumettre *systématiquement* à autorisation l'acquisition d'une résidence principale par un acquéreur non européen. Cela nous semble contrevenir à l'objectif de simplification du travail de l'administration. En effet, un tel régime d'autorisation engendrerait sans aucun doute une charge de travail supplémentaire considérable pour l'autorité d'application de la LFAIE alors que le système actuel fonctionne bien.

Nous sommes également opposés à l'introduction de l'obligation, pour les propriétaires non européens, d'aliéner la résidence principale dans les deux ans lorsqu'elle n'est plus utilisée comme telle. Cela alourdirait également le travail de l'autorité de première instance, dès lors qu'elle aurait la lourde tâche supplémentaire de surveiller le sort de toutes les résidences principales acquises par les étrangers hors UE/AELE et d'agir en cas de non-respect de l'obligation précitée. Cette obligation créerait en outre une inégalité de traitement injustifiable avec les ressortissants étrangers non-assujettis à la LFAIE, à savoir les ressortissants UE/AELE domiciliés en Suisse ou tout autre étranger au bénéfice d'un permis C.

En ce qui concerne la proposition du nouvel article 19a du projet de révision, notre Conseil y est fermement opposé. L'autorité d'octroi des autorisations de construire ne serait pas en mesure de réaliser le contrôle voulu concernant les transformations de locaux commerciaux

en logements. En effet, juger – même *prima facie* – d'un assujettissement ou non des propriétaires de bien-fonds à la LFAIE suppose des connaissances spécifiques de cette législation très technique dont ne disposent pas les collaborateurs de l'autorité cantonale compétente en matière d'autorisations de construire. Techniquement, ladite autorité n'aurait pas d'autre solution que de transmettre systématiquement l'ensemble des dossiers à l'autorité cantonale compétente en matière de LFAIE. Cet aspect de la LFAIE étant plutôt marginal, la situation actuelle pourrait perdurer: il est de la responsabilité du propriétaire du bien-fonds de solliciter l'autorisation LFAIE s'il est concerné par cette législation et de subir les conséquences pénales, civiles et administratives s'il ne le fait pas.

La mise en œuvre du projet de modification de la LFAIE pourrait en outre avoir des répercussions négatives sur l'économie genevoise. Cela vaut particulièrement pour l'extension du régime d'autorisation concernant les établissements stables et les sociétés immobilières et notre Conseil s'y oppose par conséquent. Selon les conclusions de l'évaluation du 28 août 2015, réalisée à la demande du Conseil fédéral et portant sur la révision des règles relatives aux établissements stables et aux sociétés immobilières d'habitation, telle qu'elle est soumise à discussion, il serait économiquement plus profitable de renoncer à un tel projet.

L'option de réintroduire l'obligation d'autorisation pour les investisseurs étrangers souhaitant acquérir un immeuble commercial aurait en outre pour effet que les sociétés internationales n'auraient pratiquement plus aucune chance d'acquérir de nouveaux biens immobiliers alors que le marché des locaux commerciaux n'est pas surchauffé. Il faut également rappeler que le canton de Genève prévoit des développements importants, en particulier dans le secteur Praille-Acacias-Vernets. Pour permettre ces développements, notre canton aura besoin d'investisseurs étrangers pour les immeubles commerciaux. L'interdiction d'acquérir des établissements stables à titre de pur investissement constituerait une entrave majeure aux réalisations envisagées.

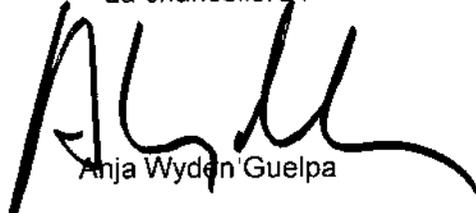
Enfin, la proposition consistant à interdire l'acquisition de parts sociales de sociétés immobilières d'habitation cotées en bourse constituerait une discrimination des investisseurs étrangers, qui ne serait pas sans conséquence pour les investisseurs institutionnels suisses. Les assureurs et les organismes de prévoyance étrangers opérant en Suisse placent depuis toujours une partie de leurs immobilisations dans des biens à l'étranger, dans un objectif de diversification des risques. De l'ouverture et de l'accès aux marchés de capitaux dépend l'attractivité de la place financière. Si la Suisse décidait d'exclure les investisseurs étrangers, elle irait à contre-courant de ce qui se fait à l'étranger, au détriment de son économie.

Pour le surplus, nous vous invitons à vous référer au document annexé, dans lequel nous formulons différentes remarques et propositions complémentaires concernant l'objet de cette consultation.

Nous vous remercions de l'attention que vous prêterez à la prise de position de notre canton et vous prions de croire, Madame la Conseillère fédérale, à l'assurance de notre haute considération.

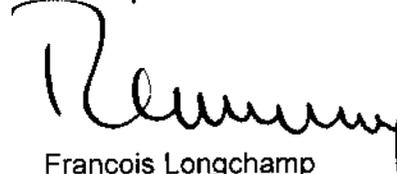
AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :



Anja Wyden Guelpa

Le président :



François Longchamp

## **Procédure de consultation relative à la modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)**

---

### **Remarques et propositions complémentaires formulées par le Conseil d'Etat de la République et canton de Genève :**

#### Article 4 alinéa 2 lettre a AP-LFAIE

En nous référant à l'article 19a alinéa 1 AP-LFAIE, nous ne comprenons pas si tous les changements d'affectation sont visés (par ex. aussi la construction d'un deuxième logement sur un terrain sur lequel est sise une résidence principale) ou si la disposition ne concerne que les changements d'affectation d'immeubles à usage commercial en immeubles à usage d'habitation. Si c'est la seconde variante, nous proposons de le préciser dans l'article 4 alinéa 2 lettre a AP-LFAIE.

#### Article 4 alinéa 2 lettre b AP-LFAIE

L'actuel article 4 alinéa 2 LFAIE est plus précis et nous proposons par conséquent de reprendre sa formulation dans l'AP-LFAIE ou de formuler cette disposition comme suit : « *Est assimilé à une acquisition d'immeubles le fait, pour une personne morale ou une société sans personnalité juridique mais ayant la capacité d'acquérir, de conserver, lors du transfert à l'étranger de son siège statutaire ou réel, un droit sur un immeuble qui ne constitue pas un établissement stable au sens de la présente loi* ».

#### Article 18 alinéa 2 LFAIE

Nous proposons de supprimer la partie après le point-virgule de l'article 18 alinéa 2 LFAIE. Nous ne voyons en effet pas de raison qui s'oppose au traitement des cas simples de transferts de siège à l'étranger de personnes morales et quasi personnes morales par le registre du commerce sans renvoi à l'autorité de première instance. Par « *cas simples* », nous entendons notamment les transferts de siège de personnes morales qui ne sont pas propriétaires d'immeubles. Cela contribuerait à simplifier le travail de l'administration.