

Interpellation

Gaillard

Comment mieux protéger le marché immobilier des excès de l'économie financière ?

Les effets de la spéculation immobilière sont connus à Lausanne. La hausse des prix nourrit une hausse des loyers qui touche tant les logements que les locaux commerciaux. Comme il est plus avantageux de vendre un immeuble de logement vide de locataires, on assiste à des opérations lucratives d'achat pour revente ultérieure une fois tous les baux résiliés, comme par exemple au bloc 22-30 de l'av. Druet. Comme il vaut mieux essayer quelques années de pertes sur état locatif que de dévaluer un bien en abaissant les loyers, on constate que des locaux commerciaux restent vides durant des mois, voire des années, en raison de loyers délirants, comme à la place Saint-François. Plusieurs quartiers de notre ville sont le terrain de jeu de sociétés d'investissement à la recherche d'une valeur maximale pour leurs actionnaires.

La Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, souvent appelée Lex Koller, porte le nom de l'ancien conseiller fédéral démocrate-chrétien Arnold Koller. Entrée en vigueur en 1985, elle visait à empêcher une emprise des capitaux et investisseurs internationaux sur le sol suisse et s'appliquait tant aux acquéreurs individuels qu'à la plupart des sociétés, et tant aux biens destinés au logement qu'aux immeubles de locaux commerciaux.

Depuis son entrée en vigueur, la loi a été assouplie à de nombreuses reprises. En particulier, elle ne s'applique plus depuis 1997 aux immeubles commerciaux. Depuis 2005, il est autorisé aux personnes résidant à l'étranger d'acquérir des parts dans des sociétés immobilières cotées en bourse détenant des immeubles en Suisse. Au cours des années écoulées, certains milieux libéraux ont plusieurs fois demandé la suppression totale de la Lex Koller, suppression qui n'a cependant jamais trouvée de majorité au Parlement.

L'objectif la Lex Koller est que la rente foncière (gains procurés par la propriété du sol ou d'un bien foncier) reste en principe à l'intérieur du pays et, dans l'idéal, soit réinvestie. Et cette loi lie à juste titre l'acquisition d'immeubles d'habitation à l'existence d'un siège fiscal en Suisse, car la valeur des immeubles dépend également des infrastructures réalisées par les pouvoirs publics, et donc financées par les recettes fiscales.

Par ailleurs, le facteur déterminant pour la construction de logements ou de locaux commerciaux n'est aucunement la disponibilité de capitaux. Autrement dit, il n'y a pas besoin de capitaux internationaux en Suisse pour assurer le dynamisme des investissements dans la pierre. C'est bien la disponibilité d'une ressource rare, le sol constructible, qui restreint aujourd'hui l'activité. Au contraire, le capital financier international tend à évincer le capital local comme celui des caisses de pension et tire les prix à la hausse (sans parler des effets en matière d'appréciation du franc suisse).

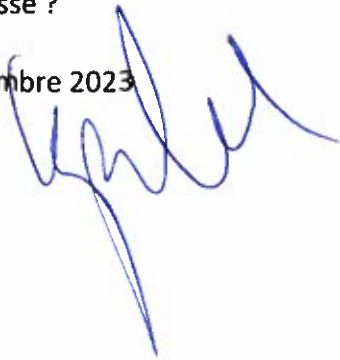
Pour les cas assujettis, l'exécution de la loi est du ressort des cantons, qui peuvent faire valoir une série d'exceptions en faveur de l'acquisition de résidences secondaires, mais qui peuvent également créer des restrictions supplémentaires. Dans le Canton de Vaud, les communes disposent d'un droit de recours contre les décisions d'autorisation ou de constat de non-assujettissement.

J'aimerais poser les questions suivantes à la Municipalité :

- Quelle proportion des logements à Lausanne sont détenus, directement ou indirectement, par des sociétés cotées en bourse ou par des fonds immobiliers ?
- Comment sont appréciés les cas d'immeubles mixtes comprenant, par exemple, des parts de logement et des parts de locaux commerciaux ?

- Comment la Municipalité est-elle informée sous l'angle de la Lex Koller au sujet des transactions ayant lieu sur son sol ?
- La Municipalité peut-elle indiquer si des transactions ont été bloquées en raison de la Lex Koller ?
- La Municipalité effectue-t-elle des vérifications s'agissant des décisions de non-assujettissement ?
- La Municipalité confirme-t-elle que l'accès au capital n'est aujourd'hui pas un facteur de restriction de l'activité de construction ou de rénovation à Lausanne ?
- Comment la Municipalité évalue-t-elle l'effet d'éviction exercé par le capital international, par l'entremise de sociétés immobilières cotées, au détriment de sociétés immobilières suisses, de caisses de pension ou de coopératives ?
- La Municipalité partage-t-elle l'opinion selon laquelle un renforcement sélectif de la Lex Koller permettrait de conserver une part plus importante de la rente foncière en Suisse ?

Le 5 septembre 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Koller', written over the date.