

Lex Koller: réduire l'accès aux investissements ne permettra pas de créer de nouveaux logements

24.09.2026

D'un coup d'oeil

- Le durcissement de la lex Koller demandé par le Conseil national ne permettra pas de créer de logements supplémentaires: il agissait sur le marché des actifs, alors que les blocages se situent du côté de la promotion des projets
- Limitera l'accès aux capitaux étrangers peut compliquer le financement et la mise en œuvre de nouveaux projets; ce durcissement aurait l'effet d'un auto-goal
- Pour remédier à la pénurie de logements, il faut surtout accroître les terrains constructibles, densifier et accélérer la planification ainsi que les procédures d'autorisation – et non réduire le nombre d'investisseurs

Cette semaine, au Conseil national, l'UDC, le PS et les Verts ont uni leurs forces et adopté la motion Aeschi visant à durcir la lex Koller. Cette motion souhaite revenir en grande partie sur les assouplissements des 40 dernières années et rétablir la situation de 1985, avec la lex Friedrich. En cas d'acceptation, les étrangers ne pourraient plus acquérir de parts dans des sociétés et des fonds immobiliers, faisant diminuer nettement les fonds disponibles pour la construction de logements. La pression politique exercée sur la lex Koller est forte. En parallèle, le Conseil fédéral poursuit son propre projet de durcissement, qui a été rejeté en consultation: si on excepte les cantons, seuls 5% environ des participants se sont prononcés en sa faveur, car la lex Koller est loin d'être une solution miracle à la pénurie de logements.

Les partisans d'un durcissement souhaitent freiner la demande étrangère et ainsi lutter contre la spéculation foncière et la hausse du prix des terrains. Ils ont trouvé l'ennemi idéal: l'investisseur étranger. Or exclure les investisseurs étrangers ne permettra pas de créer un seul logement supplémentaire en Suisse. En effet, les problèmes du marché immobilier ont des causes plus profondes et c'est le levier sur lequel la politique agit qui fait la différence.

L'analyse d'impact de la réglementation commandée par l'Office fédéral de la justice à Fahrländer Partner distingue trois marchés: le marché des consommateurs, où les locataires et les propriétaires-occupants trouvent l'offre existante, le marché des promoteurs, où de nouveaux logements sont construits, et le marché des actifs, où les biens immobiliers sont négociés à des fins d'investissement. La lex Koller cible le marché des actifs. Or la pénurie se situe sur le marché des consommateurs et ne peut être résolue que sur le marché des promoteurs.

Il faut du capital pour financer des logements supplémentaires

Réduire le cercle des investisseurs potentiels ne permettra pas de construire un seul nouveau logement, car les nouvelles constructions, les constructions de remplacement et les aménagements de sites nécessitent un financement. Si la base de capital se réduit, le financement devient plus compliqué et plus coûteux. Les projets tout juste rentables sont reportés, revus à la baisse, voire abandonnés.

C'est précisément ce lien que met en évidence l'étude de Fahrländer Partner. Restreindre davantage les sources de financement aurait tendance à peser sur la construction de logements. Autrement dit, à moyen terme, ce projet aggraverait la pénurie de logements au lieu de l'atténuer. Le fait de soumettre à nouveau les sociétés immobilières cotées en Bourse à cette réglementation est particulièrement défavorable. Celles-ci jouent en effet un rôle important dans les grands projets de développement. Limiter le nombre de grands promoteurs immobiliers en Suisse fera fort probablement baisser le nombre de projets comprenant un grand nombre de logements.

Le problème se situe du côté des promoteurs: l'offre est trop limitée. Il est tout simplement impossible de l'augmenter assez rapidement dans les zones très demandées, notamment dans les zones urbaines. C'est là qu'il faudrait agir pour lutter sérieusement contre la pénurie de logements. Les problèmes sont multiples, mais ils n'ont rien à voir avec l'origine des capitaux. Autorisations, déclassements, impossibilité de densifier, oppositions, prescriptions complexes. Par leur faute, construire en Suisse est un véritable calvaire. La lex Koller ne raccourcit aucune procédure, ne rend aucun terrain constructible et ne crée pas d'incitations à densifier. Elle ne fait que compliquer le financement. Au lieu de résoudre un problème, cette motion en crée un nouveau.

Les prix de l'immobilier ne sont pas synonymes de pénurie de logements

L'argument du prix n'est pas non plus convaincant. La hausse des prix des immeubles de rendement n'entraîne pas automatiquement une hausse des loyers ni une diminution du nombre de logements. Sur le marché des actifs, les taux d'intérêt et les perspectives de rendement jouent un rôle central. Ces 25 dernières années, le prix de vente des immeubles neufs ont, en moyenne, plus que doublé. Selon l'étude, les trois quarts environ de cette hausse s'expliquent toutefois par l'évolution des taux d'intérêt. Une baisse des capitaux étrangers n'a aucune incidence sur les taux d'intérêt ou sur la vigueur de la demande intérieure.

Pour créer des logements, il faut des terrains à bâtir, des projets réalisables, une procédure d'autorisation rapide et des capitaux suffisants. Limiter l'accès à l'un de ces facteurs ne résout pas les autres problèmes; au contraire, cela

créerait de nouveaux problèmes. L'UDC, le PS et les Verts réunis ne sont pas majoritaires au Conseil des États. Espérons que la chambre de réflexion examinera cette question avec discernement et qu'elle ne suivra pas le Conseil national.

Erich Herzog

Responsable du département Concurrence et réglementation, General Counsel, membre de la direction élargie

Rudolf Minsch

Responsable Politique économique générale & Économie extérieure, Chef économiste, Vice-président du comité de direction

Basile Dacorogna

Suppléant de la direction romande, Responsable de projet Concurrence et régulation