

Etat de Vaud
Département de l'économie et du sport
Secrétariat général
Rue Caroline 11
1014 Lausanne

Lausanne, le 15 mai 2017

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

Détermination du PLR.Les Libéraux-Radicaux Vaud

Madame, Monsieur,

Vous avez consulté le *PLR.Les Libéraux-Radicaux Vaud* (PLR Vaud) sur le projet de loi cité sous rubrique. Il vous en remercie.

Le PLR Vaud se détermine comme suit sur ce projet de révision.

1. Considérations générales

L'objectif principal du projet qui nous est soumis vise à faire en sorte que les ressortissants d'État extra-européens aient accès aux logements de coopératives d'habitations conformément au postulat Hodgers.

Cet élément n'est pas contesté et correspond en effet à l'esprit de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (« **Lex Koller** »).

En sus de cet élément – non contesté - le projet contient différentes propositions de modifications concernant notamment l'acquisition de résidences principales qui constituent pour beaucoup des restrictions ou des « retours en arrière » auxquels le PLR Vaud **s'oppose** car le secteur immobilier doit rester attractif pour les investissements étrangers et ce dans l'intérêt de notre économie. En effet, le projet aurait des effets négatifs sur les prix des placements immobiliers et partant, aussi sur les caisses de pension fortement investies dans l'immobilier.

Le PLR Vaud tient aussi à souligner que le domaine immobilier souffre déjà d'une réglementation très stricte et qui offre peu de marge de manœuvre aux investisseurs. Il apparaît donc pour le moins contreproductif d'ajouter des limitations supplémentaires dans ce secteur.

2. Critiques de certains éléments du projet

De manière générale, le PLR Vaud s'oppose à toute mesure visant à restreindre ou limiter davantage que ne le fait la loi actuelle l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

En particulier, le PLR Vaud tient à souligner son opposition aux mesures suivantes :

A. Acquisition d'une résidence principale par une personne titulaire d'un permis B hors UE/AELE

Actuellement, une personne titulaire d'un permis B hors UE/AELE peut, sans autorisation, acquérir une résidence principale en nom propre. Avec la modification proposée, un tel achat serait soumis à autorisation. L'autorisation est accordée avec une charge obligeant l'acquéreur à revendre son logement dans les deux ans, s'il quitte la Suisse.

Dans ces conditions, les étrangers hors UE/AELE ne prendront certainement pas le risque d'un achat immobilier, si on ne leur garantit pas un droit acquis, comme c'est le cas actuellement. Une telle disposition sera dissuasive et représentera un frein à l'installation en Suisse de personnes membres d'un pays hors UE/AELE.

Avec la sortie de la Grande-Bretagne de l'Union européenne, on peut imaginer l'impact d'une telle règle sur le marché immobilier. L'économie en général, celle des stations touristiques en particulier, déjà fragilisée par la Lex Weber, a besoin des étrangers y vivant à l'année.

Pour le PLR Vaud, il vaudrait mieux améliorer les conditions-cadre plutôt que rajouter des complications et des insécurités juridiques.

B. Etablissements stables et interdiction de louer ou d'affermier des immeubles servant d'établissements stables

Conformément à la réglementation actuellement en vigueur, les étrangers membres de l'UE/AELE ou non, peuvent aujourd'hui acquérir tous biens commerciaux en Suisse sans autorisation et sans restriction et, surtout, ils n'ont pas l'obligation de les exploiter eux-mêmes. Cela avait été prévu pour favoriser les investissements étrangers en Suisse dans les biens commerciaux.

La proposition vise à soumettre ce genre d'acquisition à autorisation, sauf si le bien immobilier commercial est exploité par l'acquéreur lui-même durant au minimum 10 ans. Durant cette période, si l'acquéreur ne l'utilise plus personnellement, il est tenu de l'aliéner dans les deux ans.

Une telle proposition soumise à discussion constitue un immense retour en arrière, cette obligation d'exploitation personnelle ayant été abrogée il y a déjà fort longtemps. Cela signifie qu'une société étrangère ne pourrait pas, par exemple, simplement acquérir un centre commercial, une halle industrielle ou autre et la louer ensuite à une entreprise créatrice d'emplois.

Cette restriction pourrait aussi être problématique dans le cas de la pratique du « *sale and leaseback* », de plus en plus fréquente. Imaginons par exemple la vente d'une usine, d'un centre commercial ou d'une école hôtelière par son propriétaire et exploitant à un investisseur étranger qui souhaite ensuite la rénover et la louer à son vendeur (cas fréquent) ou même à un tiers. Une telle opération ne sera plus possible. Il s'agit d'un frein considérable aux investissements souvent indispensables suivant le type d'objet immobilier que les banques ne veulent plus financer.

De même, alors que l'hôtellerie de montagne souffre du manque d'investissements, cette règle va à l'encontre de l'acquisition par un investisseur étranger d'un établissement hôtelier vétuste, sauf s'il l'exploite lui-même (même si la proposition autorise les cantons à faciliter les achats dans le domaine touristique par une disposition cantonale – il faudra démontrer que l'achat revêt une importance majeure).

C. Autres modifications

- Nous doutons du fait que la modification de l'article 6 alinéa 2 lettre b^{bis} et 2^{bis} lettre b pour tenir compte de la composition personnelle de l'organe de gestion de la personne morale, soit propre à démontrer que la personne morale soit dominée par des personnes à l'étranger. Dans un certain nombre de cas, le choix des personnes composant l'organe de gestion tient davantage aux compétences et au profil varié des administrateurs qu'à la nationalité du bénéficiaire économique de l'entité.

- S'agissant de la proposition de permettre aux cantons de supprimer l'autorité habilitée à recourir (article 15 al. 1 let. b), nous considérons qu'il s'agit là d'un élément qui, au final, conduit à la centralisation des compétences au niveau fédéral, ce à quoi nous nous opposons.
- Selon l'art. 15 al. 1 let. c du projet, les cantons doivent instituer une autorité de recours **unique**, pour les litiges concernant l'application de cette loi. D'après le rapport explicatif, l'institution d'autorités de recours précédant les tribunaux supérieurs des cantons provoquerait "un allongement considérable de la durée globale des procédures". Le canton de Vaud n'a certes pas actuellement de commission de recours en matière de Lex Koller, mais la création d'instances intermédiaires, avant le recours au Tribunal cantonal, est une option discutée dans divers domaines du droit administratif. Les instances intermédiaires ont un effet de filtre et elles permettent, globalement, un meilleur traitement des affaires en dernière instance cantonale. Le législateur fédéral ne devait pas, sauf pour des raisons impératives, interdire aux cantons d'instituer un double degré de juridiction. Pour des motifs fédéralistes, nous nous opposons donc à cette proposition, qui porte atteinte à la souveraineté cantonale en matière d'organisation et de procédure, dans la juridiction administrative.

3. Modifications soumises à discussion par le PLR Vaud à l'occasion de la présente consultation

Le PLR Vaud souhaite profiter de la présente procédure de consultation pour soumettre à la discussion deux modifications potentielles de la Lex Koller.

A. Harmoniser des notions d'établissement stable de la Lex Koller et d'hébergement touristique de la Lex Weber

La Lex Weber n'autorise plus les résidences secondaires mais admet les logements affectés à l'hébergement touristique, soit les logements mis de manière durable à la disposition d'hôtes pour des séjours de courte durée, aux conditions usuelles du marché et pour autant qu'ils ne soient pas équipés en fonction des besoins personnels du propriétaire et qu'ils soient mis sur le marché dans le cadre d'un établissement hôtelier.

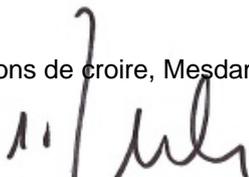
La Lex Koller devrait admettre clairement que ces logements sont des établissements stables qui peuvent être acquis par des étrangers comme n'importe quel autre objet commercial. Cette modification clarifierait la relation entre les deux lois sur ce point et faciliterait les investissements étrangers dans l'hôtellerie et les lits chauds.

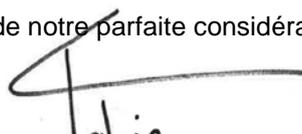
B. Autorisation de louer un logement de vacances à l'année

Actuellement, un étranger qui acquiert un logement de vacances dans un lieu touristique ne peut pas le louer à l'année. Cette interdiction n'a pas de limite dans le temps. Afin de créer des lits chauds, la loi devrait admettre une telle location après une certaine période (10 ou 15 ans par exemple). Cela permettrait d'éviter que les étrangers qui n'utilisent plus leur logement de vacances, pour des raisons liées aux circonstances de leur vie, les laissent vides (volets clos). Ils devraient pouvoir les louer à l'année et mettre ainsi des appartements sur le marché locatif.

* * *

Nous vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, à l'expression de notre parfaite considération.


Frédéric Borloz
Président


Laurence Jobin
Secrétaire général ad interim