

Monsieur le Conseiller fédéral
Beat Jans
Chef du Département fédéral de justice et
police
Palais fédéral ouest
3003 Berne

*Par courrier électronique à
egba@bj.admin.ch*

Réf. : 26_COU_2104

Lausanne, le 24 juin 2026

Consultation fédérale - Modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger

Monsieur le Conseiller fédéral,

Le Gouvernement vaudois remercie le Département fédéral de justice et police de lui avoir donné l'opportunité de se prononcer sur le projet de modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE ; dite « lex Koller »).

Après examen du projet, du rapport explicatif ainsi que de l'analyse d'impact de la réglementation commandée par la Confédération, le Conseil d'Etat, à la majorité, s'oppose au premier volet de la révision, soit à l'ensemble des mesures de durcissement prévues par le projet. En revanche, il est favorable au second volet relatif à l'assouplissement des règles concernant les logements destinés au personnel hôtelier.

Le Conseil d'Etat considère que les mesures de durcissement envisagées ne permettraient pas d'apporter une réponse significative à la pénurie de logements. L'analyse d'impact de la réglementation conclut d'ailleurs que les effets attendus sur le marché du logement seraient limités, les transactions concernées ne représentant qu'une part marginale du marché immobilier suisse. Les difficultés actuelles du marché du logement résultent avant tout d'un déséquilibre entre l'offre et la demande ainsi que des contraintes affectant la réalisation de nouveaux projets de construction.

En revanche, le projet est susceptible d'entraîner plusieurs conséquences négatives importantes sur les plans économique et administratif. Les restrictions prévues concernant les fonds immobiliers, les SICAV immobilières et les sociétés immobilières cotées pourraient affecter le financement de projets immobiliers, urbains et touristiques nécessitant des investissements à long terme et un accès stable aux marchés de capitaux. Dans le canton de Vaud, ces conséquences pourraient être particulièrement sensibles dans les régions touristiques, notamment sur la Riviera vaudoise et dans les Alpes vaudoises, où une part importante des projets structurants repose sur des capitaux internationaux.

Le projet entraînerait également une complexification de l'application de la loi et une charge administrative supplémentaire pour les cantons, notamment en raison du renforcement des contrôles et des échanges d'informations entre plusieurs autorités. Par ailleurs, les vérifications liées au « statut Lex Koller » dans le cadre de certaines transactions financières apparaissent particulièrement difficiles à mettre en œuvre compte tenu du fonctionnement actuel des marchés financiers.

Plus généralement, le projet pourrait affecter l'attractivité économique de la Suisse et du canton de Vaud, alors même que la stabilité et la prévisibilité du cadre juridique constituent des éléments essentiels pour les investissements à long terme.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez aux présentes lignes, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'assurance de notre haute considération.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

LA PRESIDENTE



Christelle Luisier Brodard

LE CHANCELIER



Michel Staffoni

Copies

- Secrétariat général du Département de l'économie, de l'innovation, de l'emploi et du patrimoine
- OAE