

Réf. : MFP/15022179

Lausanne, le 21 juin 2017

**Procédure de consultation – Modification de Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)**

Madame, Monsieur,

Nous nous référons à votre courrier du 10 mars 2017 relatif à la procédure de consultation au sujet de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE). Nous vous remercions de donner la possibilité de nous prononcer sur ce projet que nous avons examiné avec attention. Par la présente, nous vous faisons part de la position du Gouvernement vaudois à son sujet.

**Postulat Hodgers – introduction de l'art. 8 al. 1bis LFAIE**

Le Conseil d'Etat vaudois salue vivement la volonté du Conseil fédéral de mettre en œuvre le postulat Hodgers qui permettra aux ressortissants extra-européens au bénéfice d'un permis de séjour d'acquérir des parts dans une société coopérative d'habitation pour bénéficier d'un logement. Nous relevons cependant que la question peut également être réglée par le biais d'une adaptation de l'ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE), comme l'envisageait initialement le postulant.

**Résidences principales – abrogation de l'art. 2 al. 2 let. b LFAIE**

Le Conseil d'Etat vaudois n'est pas favorable à la réintroduction d'un régime d'autorisation auquel seraient soumis tous les ressortissants d'Etats tiers titulaires d'un permis B. Cette proposition relève d'un protectionnisme étonnant au moment même où la concrétisation du postulat Hodgers déposé en faveur de ces personnes apparaît comme une évidence.

A un niveau pratique, l'abrogation de l'art. 2 al. 2 let. b LFAIE générerait une charge administrative conséquente - l'examen de l'ensemble des acquisitions par des ressortissants d'Etats tiers titulaires d'un permis B - en vue d'éviter quelques situations isolées d'acquisitions successives d'appartements ou de maisons individuelles, par un acquéreur, en principe à chaque fois pour son propre usage.

A tout le moins, si le principe d'une autorisation devait être adopté, il conviendrait de prévoir certaines exceptions ; en particulier, il faudrait compléter l'art. 8 al. 1ter apLFAIE en ce sens que si une personne n'utilise plus son immeuble, elle devrait

l'aliéner dans les deux ans « sauf si elle apporte la preuve qu'elle a des liens étroits et dignes d'être protégés avec ce bien ».

### **Etablissements stables – abrogation de l'art. 2 al. 2 LFAIE et art. 6a apLFAIE**

Le Conseil d'Etat vaudois n'est pas favorable à la réintroduction d'un régime d'autorisation qui frapperait les investissements étrangers portant sur des surfaces destinées à l'exploitation d'un commerce, d'une fabrique ou d'une industrie au sens de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE. Il conteste l'abrogation de cette disposition.

Une modification du régime d'autorisation concernant les établissements stables, à tout le moins, confronterait les entreprises étrangères qui souhaiteraient s'installer en Suisse à des conditions et à des charges impliquant des risques économiques. On peut citer à cet égard l'obligation d'aliéner dans un délai de deux ans un immeuble servant d'établissement stable si l'acquéreur étranger ne l'utilise plus lui-même (art. 6a al. 3 apLFAIE).

Avec l'interdiction de louer ou d'affermier un immeuble à moins de l'avoir utilisé pour son propre usage pendant une période de dix ans ininterrompue (art. 6a al. 4 apLFAIE), les modifications touchant ces dispositions empêcheraient aussi des investissements étrangers dans des locaux commerciaux qui seraient nécessaires à l'exploitant suisse d'une entreprise ou d'un commerce ne trouvant pas de financement pour ses locaux sur notre territoire. Une telle entrave est particulièrement malvenue dans un contexte où le Canton de Vaud poursuit ses efforts en vue de soutenir l'investissement industriel et le développement des PME et des start-up sur son territoire.

L'abrogation de l'art. 2 al. 2 LFAIE et l'introduction de l'art. 6a apLFAIE généreraient par ailleurs des problèmes pratiques. En effet, les vérifications auxquelles devrait procéder l'autorité chargée de statuer sur l'assujettissement afin de déterminer si l'acquéreur exploite effectivement lui-même l'immeuble servant d'établissement stable apparaissent d'ores et déjà difficiles à mener.

### **Etablissements stables dans le domaine touristique – modification de l'art. 9 LFAIE**

Selon l'art. 9 al. 1 let. d apLFAIE, les cantons pourraient disposer, par la voie législative, que l'autorisation est accordée lorsque l'immeuble est destiné à servir d'établissement stable pour exploiter une industrie dans le domaine touristique et que cette acquisition revêt une importance majeure pour la commune sur le territoire de laquelle l'immeuble est situé.

Si le principe d'une autorisation devait être adopté s'agissant des établissements stables, l'art. 9 al. 1 let. d apLFAIE devrait impérativement être maintenu, à un moment où, en Suisse, les communes touristiques doivent rester compétitives face à l'offre internationale. Les communes touristiques du Jura et des Alpes doivent absolument diversifier leurs infrastructures dans le but de permettre un tourisme « quatre saisons » afin de répondre aux attentes actuelles de la clientèle et minimiser les risques liés au manque d'enneigement.

## **Autorités cantonales – modification de l'art. 15 LFAIE**

Le Gouvernement vaudois estime nécessaire de conserver, au niveau cantonal, la possibilité de disposer d'une autorité habilitée à recourir.

## **Autorité chargée de l'octroi de l'autorisation de construire – art. 19a apLFAIE**

Le Canton de Vaud fait remarquer que si l'autorité fédérale entend attribuer aux autorités chargées des autorisations de construire de nouvelles tâches de surveillance, éloignées de leur champ d'activité et de leurs missions principales, elles ne sauraient le faire sans contrepartie financière. On peut par ailleurs craindre en pratique un ralentissement de l'attribution de nombreux permis de construire : la situation personnelle d'un requérant n'étant pas nécessairement connue de l'autorité, les cas de doute seraient fréquents ; les renvois vers l'autorité en charge de statuer sur l'assujettissement pourraient être très nombreux. La question se pose de savoir s'il est pertinent de prévoir une suspension de la procédure d'autorisation de construire.

## **Proposition**

Enfin, le Gouvernement vaudois profite de la présente consultation pour proposer que l'ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger soit modifiée concernant les conditions de location d'un logement de vacances. En effet, dans le dispositif légal actuel, une personne à l'étranger qui acquiert un logement de vacances dans un lieu touristique ne peut pas louer son bien à l'année. Cette interdiction n'a pas de limite dans le temps. Afin de créer des « lits chauds », l'OAIE ou éventuellement la loi devrait admettre une telle location après un certain laps de temps, par exemple de dix ou quinze années. Ainsi, une personne qui n'utilise plus son logement de vacances, pour des raisons liées aux circonstances de la vie, ne le laisserait pas inoccupé. Elle devrait pouvoir le louer à l'année et rendre ainsi disponible un appartement sur le marché locatif.

En vous remerciant d'avoir donné la possibilité au Conseil d'Etat vaudois de s'exprimer sur cet objet, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de notre parfaite considération.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

LE PRESIDENT



Pierre-Yves Maillard

LE CHANCELIER



Vincent Grandjean

### **Copies**

- OAE
- SG-DECS