



FÉDÉRATION ROMANDE
IMMOBILIÈRE
ASSOCIATION ROMANDE
DES PROPRIÉTAIRES



rue du Midi 15
case postale 5607
1002 Lausanne

téléphone 021 341 41 42
téléfax 021 341 41 46

site internet <http://www.fri.ch>
E-mail mail@fri.ch

DEPARTEMENT FEDERAL DE
JUSTICE ET POLICE
OFFICE FEDERAL DE LA JUSTICE
Bundesrain 20

3003 BERNE

Lausanne, le 31 janvier 2006 PL/cd

***Consultation relative à l'abrogation de la loi fédérale sur l'acquisition
d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) et la révision de la loi
fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)***

Mesdames, Messieurs,

Par courrier du 10 novembre dernier, le Conseil fédéral a aimablement sollicité la prise de position de la Fédération romande immobilière (FRI) dans le cadre de la consultation citée en titre. Nous lui en savons gré.

Par avance, nous vous remercions de l'attention que vous prêterez aux lignes suivantes qui constituent la détermination de notre fédération.

A. Abrogation de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (Lex Koller)

La FRI est favorable à l'abrogation de la Lex Koller. Celle-ci constitue une entrave pour le développement de notre économie et pour l'accession à la propriété des étrangers. De plus, elle s'articule autour d'un critère, la qualité d'étranger, alors qu'elle vise, aujourd'hui, des buts qui relèvent plutôt de l'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement.

La FRI se rallie largement aux arguments évoqués dans le message gouvernemental relatif aux avantages qui résulteraient de l'abrogation de ladite loi fédérale.

L'abrogation de la Lex Koller devrait également avoir un effet positif sur le marché du logement en général, permettant aux investisseurs étrangers d'acquérir des biens immobiliers et de construire des logements locatifs. La partie substantielle de la Suisse romande connaît aujourd'hui un marché du logement particulièrement tendu; toute mesure visant à alléger le carcan législatif régissant ce secteur économique est la bienvenue, même si cet assouplissement ne touche pas les principales contraintes à l'origine de la pénurie actuelle de logements.

Par ailleurs, l'abrogation de la Lex Koller devrait supprimer un travail effectué par les administrations cantonales et communales et permettre, à celles-ci et à celles-là, d'enregistrer ainsi une économie dans leurs comptes.

B. Révision de la loi sur l'aménagement du territoire

Si l'on peut partager les préoccupations du Conseil fédéral en matière d'utilisation judicieuse et mesurée du sol, l'on perçoit mal pourquoi les autorités fédérales seraient mieux à même de garantir une telle utilisation plutôt que les cantons. Ces derniers sont en charge de l'aménagement du territoire au terme même de l'article 75 de la Constitution fédérale. Rien, sinon un procès d'intention intenté aux cantons, ne justifie que l'on déroge à la répartition des compétences en matière d'aménagement du territoire prévue actuellement par la Constitution.

Dès lors, nous sommes opposés au projet de modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire faisant l'objet de la présente consultation.

Tout au plus, nous pourrions entrer en matière sur une adjonction à l'article 8 de la LAT, au travers d'un alinéa 2 qui instaurerait la **possibilité** laissée aux cantons de prévoir des territoires où des mesures particulières doivent être prises en vue de maintenir une proportion convenable de résidences principales et de résidences secondaires. Il s'agirait, au travers d'une telle disposition, de laisser la **totale liberté** aux cantons de prévoir ou de ne pas prévoir la désignation de tels territoires. Il va de soi qu'une telle disposition n'entraînerait aucune compétence fédérale. D'un point de vue purement juridique, une telle disposition pourrait être jugée superflue dans la mesure où les cantons peuvent d'ores et déjà le prévoir. Cependant, dans la mesure où l'abrogation de la Lex Koller constitue un changement juridique substantiel pour lesdits territoires, il n'est peut-être politiquement pas sans intérêt de prévoir la disposition dont on vient de faire le descriptif.

Les dispositions transitoires

Les dispositions transitoires proposées devraient être abrogées.

En effet, l'alinéa premier projeté n'a plus de raison d'être si l'on supprime l'obligation faite aux cantons de désigner les territoires concernés.

Quant à l'alinéa 2, il est en soi inadmissible dans la mesure où il bloquerait complètement la construction de toute résidence secondaire.

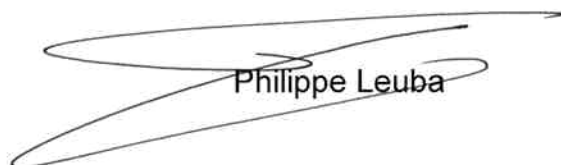
Nous avons à cet égard de sérieux doutes quant à la constitutionnalité d'une telle disposition dans la mesure où celle-ci viole l'article 75 de la Constitution fédérale prévoyant que les cantons sont compétents en matière d'aménagement du territoire. En la matière, la Confédération n'est habilitée qu'à fixer des principes. Cet alinéa 2 des dispositions transitoires du projet prône une norme qui va très largement au-delà.

Entrée en vigueur de l'abrogation de la Lex Koller

Afin de permettre aux cantons qui le **souhaitent** d'élaborer des dispositions limitant localement la proportion de résidences secondaires, nous suggérons que le Conseil fédéral prévoie une entrée en vigueur de l'abrogation de la Lex Koller quelque deux ans après son adoption par les Chambres fédérales. Ce délai pourrait laisser aux autorités cantonales la faculté de prendre les dispositions nécessaires lorsqu'elles le souhaitent, tout en évitant un éventuel vide juridique.

En vous remerciant de l'attention que vous prêterez aux remarques ci-dessus, nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Le Secrétaire général :



Philippe Leuba