

ad 98.444

Initiative parlementaire
Revente d'immeubles entre personnes à l'étranger
Rapport du 15 octobre 2001 de la Commission des affaires juridiques
du Conseil national
Avis du Conseil fédéral

du 21 novembre 2001

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

Nous vous soumettons, conformément à l'art. 21^{quater}, al. 4, de la loi sur les rapports entre les conseils, notre avis sur le rapport du 15 octobre 2001 de la commission des affaires juridiques du Conseil national concernant l'initiative parlementaire «Revente d'immeubles entre personnes à l'étranger».

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, l'assurance de notre haute considération.

21 novembre 2001

Au nom du Conseil fédéral suisse:

Le président de la Confédération, Moritz Leuenberger
La chancelière de la Confédération, Annemarie Huber-Hotz

Avis

1 Le point de la situation

Le 9 décembre 1998, le conseiller national Simon Epiney (aujourd'hui conseiller aux Etats) a déposé une initiative parlementaire sous forme d'un projet déjà rédigé. Cette initiative demande que la loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE; RS 211.412.41, désignée aussi Lex Koller) soit modifiée afin que l'aliénation de logements de vacances et d'appartements dans des appartôtels entre personnes à l'étranger ne soit plus imputée au contingent d'autorisations, lorsque l'acquisition par l'aliéateur avait déjà été autorisée. L'initiative demande également que les cas dits «de rigueur», c'est-à-dire ceux dans lesquels l'aliénation de tels logements est conditionnée par un état de détresse financière, soient soustraits à l'obligation d'imputer l'autorisation sur le contingent. Elle exige enfin que l'acquisition d'une part de copropriété d'un logement de vacances ou d'un appartement dans un appartôtel ne soit plus imputée au contingent, dans la mesure où l'acquisition d'une autre part de copropriété du même logement l'a déjà été.

Suivant la proposition de sa commission des affaires juridiques, le Conseil national a décidé, le 3 octobre 1999, sans opposition, de donner suite à l'initiative et a chargé la commission d'élaborer un rapport.

Dans ses propositions, la commission a pratiquement repris le texte de l'initiative parlementaire. Sur la suggestion du Département fédéral de justice et police, la commission a aussi proposé la suppression de la disposition instituant une obligation de réduction par étapes du nombre maximum d'autorisations pouvant être délivrées en Suisse dans le cadre des contingents annuels pour l'acquisition de logements de vacances et d'appartements dans des appartôtels. Le Conseil fédéral devrait ainsi pouvoir décider de ce nombre maximum selon son appréciation et pour une durée indéterminée, dans le respect toutefois d'une limite supérieure qui serait inscrite dans la loi. Une grande majorité des participants à la consultation ont approuvé, dans son principe, le projet présenté par la commission.

2 Avis du Conseil fédéral

La Lex Koller soumet l'acquisition de logements de vacances et d'appartements dans des appartôtels par des personnes à l'étranger à l'obligation d'obtenir une autorisation; les autorisations ne peuvent être délivrées par les cantons que dans le cadre du contingent fixé par le Conseil fédéral. Les assouplissements des dispositions concernant le contingentement visés par l'initiative parlementaire permettent de libérer, en faveur des aliénations de Suisses à des étrangers, les unités correspondantes de logements de vacances et d'appartements dans des appartôtels. Cependant, comme seul le canton du Valais a, jusqu'à présent, entièrement épuisé son contingent annuel, ces assouplissements n'auront d'effets, dans l'immédiat, que pour ce canton. Sur les trois dernières années, celui-ci aurait bénéficié chaque année, grâce à la réglementation proposée, de 115 autorisations supplémentaires environ par rapport aux 465 autorisations effectivement délivrées (y compris les contingents supplémentaires). Pour cette raison, le Conseil fédéral juge défendables les assouplissements proposés par la commission. Il partage également l'avis de la commis-

sion selon lequel, malgré la non-imputation au contingent des aliénations d'immeubles entre étrangers, la procédure d'autorisation doit être maintenue afin de garantir que les acquéreurs étrangers remplissent les conditions d'autorisation en vigueur.

Le Conseil fédéral approuve également la deuxième proposition de la commission. Si l'on maintenait l'obligation de réduire par étapes le nombre maximum d'autorisations pouvant être délivrées en Suisse dans le cadre des contingents annuels pour l'acquisition de logements de vacances et d'appartements dans des appart'hôtels, ce nombre maximum (2000 unités pour l'année 1985 au moment de l'entrée en vigueur de la LFAIE, 1420 unités pour l'année courante) chuterait vite à un niveau tellement minime qu'une répartition judicieuse des contingents entre les cantons ne serait plus guère possible. Il est aussi judicieux, compte tenu des assouplissements proposés par l'initiative parlementaire, de supprimer cette réduction car elle pourrait, si elle était maintenue, réduire à néant les effets de ces assouplissements lors de la prochaine réduction du contingent. La limite supérieure de 1500 unités de contingentement que le Conseil fédéral devrait respecter, selon le projet de loi, lorsqu'il fixera le nombre maximum d'autorisations pouvant être délivrées en Suisse dans le cadre des contingents cantonaux annuels, est raisonnable si on la compare aux 1420 unités pour l'année courante; et cela d'autant plus que la non-imputation de certaines aliénations d'immeubles au contingent conduira à libérer des unités de contingents supplémentaires.

Enfin, le Conseil fédéral partage également l'avis de la commission selon lequel la construction de logements de vacances doit, à moyen terme, être contrôlée par le biais de la législation en matière de protection de l'environnement et d'aménagement du territoire, et non plus par le biais de mesures particulières à l'égard des étrangers.