

Monsieur le Conseiller d'Etat
Philippe Leuba
Chef du DECS
Rue Caroline 11
1014 Lausanne

Pully, le 16 mai 2017

Consultation fédérale – Modification de la LFAIE

Monsieur le Conseiller d'Etat,

Nous faisons référence à la consultation citée sous rubrique et vous remercions d'y avoir associé l'Union des Communes Vaudoises.

En substance, la révision proposée de la LFAIE ne nous semble ni nécessaire, ni souhaitable du point de vue des communes vaudoises. Cette conclusion est basée sur différents éléments que nous exposons ci-dessous.

A titre préliminaire, il faut relever que le contexte politique et économique suisse a beaucoup changé depuis l'adoption de la LFAIE en 1983. De ce fait, les modifications devant permettre de se rapprocher de l'esprit initial de la loi en annulant certains assouplissements décidés dans l'intervalle ne nous semblent pas judicieuses. On pense en particulier à l'adoption de l'initiative sur les résidences secondaires, qui rend le renforcement envisagé de la LFAIE peu utile. Cette multiplication des contraintes ne nous paraît pas non plus adaptée aux circonstances économiques auxquelles font actuellement face les communes.

Globalement, il nous semble qu'il s'agit d'une révision « fourre-tout » sans vision d'ensemble. Les tâches des autorités cantonales et communales se trouveront alourdies et complexifiées du fait de la révision, sans que les modifications proposées apportent une réelle plus-value, au regard de ce qui précède.

En particulier, l'article 19a proposé induira un travail supplémentaire à charge des communes - sans nouvelle compétence communale - en cas de changement d'affectation complet ou partiel d'un immeuble commercial en logement, celui-ci étant dorénavant explicitement assimilé à une acquisition par la LFAIE. Deux remarques sont à formuler concernant cette nouvelle disposition légale :

- Tout d'abord, les communes deviendraient dans ce contexte de simples exécutantes de la législation fédérale, ce qui est d'autant plus choquant que le but de régulation

du marché immobilier posé par la LFAIE ressort au premier chef à l'aménagement du territoire, qui sous l'angle constitutionnel « incombe aux cantons » (article 75 de la Constitution fédérale). Il y a là une ingérence fédérale dans ce domaine qui est fort discutable et en rien favorable aux autorités cantonales et communales qui restent les plus aptes à administrer leur territoire car en lien constant avec les réalités sociales, économiques ou environnementales qui les caractérisent. Il n'y a donc, selon nous, nulle raison de vouloir remettre en cause cette répartition des compétences.

- Ensuite, le projet prévoit que l'autorité chargée de délivrer les autorisations de construire sera également chargée de ce contrôle. Il précise que si l'autorité ne peut d'emblée exclure que le requérant n'est pas assujéti à la LFAIE, elle suspend la procédure et accorde un délai afin d'obtenir l'autorisation. Or, on voit difficilement comment l'autorité communale pourrait d'emblée exclure l'assujéttissement du requérant à la LFAIE, étant donné que cette législation, fort complexe, ne rentre pas dans le champ de compétences des responsables en charge de la police des constructions et que la situation personnelle du requérant reste la plupart du temps inconnue de cette autorité. Dans la pratique, cela risque de se traduire par un ralentissement quasi automatique de la procédure d'octroi des permis de construire, dans l'attente d'une autorisation de l'autorité chargée de statuer sur l'assujéttissement ou d'une procédure en constatation. Les procédures de permis de construire sont déjà suffisamment longues. Si les autorités chargées d'octroyer le permis de construire devaient à l'avenir contrôler en plus si le requérant répond à la définition d'une personne habitant à l'étranger au sens de la LFAIE et renvoyer le dossier à l'autorité compétente en matière d'autorisation, la procédure risquerait d'être d'autant plus ralentie.

Aussi, en cas de réaffectation des établissements stables en logements et pour les raisons énumérées ci-dessus, il ne nous semble pas judicieux de transférer cette fonction de contrôle aux autorités communales. D'autres solutions, plus simples, pourraient être envisagées telles que l'obligation d'annonce pour les communes à l'autorité chargée de l'application de la LFAIE. Bien que chaque projet soumis à autorisation de construire fasse l'objet d'une publication dans la FAO, ce n'est pas le cas pour les dispenses d'enquête. Cette obligation devrait alors, pour être efficace, s'appliquer à tous les projets concernés, mis à l'enquête publique ou bénéficiant d'une dispense.

Dans le cadre du développement possible soumis à la discussion par le Conseil Fédéral, l'acquisition d'établissements stables destinés à être loués ou affermés serait à nouveau soumise au régime de l'autorisation. Les cantons pourraient néanmoins faire une exception dans leur législation afin de permettre une telle acquisition, si l'établissement stable est destiné à une activité du domaine touristique ou d'un domaine proche et que l'acquisition revêt une importance majeure pour la commune.

Ce développement ne nous paraît pas judicieux. En effet, outre une surcharge administrative, il entraînera des difficultés d'interprétation et d'application. Cette inflation réglementaire et administrative n'est pas souhaitable car peu efficace au final.

Le Conseil fédéral souligne lui-même dans son message qu'une étude menée sur le sujet en 2015 déconseillait une telle modification du point de vue du développement économique. De plus, ces propositions ont déjà fait l'objet de deux motions aux Chambres fédérales, qui ont été rejetées par le Conseil des Etats. On ne comprend donc pas pour quelles raisons ces développements sont repris dans le présent projet.

En résumé, les éléments ci-dessus affectent négativement le développement économique des communes et l'autonomie communale. Nous sommes donc opposés à cette révision, qui va beaucoup plus loin que le postulat Hodgers (postulat à la base de la révision) et qui contribue indirectement à la paupérisation des communes.

Si l'extension du régime d'autorisation aux établissements stables loués ou affermés devait néanmoins advenir, il nous paraît indispensable de l'accompagner de la possibilité pour les cantons d'introduire une clause de sauvegarde pour les communes touristiques. Dans ce contexte, il devrait revenir aux cantons, et non à la Confédération, de définir le cercle des communes concernées. Dans un tel cas de figure, nous demandons que le canton de Vaud utilise toute la marge de manœuvre qui lui sera laissée et souhaitons être associés à l'élaboration de cette norme, les communes étant directement et au premier chef touchées.


Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à la présente et vous prions de croire, Monsieur le Conseiller d'Etat, à notre considération respectueuse.

Brigitte Dind



Secrétaire générale

Isabelle Gattlen



Juristes

Isabelle del Rizzo



Copies : Comité de l'Union des Communes Vaudoises
Mme Emmanuelle Seingre, secrétariat général du DECS
Association des communes suisses
Union des villes suisses