

Avant-projet de modification de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)

Madame la conseillère fédérale,

C'est avec grand intérêt que nous avons pris connaissance de l'avant-projet, lequel appelle de notre part la présente prise de position.

Appréciation générale

À titre liminaire, on peut se demander s'il est justifié d'appliquer la LFAIE de la même manière sur l'ensemble du territoire, compte tenu des disparités en la matière selon les régions ou les cantons. En d'autres termes, on devrait s'interroger sur la possibilité d'ajuster l'application de la LFAIE, à l'exemple de la loi sur les résidences secondaires, en fonction de certains seuils qui prendraient en considération les différences régionales et cantonales.

Ceci dit et d'une manière générale, le principe de la révision, qui consiste à renforcer la cohérence de la loi actuelle et sa crédibilité, peut être approuvé.

Commentaires

2. L'interdiction de louer ou d'affermier à des personnes à l'étranger des immeubles servant d'établissements stables (respectivement la volonté de soumettre de telles locations à autorisation) ne nous convainc pas, notamment si cette interdiction devait porter sur la période entre la cessation d'activité d'une entreprise dans les locaux en question et leur revente. Dans la pratique, l'obligation de revendre limite drastiquement ou rend illusoire une mise en location et prive consécutivement une entreprise en difficulté ou en restructuration d'alléger ses charges.

Par conséquent, cette modification ne devrait pas être retenue, vu sa propension à créer des situations très difficiles sur le plan économique.

3. La proposition de soumettre à nouveau à autorisation les acquisitions au titre d'établissements stables nous paraît acceptable. Elle peut être soutenue dans la mesure où elle a pour effet d'éviter des investissements massifs venus de l'étranger dans des immeubles commerciaux et permet ainsi de contenir les loyers, en faveur des commerces et des industries.

Toutefois, nous ne sommes pas favorable à l'obligation de revente dans les deux ans si les locaux ne sont plus utilisés au titre d'établissements stables, essentiellement pour des motifs pratiques, car il est extrêmement difficile de contrôler dans le temps l'usage qui est fait des locaux concernés. Ce contrôle est rendu d'autant plus difficile que l'acquisition au titre d'établissement stable, si la personne exploite elle-même son activité dans les locaux, échapperait à toute autorisation.

Dans ces conditions, il nous semble plus simple pour des raisons pratiques d'en rester à la dispense d'autorisations pour toutes acquisitions au titre d'établissements stables, si la personne exploite elle-même son activité dans les locaux, ce qui constitue déjà un renforcement important de la loi actuelle, et d'abandonner l'obligation de revente dans les deux ans.

4. Dans la loi en vigueur, dès lors qu'un étranger, quelle que soit sa nationalité, est domicilié en Suisse, il peut acquérir sans autorisation sa résidence principale (art. 5, al. 1, let. a et a^{bis} LFAIE). La distinction, introduite à l'article 8, entre les ressortissants de l'UE et de l'AELE d'une part, et les autres personnes à l'étranger d'autre part, ne repose

sur aucun fondement tangible et n'est pas justifiée. Par conséquent, nous la désapprouvons.

6. La proposition de soumettre à autorisation la transformation d'établissements stables en immeuble d'habitation permet d'éviter les abus connus, consistant à acquérir un immeuble industriel ou commercial dans l'intention délibérée de l'affecter à terme à l'habitation.

Bienvenue, cette proposition renforce l'application des principes de la LFAIE. Il convient toutefois de relever la difficulté qui consistera à mettre en place une procédure permettant à la Commission cantonale compétente d'être avisée des changements d'affectation, puisque ceux-ci ne sont pas relatés dans les registres publics. Il conviendra donc de modifier la législation cantonale afin d'obliger les communes à signaler à la Commission cantonale compétente l'affectation à l'habitat d'un immeuble industriel ou commercial.

Dans notre canton, l'exécutif communal est l'autorité de délivrance du permis de construire. On peut imaginer que cet exécutif puisse être réticent à signaler à l'autorité cantonale un cas soumis à la LFAIE, dans la mesure où il soutient le changement d'affectation. La mise en œuvre de cette proposition suppose de laisser aux cantons une grande marge de manœuvre dans l'organisation de la procédure.

On pourrait imaginer que si les autorisations relatives à la LFAIE faisaient l'objet d'une mention au registre foncier, il serait plus facile de rendre attentives les autorités chargées de son application, notamment lors des changements d'affectation.

Enfin, on observe que l'avant-projet ne traite que des changements d'affectation voulus par le propriétaire, mais ne semble pas s'appliquer à ceux que le règlement communal imposerait.

En résumé, sous réserve des quelques remarques formulées ci-dessus, nous sommes favorable à la réforme proposée.

En vous remerciant d'avoir sollicité notre avis, nous vous prions de croire, Madame la conseillère fédérale, à l'assurance de notre haute considération.

Neuchâtel, le 3 juillet 2017

Au nom du Conseil d'État :

Le président,
L. FAVRE

La chancelière,
S. DESPLAND