

**Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB)**  
**Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB)**  
**Gruppo svizzero per le regioni di montagna (SAB)**  
**Gruppa svizra per las regiuns da muntogna (SAB)**

3001 Bern / Seilerstrasse 4 / Postfach / Tel. 031/382 10 10 / Fax 031/382 10 16  
www.sab.ch info@sab.ch Postkonto 50-6480-3



Berne, le 23 mai 2017  
TE / H12

Madame la Conseillère fédérale  
Simonetta Sommaruga  
Cheffe du DFJP

3003 Bern

[egba@bj.admin.ch](mailto:egba@bj.admin.ch)

*(traduction, texte original: allemand).*

## **Prise de position du SAB concernant la législation fédérale sur l'acquisition de terrains par des personnes à l'étranger (LFAIE, Lex Koller)**

Madame la Conseillère fédérale  
Mesdames, Messieurs,

Tout d'abord, le Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB) vous remercie pour la possibilité qui lui a été offerte de prendre position dans le cadre de cette procédure de consultation sur la révision de la Lex Koller. Constitué de 22 cantons, 600 communes, mais aussi de nombreuses organisations, ainsi que de nombreux membres individuels, le SAB représente et défend les intérêts socio-économiques et environnementaux des régions de montagne.

Nous avons construit notre prise de position en trois parties distinctes. Premièrement, nous allons présenter la situation de manière générale, dans un deuxième temps nous détaillerons notre position, et finalement la troisième partie sera un résumé.

### **A. Appréciation générale de la situation**

Le SAB rejette la proposition d'une modification de la Lex Koller. En effet, les modifications apportées seraient synonymes d'une augmentation significative de la charge administrative pour les communes concernées. Ainsi, cela nuirait aux communes des régions de montagne, notamment très dépendantes des branches économiques liées au tourisme et au secteur de la construction. L'adoption des

mesures liées à un durcissement de la Lex Koller aurait pour conséquence d'aggraver une situation déjà difficile pour les régions de montagne.

### **Un durcissement de la Lex Koller est inutile et inopportun**

La Lex Koller a perdu son utilité et donc sa raison d'être dans les régions de montagne. En effet, à peine la moitié des quotas fixés par la loi ont été utilisés ces dernières années. Les contingents fixés ne sont donc plus efficaces dans la régulation de l'acquisition d'immeubles destinés à une activité commerciale par des personnes à l'étranger, à l'inverse nous avons pu observer une augmentation de la vente de logements en main de personnes à l'étranger au profit de ressortissants suisses, d'ailleurs 462 logements étaient concernés par cette situation en 2015. Une des principales raisons d'une telle évolution de la situation a été l'initiative sur les résidences secondaires, limitant de manière drastique la construction de ce type de logement dans certaines régions. Dans de telles conditions, un durcissement de la Lex Koller est inopportun. Il est important de rappeler que les régions de montagne sont, pour une grande part, tributaires du tourisme et donc du potentiel d'investissements étrangers. Par exemple, l'exception à la règle qu'est l'acquisition d'immeubles destinés à une activité commerciale constitue un pilier de l'économie des régions touristiques. Dans ce sens, il est nécessaire de continuer à permettre les investissements dans les infrastructures touristiques par des investisseurs étrangers. Actuellement, ces investissements deviennent rares puisque peu d'investisseurs suisses sont prêts à prendre le risque d'investir dans des hôtels. Le durcissement de la Lex Koller aurait donc pour conséquence d'impacter de manière significative les communes concernées en les privant de conditions propices à attirer des investisseurs étrangers.

### **Aucune nécessité d'agir sur le marché de l'immobilier commercial**

Actuellement, le marché immobilier commercial est plutôt marqué par une offre excédentaire et cette tendance va très certainement s'accroître, notamment par la progression de la digitalisation de notre société et du monde du travail. D'ailleurs, il est possible que l'emploi et l'organisation des places de travail au sein des bureaux tels qu'on les connaît vont très certainement évoluer, et peut-être même disparaître au profit d'une nouvelle conception du travail en terme de tâches à effectuer mais aussi de lieu. Par ailleurs, les communes concernées par l'obligation de réguler leur marché immobilier commercial sont généralement déjà pourvues des moyens et outils en aménagement du territoire nécessaires à cette régulation. Ainsi ces communes n'ont aucunement besoin de prescriptions centrales découlant de la Lex Koller. Ainsi les objectifs de niveau fédéral pour réguler de manière efficace la proportion de personnes étrangères concernée par la Lex Koller n'est plus utile pour les régions touristiques à l'heure actuelle.

### **Aucun mandat parlementaire – Au contraire: le Parlement a déjà dit non à la motion Badran**

Le Conseil fédéral justifie la révision de la Lex Koller sur la base du postulat Hodgers, cependant ce point ne correspond qu'à une petite partie de la proposition de cette révision, ce qui à notre sens n'est pas suffisant pour justifier une telle révision. La proposition du Conseil fédéral qui parle d'un soi-disant « développement possible » dans la discussion liée au durcissement de la Lex Koller, ne s'appuie que sur deux motions présentées par la Conseillère nationale Jacqueline Badran,

motions d'ailleurs refusées au Conseil des États. De ce fait le Parlement a déjà dit non à un durcissement de la législation en place. C'est pourquoi il est incompréhensible pour le SAB que le Conseil fédéral ait lancé cette discussion sur un durcissement de cette législation au vu de la volonté parlementaire clairement affichée de ne pas soutenir cette proposition. Il manque donc un mandat du Parlement pour un durcissement de la Lex Koller.

### **Un « développement possible » à rejeter impérativement**

Avec ce « développement possible », l'acquisition d'immeubles destinés à une activité commerciale par des personnes étrangères serait à nouveau soumise à une décision et donc l'octroi d'un permis de la part de l'autorité compétente. Cette situation concernerait en particulier les régions touristiques de montagne. Ces nouvelles dispositions auraient donc des conséquences principalement sur le tourisme de montagne, ainsi beaucoup de remontées mécaniques, de centres de congrès, d'hôtels, de musées, etc. actuellement financés par des capitaux étrangers ne pourraient plus l'être. Le Conseil fédéral a tout de même reconnu cette problématique dans son dossier de consultation et envisage donc d'ajouter certaines exceptions à cette proposition de durcissement. Cependant, ce type d'exception est aussi significatif d'une charge administrative supplémentaire considérable que les communes devront assumer.

### **Le monstre bureaucratique avec de nouvelles infractions et dérogations comme nouvelles charges pour les cantons et les particuliers**

Le Conseil fédéral justifie la révision de la Lex Koller entre autre par « une diminution des coûts administratifs au niveau cantonal et fédéral ». En réalité les mesures présentées occasionneront des charges administratives supplémentaires contrairement à l'argumentaire présenté. Par le passé un bon nombre de sujets soumis à l'octroi d'autorisations générales avaient été supprimés, et cela dans le but d'alléger et faciliter la charge administrative, mais aussi pour inverser la tendance économique défavorable de l'époque. Avec le modèle proposé, nous devrions très certainement remettre au goût du jour cette pratique. En outre il serait aussi nécessaire de constituer plusieurs exceptions à cette nouvelle règle. En d'autres termes, la jungle administrative deviendrait encore plus dense et impénétrable. Cela se reflète notamment dans le choix des mots utilisés, dans le rapport explicatif, soit « un jargon juridique » très spécifique et compliqué. Cependant le point le plus paradoxal de ce rapport explicatif se trouve dans le fait que chaque canton devra créer un poste de travail à 50 % voir à 100 % pour appliquer les nouvelles prescriptions fédérales. La proposition ne constitue donc en rien une diminution de la charge administrative mais bien au contraire une augmentation de cette dernière.

### **Un glissement des compétences communales et cantonales au profit de la Confédération**

En plus de cette contrainte bureaucratique supplémentaire, le durcissement proposé concernant la Lex Koller implique un glissement de compétences traditionnellement du ressort des communes et des cantons vers une centralisation au niveau fédéral. Par exemple, cela pourrait se traduire par le regroupement d'une autorité de recours unique au niveau fédéral, ce qui permettrait en outre de légiférer dans plusieurs domaines à ce niveau-là. La Lex Koller devrait alors être conformée aux

prescriptions fédérales afin de réguler le marché immobilier, ce dernier étant normalement déjà régi par des moyens contenus dans les dispositions liées à l'aménagement du territoire. Cependant les communes et les cantons restent en première ligne pour régler ces questions de régulation du marché immobilier. Cela étant, le SAB rejette le glissement de ces compétences au niveau fédéral.

### **Un mauvais signal de la politique extérieure**

En outre, le renforcement de la Lex Koller enverrait un mauvais signal pour le tourisme en Suisse. Le durcissement de la Lex Koller équivaut donc à une mesure inutile, envoyant de surcroît un message tronqué et nuisible en particulier pour le tourisme et les régions de montagne.

## **B. Lex Koller, appréciation des propositions de modifications**

### **Mise en œuvre du postulat Hodgers**

Le Conseil fédéral justifie le durcissement de la Lex Koller par le postulat Hodgers (voir postulat 11.3200). Ce postulat a pour objectif de permettre l'accès aux coopératives de logements aux personnes ne faisant pas partie de l'UE. Au vu du droit en vigueur, les personnes externes à l'UE ou l'AELE n'ont pas la possibilité d'acquérir une part dans des coopératives de logements.

Le SAB est d'avis que la réglementation actuelle doit être maintenue. Il est impensable qu'un cheik arabe puisse bénéficier de prix plus attractifs dans la location de logements (pour son personnel). L'idée d'une coopérative de logements devrait pouvoir servir avant tout la population suisse, que ce soit pour adoucir la crise du logement mais aussi pour mettre en place une offre raisonnable et abordable de logements pour la location. En raison des accords bilatéraux, les personnes membres de l'UE mais aussi celle de l'AELE sont traitées de manière équivalente, c'est pourquoi elles ont aussi accès à des prix avantageux dans le cadre de la location de logements faisant partie de coopératives. Cette possibilité d'avantages financiers relatifs au marché immobilier devrait servir avant tout les intérêts de la part de la population suisse défavorisée. En effet, la situation actuelle de pénurie du logement et par conséquent d'une forte demande devrait encore s'accroître. En outre et sachant que le Conseil fédéral utilise comme argument principal le postulat Hodgers (voir prise de position point 1.3.1), les changements prévus au niveau de la Lex Koller sont plus que discutables.

### **Acquisition de résidences principales pour les non-membres de l'UE et de l'AELE**

La possibilité d'acquisition de résidences principales par les non-membres de l'UE et de l'AELE doit être soumise au régime d'autorisation. Si les conditions pour l'octroi de l'autorisation ne sont pas remplies, les propriétaires de résidences principales devraient être astreints à vendre leur bien après une période de deux ans. Cette réglementation provoquerait une situation entraînant une charge administrative de contrôle supplémentaire, notamment par l'obligation d'apporter la preuve que le logement a bel et bien été vendu. Suite à cela, en cas de non-respect de la loi,

l'autorité en charge serait aussi tenue d'appliquer la sanction adéquate. D'une part cette proposition enverrait un signal négatif à l'étranger, et d'autre part cela impliquerait encore une augmentation des coûts et de la charge administrative pour les cantons concernés. Cette proposition contredit donc complètement l'affirmation du Conseil fédéral dans sa volonté de réduire « la charge administrative des autorités publiques cantonales et fédérales par la mise en œuvre de la Lex Koller ». Ainsi la proposition est à rejeter.

### **Interdiction de l'utilisation des immeubles servant d'établissement stable**

Le Conseil fédéral a écrit dans sa prise de position qu'actuellement les immeubles servant d'établissement stable ne sont pas autorisés à être utilisés. Ce point ayant été éclairci, le SAB ne voit aucune raison à ce qu'une révision de loi soit entreprise. Bien que ce point soit important, la réglementation sur la construction et la loi sur les résidences secondaires semblent être déjà suffisamment efficaces et pointues pour régler ce point. Les communes prévoient dans leur règlement de constructions où il n'est pas possible d'implanter des immeubles servant d'établissement stable, ainsi que les zones à favoriser pour une mixité dans le type de constructions. Dans le cas de la législation sur les résidences secondaires, les communes ayant des résidences secondaires majoritairement louées, où les communes ayant un pourcentage de ce type de logement proche de la limite des 20% de leur parc de logements, ne souhaitent pas que la législation actuelle change. Les communes concernées par cette problématique sont déjà en mesure de régler leurs problèmes avec les mesures existantes. Une réglementation fédérale explicite n'est donc pas nécessaire, sans oublier qu'elle ne ferait que reformuler des mesures d'aménagement du territoire qui doivent être en premier lieu de compétences communales et cantonales. Malgré cela, le Conseil fédéral souhaiterait mettre en place un contrôle par un service public de niveau cantonal sur la nouvelle interdiction énoncée. Cela signifierait une fois de plus une augmentation de la charge de travail et des dépenses dans le secteur administratif.

### **Introduction d'une limite supérieure pour une partie des personnes à l'étranger sur les immeubles servant d'établissement stable**

De notre point de vue, la réflexion concernant la fixation d'une limite supérieure peut être argumentée de la même manière que dans le point précédant. De nouveau, il s'agit ici de problématique de compétence communale en premier lieu, de ce fait nous rejetons cette proposition.

### **Restrictions supplémentaires pour les trustees**

Les investisseurs étrangers peuvent être une source intéressante de fonds dans la concrétisation de projets touristiques tels que la construction d'hôtels, de remontées mécaniques, de centres de congrès, etc. D'ailleurs, le resort d'Andermatt n'aurait pas pu être construit sans le capital étranger, de même que les hôtels nouvellement construits à Bürgenstock. Le même constat d'un apport essentiel et décisif de capitaux étrangers dans la réalisation de projets touristiques s'applique également à l'agrandissement des remontées mécaniques d'Andermatt – Sedrun, ou encore à celles de Saas-Fee. La situation concerne donc principalement des projets touristiques d'envergure nationale voire internationale par leur rayonnement en termes d'attractivités touristiques et économiques.

Ces différents projets revêtent un caractère particulièrement important dans le tourisme alpin puisqu'ils constituent un moteur pour cette économie. C'est pourquoi le SAB ne voit aucune raison pour étendre le champ d'action de la Lex Koller aux trustees. À la place de faire barrage aux investissements étrangers, le Conseil fédéral devrait se demander pourquoi et comment l'économie touristique locale est-elle devenue si dépendante de ces investissements étrangers sachant que la Suisse dispose d'un potentiel d'investissement plus élevé. Le capital financier suisse est tellement élevé que les banques doivent payer des taux d'intérêts négatifs et que les caisses de pensions arrivent à peine à assurer un rendement. D'ailleurs les caisses de pensions n'ont pas le droit d'intensifier leur activité au niveau de l'économie touristique. L'économie suisse est donc régulée et dirigée de manière complètement inadéquate au vu de la problématique actuelle. Au lieu de limiter l'accès aux capitaux, nous devrions profiter de cette disponibilité financière afin de l'investir et de l'engager dans des projets suisses ! Selon l'article 79 relatif à la surveillance des compagnies d'assurances, une limite très restrictive a été fixée pour les compagnies d'assurances au niveau de leur champ d'action et de leurs possibilités d'investissements dans l'économie locale.

De ce fait les compagnies d'assurances ont été interdites d'investissements dans nombre de domaines tels que la production énergétique, les infrastructures touristiques, le réseau routier ou encore les télécommunications. La Conseillère nationale Viola Amherd voulait mandater le Conseil fédéral, par l'intermédiaire de la motion 13.4313, afin qu'il se penche sur une modification de l'article 79 sur la surveillance des compagnies d'assurances dans le but d'assouplir cette législation et finalement d'autoriser les compagnies d'assurances à investir dans les infrastructures. Malheureusement cette motion n'a pas été traitée par le Parlement.

### **Position dominante**

La réglementation proposée par le Conseil fédéral veut empêcher que la direction d'une entreprise soit contrôlée par des personnes résident à l'étranger. La proposition articulée dans ce point est complètement en décalage avec la réalité. En effet, les décisions d'investissements ne sont jamais prises uniquement par une personne ou un échelon dans l'organisation d'une entreprise. Cela étant, il ne faut pas non plus négliger le nombre d'entreprises suisses qui emploient des cadres venant de l'étranger. Nous pouvons dès lors non demander si cela est admissible ?

### **Exemption de l'assujettissement pour la parenté**

Avec ce nouveau régime d'autorisation, il est essentiel de maintenir un contrôle sur le transfert de droits aux parents en ligne directe et conjoint(e), d'ailleurs cette possibilité de transfert de droit devrait être supprimée. Le SAB estime que les situations pouvant poser problème n'interviendraient que très rarement en pratique. Dès lors une révision de la législation actuelle n'est pas nécessaire. Un changement dans les conditions législatives actuelles ne ferait qu'augmenter la charge administrative et le contrôle mis en place.

## **Légataire**

Avec les modifications, l'héritier légal ne serait pas assujéti au régime de l'autorisation dans le cas d'une acquisition d'un terrain où d'un immeuble mentionnant le ou les légataires. Cela correspond déjà à la pratique actuelle en la matière. Cette modification est cependant déjà répandue et pratiquée, ainsi ce point ne nécessite aucune nouvelle base légale.

## **Passage des conditions et obligations liées au légataire**

En pratique, il est actuellement reconnu qu'en matière de legs à des personnes à l'étranger, les conditions et obligations liées à cette situation sont déjà règlementées de manière adéquate. Cette révision proposée par Le Conseil fédéral veut tout simplement inscrire cette pratique au sein des dispositions législatives actuelles. Ainsi la révision de ce point ne serait pas nécessaire puisque la pratique l'a déjà établi de manière autonome.

## **Acquisition d'immobilier par des fonds étrangers**

Le Conseil fédéral veut empêcher l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, ces mêmes immeubles qui pourraient intégrer des fonds au profit de la prévoyance en faveur du personnel. Du point de vue du SAB la réflexion est la même que pour les « trustees ». En outre, les régions de montagne sont particulièrement intéressées à accueillir des investisseurs étrangers au sein de leur marché immobilier. De plus la solution d'une prévoyance en faveur du personnel d'immeubles servant d'établissement stable serait une mesure bien plus sûre que le trust ou l'implication d'autres sociétés financières. Bien que cela soit difficile à comprendre, nous pouvons nous demander pourquoi les changements liés à la prévoyance en faveur du personnel d'établissement stable péjoreraient la situation actuelle, alors que les investisseurs étrangers auraient toujours la possibilité d'investir dans ces établissements. Apparemment le Tribunal fédéral est du même avis et a délibéré dans le sens qu'une acquisition de la prévoyance du personnel d'établissement stable était nécessaire. De ce fait, le SAB est d'accord avec cette proposition.

## **Droit facultatif pour l'autorité cantonale habilitée à recourir**

Le Conseil fédéral propose l'abolition du droit facultatif de l'autorité cantonale habilitée à faire recours au profit d'une norme cantonale. Cependant cette solution reviendrait une fois de plus à centraliser le pouvoir décisionnel au niveau de l'Office fédéral de la justice (OFJ). Le SAB est donc très clairement contre cette réflexion proposant une nouvelle fois une centralisation du pouvoir décisionnel à Berne. En effet, nous pouvons observer une tendance récurrente à la centralisation du pouvoir notamment dans le domaine de l'aménagement du territoire, mais aussi dans le domaine du droit environnemental. D'ailleurs le SAB s'oppose à cette centralisation des pouvoirs dans ces domaines, et ce de manière identique dans le cas de la révision de la Lex Koller qui ne doit pas aboutir à une nouvelle centralisation des décisions.

### **Une unique autorité cantonale de recours**

Comme les cantons s'organisent de manière interne, certaines compétences sont propres au niveau cantonal, et la Confédération ne devrait pas intervenir à ce niveau-là par la création de nouvelles réglementations. Par le principe de subsidiarité, le SAB rejette cette proposition qui empiète sur la souveraineté cantonale en la matière.

### **Constatations ultérieures du droit à recourir**

À l'heure actuelle, la loi prévoit que le droit de recours peut être lancé après la prise de décision si l'acquéreur a fourni des informations incomplètes ou erronées. Cependant le rapport présente une solution différente, selon le Tribunal fédéral le droit de recours peut être lancé uniquement si l'acquéreur a transmis des informations erronées, excluant ainsi le droit au recours dans le cas où des informations importantes n'ont pas été transmises parce qu'elles n'avaient pas été explicitement demandées. La décision du Tribunal fédéral du 20 mars 2012 complète cette proposition en énonçant que la décision du droit au recours est éclaircie dans le cas où l'acquéreur a transmis les informations demandées, même si ces dernières étaient fausses ou imprécises. Nous trouvons que cette décision ne respecte pas les buts et objectifs recherchés par cette législation, ainsi nous rejetons la position du Conseil fédéral concernant cette révision.

### **Rétablissement du droit de recours**

Selon la législation en vigueur, l'autorité compétente doit rétablir le droit de porter plainte. Actuellement, l'autorité compétente devrait être en mesure de pouvoir rétablir les situations dérogeant au droit en vigueur. La protection juridique des parties intéressées devrait être assurée par un juge de première instance, c'est-à-dire le Tribunal fédéral. Cette proposition pourrait aboutir à un allègement (minime voir insignifiant) de la charge administrative pour les services publics. Cependant la mise en place de ce dernier point plutôt positif ne demande aucunement la révision de la Lex Koller. En outre, les situations ne respectant pas le droit en vigueur sont relativement rares et n'ont jusque-là pas abouti à de gros dérapages. Cet état de fait nous pousse à analyser cette modification comme étant inutile.

### **Développement possible : acquisition de part dans des sociétés immobilières cotées en bourse et interdiction de location ou de partage de part d'immeubles servant d'établissements stables**

Nous allons tout d'abord élaborer une réflexion plus formelle au niveau de ce point sur le « développement possible ». Il est important de préciser ici que ce « développement possible » est basé sur deux motions proposées par la Conseillère nationale Jacqueline Badran et refusées au Conseil des États. D'ailleurs le Parlement a aussi rejeté l'adoption de ces motions sur la base de motifs justifiés : nous ne trouvons aucune justification au fait que le Conseil fédéral ait intégré à la discussion ces deux points qui avaient été très clairement rejetés.

Sur la base de la réflexion que nous avons élaborée jusqu'ici, il est évident que ce « développement possible » est à rejeter. En effet, ce « développement possible » impliquerait que l'acquisition d'immeubles destinés à une activité commerciale par



des personnes à l'étranger serait de nouveau soumise à une obligation d'autorisation de la part de l'autorité compétente. Cela pourrait affecter plus particulièrement la situation du tourisme alpin, ainsi qu'un bon nombre de remontées mécaniques, de centres de congrès, d'hôtels ou encore de musées ne pourraient plus être rentables ou viables sans l'apport financier exercé par les investisseurs étrangers. Actuellement les règles régissant le secteur de l'immobilier commercial et son utilisation revêt un caractère particulièrement important et essentiel dans le bon fonctionnement économique des régions touristiques. Ainsi la situation actuelle permet les investissements étrangers d'urgence dans les infrastructures touristiques en manque de ressources financières. D'ailleurs les investisseurs étrangers prêts à prendre le risque de placer leurs capitaux dans des hôtels sont minoritaires. Au vu de la situation, un durcissement de la législation actuelle ne ferait qu'empêcher voir dissuader l'investissement étranger, ce qui nuirait à certaines communes, et ce de manière significative. Le Conseil fédéral, au courant de cette problématique particulière liée au tourisme dans les régions de montagne, entend résoudre cela par l'élaboration d'une liste d'exceptions. Bien que la proposition de constituer une nouvelle législation en la matière intégrant nombre d'exception soit louable, il aurait été tout simplement souhaitable de ne pas entreprendre une révision de la législation sur la Lex Koller qui, à présent, ne fait que mettre en évidence la charge administrative contraignante de cette dernière. En effet, les communes devront à chaque fois déterminer si un projet à l'étude est d'une importance significative et suffisante pour être financé par des capitaux étrangers. Cette analyse engendrerait une augmentation de la charge administrative mais aussi une augmentation des dépenses que ce soit pour les autorités publiques ou pour le requérant à l'autorisation.

La situation du marché immobilier a-t-elle aussi évolué dans les zones urbaines, notamment en termes d'acquisition, mais aussi en termes de surplus de l'offre en immeubles destinés à une activité commerciale. D'ailleurs cette tendance à une offre excédentaire va très certainement s'accroître ces prochaines années en raison d'une augmentation de la digitalisation, diminuant de ce fait l'utilité de bureaux au sens classique du terme. En effet, la conception du travail mais aussi du lieu de travail a considérablement changé, les gens étant plus mobiles et les nouvelles « formes de travail » tel que les espaces de Co-working (Co-Working-spaces), Desk-Sharing, le télé-travail, deviennent de nouveaux standards, excluant de ce fait les espaces de travail « classiques ». Nous pouvons donc supposer que cette nouvelle tendance engendrera à terme une forte diminution de besoin en locaux utilisés comme bureaux. Il n'existe donc pas un réel besoin de mettre en place de nouvelles mesures dans le cadre de la Lex Koller afin de pallier à ces effets dans les zones urbaines. Les outils à disposition en termes de planification territoriale que ce soit au niveau communal ou cantonal sont suffisants à l'heure actuelle. Tout comme dans le cas de la Lex Koller, cette problématique ne nécessite pas de législation mais une prise en compte du problème généralement au cas par cas. De même, la Lex Koller et donc l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger constitue une part minime de ce marché, nous pouvons d'ailleurs évoquer une similitude avec la Lex Weber qui ne concerne que de manière très marginale les personnes à l'étranger.

## C. Résumé

Le SAB refuse la révision de la Lex Koller. Du point de vue de la Conférence des présidents de communes touristiques, la Lex Koller n'est plus d'actualité et devrait être abrogée. En effet, l'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires a profondément changé la dynamique au sein des régions de montagne. La Lex Koller ne déploie ses effets que sur une partie minime du marché des résidences secondaires sachant que la demande de personnes vivant à l'étranger ne s'élève qu'à hauteur de 8 % de la demande totale. Le marché immobilier ne devrait plus se poser la question à savoir de quelle nationalité est l'acheteur ou l'investisseur mais plutôt essayer de mettre en place des solutions et des moyens en termes de planification territoriale. Par le principe de subsidiarité, les compétences de planification territoriale doivent rester de la compétence des cantons et des communes, cependant la proposition d'un durcissement de la Lex Koller offre des solutions qui vont à l'encontre de ce principe. En effet, le durcissement de la Lex Koller équivaldrait à accepter une centralisation des compétences au profit du niveau fédéral, ce qui doit être refusé. En outre, l'acceptation de la proposition du Conseil fédéral conduirait à une nouvelle règle nécessitant de nombreuses exceptions mais aussi une augmentation de la charge administrative pour les communes et les cantons. À cela s'ajoute la possibilité des investissements issus de capitaux étrangers qu'il ne faut pas restreindre. Ces investissements sont un des moteurs essentiels au développement de l'économie touristique pour les régions de montagne. Durcir la Lex Koller est très certainement la mauvaise direction à prendre, en effet la situation déjà inconfortable de l'économie touristique de montagne pourrait encore s'aggraver suite à une acceptation de cette révision législative. De même, les changements proposés n'ont aucune raison pertinente dans leur application. Bien qu'il existe tout de même quelques points qui puissent faire sens à un durcissement, ces derniers sont généralement des éléments secondaires de dispositions déjà contenues dans la pratique en vigueur. Ainsi ces éléments de réflexions « secondaires » ne suffisent pas à eux seuls pour légitimer la mise en place d'un durcissement de la Lex Koller. Le SAB rejette donc la proposition liée à la révision de la Lex Koller.

Nous vous remercions d'avoir pris en compte notre position à ce sujet et restons à votre disposition.

Avec nos salutations les meilleures  
**Groupement suisse pour les régions  
de montagne (SAB)**

La présidente:

Le directeur:

Conseillère nationale  
Christine Bulliard-Marbach

Thomas Egger