

# De la "loi von Moos" à la revision Furgler : les spéculateurs ont toujours leur réduit

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): - **(1972)**

Heft 203

PDF erstellt am: **21.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## De la «loi von Moos» à la revision Furgler : les spéculateurs ont toujours leur réduit

*Le conseiller fédéral Kurt Furgler a donc présenté il y a une semaine le projet de revision du fameux arrêté fédéral destiné à freiner l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger.*

*L'intervention de l'Etat était nécessaire, elle est réalisée, tant mieux. Une chose pourtant ne manque pas de nous choquer dans cette affaire. Le raisonnement sur la hausse du prix des terrains est correct, la volonté de freiner la spéculation est évidente, tout cela est fort juste et bon en soi, on est en droit de se demander cependant pourquoi le Conseil fédéral lutte si courageusement contre les spéculateurs dans ce secteur, alors qu'il les ignore avec bonté dans d'autres domaines de la politique foncière ? Nous pensons notamment à l'intervention de l'Etat qui devient de plus en plus nécessaire en vue de l'élaboration d'un véritable statut du sol urbain (voir notre éditorial).*

*Serait-ce simplement parce que les étrangers, propriétaires en Suisse de résidences secondaires n'ont pas au Parlement de « lobby » assez puissant pour faire capoter le projet ? Serait-ce*

*aussi parce que ce problème, par l'intermédiaire du tourisme, ne sensibilise qu'une petite partie des intérêts immobiliers suisses ?*

*Regardons de plus près le projet ! Plus précisément, les mesures présentées visent à stopper la construction de résidences secondaires et l'acquisition d'immeubles par des étrangers dans les « régions touristiques saturées ». Il s'agira donc de définir plus exactement la notion de région touristique saturée. Mais à supposer même que les autorités concernées se montrent particulièrement strictes dans cette tâche, qu'advient-il de régions qui sont restées jusqu'à maintenant relativement en dehors du boom touristique de ces dernières années ? En d'autres termes, va-t-on assister, non à une diminution de l'acquisition des immeubles par des étrangers, ni même à une stabilisation, mais simplement à un déplacement de la demande massive dans des lieux encore épargnés ? Pour éviter une telle issue, le contrôle fédéral institué à l'égard des autorités cantonales chargées de délivrer les autorisations d'acquisition sera-t-il suffisant ?*

### 1. Onze ans d'attente

Le 23 mars 1961 déjà, la « lex von Moos » ou arrêté instituant le régime de l'autorisation pour l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger, prend corps, qui met un frein à l'acquisition d'immeubles par des étrangers ; les moyens mis en œuvre cependant se révèlent très vite inefficaces, et les autorisations accordées annuellement à des étrangers, loin de se stabiliser, passeront au contraire de 1026 en 1961 à 4849 en 1971. Des mesures plus énergiques s'imposent d'urgence.

— Le 26 juin 1972, le Conseil fédéral met en vigueur un arrêté fédéral interdisant le placement de fonds étrangers dans des immeubles en Suisse. En clair, cela revient à interdire de manière absolue de vendre un bien-fonds à tout acquéreur étranger. C'est stopper brutalement toutes les opérations immobilières conclues avec l'étranger.

— L'arrêté fédéral impitoyable de juin 1972 provoque de très vives protestations des milieux concernés, au nombre desquels il faut compter les promoteurs, entrepreneurs et banquiers des cantons touristiques Tessin, Grisons, Valais et Vaud, mais aussi les représentants d'intérêts régionaux

plus légitimes. Des délégués dûment mandatés et autorisés prennent la route de Berne chargés de doléances. Une campagne de presse est organisée pour sensibiliser l'opinion publique au risque d'étouffement et d'asphyxie qui guette, semble-t-il, la vie touristique de nos stations de montagne. Au dire des uns, Thion 2000 Promotion SA (7000 lits répartis dans des appartements vendus en majeure partie à des étrangers) vit un véritable cauchemar financier. Montana-Crans, Anzère, Verbier, etc., sont sur le point de perdre des millions. Ce qu'on a perdu surtout, c'est le sens de la mesure dans l'appréciation des catastrophes en préparation.

— Aujourd'hui, le Conseil fédéral propose aux Chambres une nouvelle réglementation de l'acquisition des immeubles par des étrangers. Tendance du projet : une volonté très nette de stopper, dans les cantons à vocation touristique (dont notamment Grisons, Tessin, Vaud et Valais), l'octroi des autorisations, là où prospère depuis 1961 un tourisme étranger axé sur les résidences secondaires.

### 2. La rareté du sol

L'important, c'est le sol ! Trop souvent hélas la part belle a été faite aux intérêts privés, sur la base de ce véritable « pilier-providence-des-spéculateurs » qu'est la garantie de la propriété foncière privée. Aujourd'hui, devant choisir entre la garantie de la propriété foncière et l'intérêt public, le Conseil fédéral choisit le deuxième et limite le droit absolu du propriétaire foncier de vendre son immeuble au plus offrant lorsque celui-ci n'est pas « de chez nous ». Par un subtil raisonnement juridique, le Conseil fédéral démontre qu'il n'y a pas, en l'espèce, violation de la garantie constitutionnelle de la propriété foncière, puisqu'il s'agit au contraire de légiférer, dans le cadre du droit privé, sur la seule capacité de contracter avec des étrangers.

### 3. Les armes de Berne

Les chiffres sont là, ils prouvent l'accroissement marqué des acquisitions d'immeubles par des étrangers depuis 1961 (voir notre tableau). Dans une région délimitée, il est certain qu'une demande massive de terrains par des étrangers fait monter les prix. Or le coût de la vie dans ces régions dépend directement du prix des biens immobiliers; d'où un renchérissement pour l'ensemble de l'économie régionale d'abord, nationale ensuite. Il faut reconnaître avec le Conseil fédéral la nécessité d'endiguer les débordements d'un tourisme étranger fondé sur les résidences secondaires et s'opposer aux spéculateurs à court terme qui sont souvent les seuls bénéficiaires de la situation. L'intervention de l'Etat est donc justifiée et légitime. Les moyens à disposition :

#### a. Combattre les opérations frauduleuses

Tout régime d'autorisation reste lettre morte s'il est possible de tourner la loi par des opérations qui ne tombent pas sous le coup de celle-ci. Au chapitre de l'acquisition des immeubles par des étrangers, c'était un problème essentiel. Les sociétés immobilières avec actions au porteur permettaient facilement d'éluder des dispositions légales strictes en rapport avec la nationalité de l'acquéreur. Le projet du Conseil fédéral définit clairement toutes les opérations qui peuvent tomber sous le coup de la loi et saisit aussi bien l'acquisition de droits d'emption, de parts de sociétés immobilières (y compris sociétés par actions) et parts de fonds de placement. Un assouplissement cependant : une personne morale ne tombe sous le coup de la loi que si plus de 25 % de son patrimoine est entre les mains d'étrangers.

#### b. Motifs impératifs de refus

Le projet d'arrêté fédéral prévoit trois cas pour lesquels l'autorisation d'acquérir un immeuble doit être refusée impérativement à un étranger, c'est-

à-dire sans égard à un éventuel intérêt légitime. Il s'agit d'abord des immeubles qui se trouvent dans une zone protégée (aménagement du territoire), de raisons de sécurité militaire ensuite, et surtout si l'immeuble à acquérir se trouve dans une région touristique fortement saturée (où la résistance contre cette disposition ne manquera pas de s'organiser).

#### c. Lucarne genevoise

A Genève surtout, les investissements étrangers se sont développés ces dernières années dans les logements à caractère social. Pour éviter de contrecarrer ces placements sociaux, une mesure d'exception s'imposait ; la voici : les étrangers pourront investir dans les HLM. Une remarque importante toutefois : des conditions et charges très strictes devront être liées à ces placements (l'augmentation du prix des loyers ne pourra avoir lieu

qu'avec le consentement des autorités, l'acquéreur ne pourra aliéner son immeuble qu'après un délai de dix ans).

#### d. Droit de recours de l'autorité fédérale

Ayant constaté que la pratique beaucoup trop large et généreuse des autorités cantonales avait conduit à l'échec des mesures prises antérieurement, le Conseil fédéral prévoit aujourd'hui un droit de surveillance beaucoup plus étendu des autorités fédérales. L'administration fédérale devra obligatoirement être informée des décisions prises dans les cantons en cette matière et pourra exercer son droit de recours soit dans le cadre de la procédure cantonale, soit devant le Tribunal fédéral. Voilà qui devient sérieux et donne du poids au contrôle exercé depuis Berne ! Là encore une réaction violente est prévisible, de la part surtout des députés au Conseil des Etats.

### Autorisations accordées et refusées 1961-1971

Année	Autorisations accordées					Autorisations refusées				
	Nombre		Prix en mio francs		Nombre		Prix en mio francs			
	Total	Propriété par étages	Superficie en ha	Total	Propriété par étages	Total	Propriété par étages	Superficie en ha	Total	Propriété par étages
1961	1 026	—	241	117	—	86	—	38	21	—
1962	1 680	—	479	198	—	172	—	69	35	—
1963	1 283	—	272	161	—	195	—	61	61	—
1964	1 099	—	222	130	—	131	—	68	23	—
1965	1 274	—	349	168	—	88	—	29	13	—
1966	1 450	—	308	293	—	88	—	27	18	—
1967	1 495	498	202	217	54	68	12	21	24	2
1968	2 349	1 094	265	366	126	78	19	12	22	3
1969	2 963	1 431	303	567	168	97	19	43	35	4
1970	3 448	1 890	296	568	243	109	50	38	23	7
1971	4 849	3 123	331	755	410	183	84	38	36	14
1961-1971										
Suisse	22 916	8 036	3 268	3 540	1 001	1 295	184	444	311	30
dont GR, TI, VD, VS	18 933	7 576	1 936	2 355	938	719	136	286	147	23