Cela ne peut plus durer : Loi Furgler et protection des sites

Autor(en): **Badilatti, Marco**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Heimatschutz = Patrimoine**

Band (Jahr): **76 (1981)**

Heft 3-fr

PDF erstellt am: **02.06.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-174937

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Loi Furgler et protection des sites

Cela ne peut plus durer

L'arrêté fédéral sur l'acquisition d'immeubles par des personnes de l'étranger perdra sa validité à fin 1982 et doit être remplacé par une loi. Le Département fédéral de la justice et de la police travaille actuellement à ce projet, qu'il compte soumettre aux Chambres l'automne prochain sous forme de contre-projet à l'initiative populaire contre le bradage du sol national. Ces perspectives ont une grande importance aussi du point de vue de la protection des sites.

Le travail actuel s'inspire de la procédure de consultation à laquelle ont été soumises en 1980 les propositions de la *commission Patry, qui suscitent le scepticisme, voire l'opposition.* Ici, on critique de déraisonnables atteintes à la liberté de commerce et d'industrie et à la propriété; là, on relève que le «bradage du sol de la patrie» se poursuit et qu'il faudrait enfin, après 20 ans de malaise, y apporter un frein efficace. La crainte de surpopulation étrangère, des considérations relevant de l'économie, de la politique de développement ou du droit public occupent le terrain de combat. Mais on parle beaucoup moins des conséquences à long terme des ventes de biens-fonds aux étrangers pour nos paysages déjà malmenés, et l'on qualifie *«d'éléments étrangers»*, qui n'ont rien à faire dans la loi, les parades appropriées. Cet argument peut se justifier en principe, mais il est contraire à une évaluation objective et à un juste équilibrage des intérêts en présence, et, du point de vue de la protection des sites, il est insoutenable.

Le grignotage

Une des principales faiblesses de l'arrêté en vigueur est le fait qu'il n'est guère appliqué. La raison en est avant tout politique, et tient à la structure fédéraliste de notre pays. Des mesures légales, si bien intentionnées soient-elles, ne servent à rien si elles peuvent être tournées, voire violées, par les Communes et les Cantons, ou si les exceptions prévues compromettent le but même qui est la raison d'être de l'arrêté. Et il ne faut pas s'étonner que depuis l'introduction de l'arrêté, les ventes d'immeubles à des étrangers n'aient cessé de croître et aient atteint en 1979 (avec *5906 autorisations*) un record absolu. Cela ne peut pas rester sans effet sur nos paysages. Le danger de ce processus est d'être un mal sournois, insidieux, grignotant petit à petit une parcelle après l'autre, une zone à bâtir, une commune, une région après l'autre.

Ce n'est pas tout. La raréfaction des terrains qui se poursuit de la sorte a fait monter *les prix du sol et des loyers* très fortement, jusqu'à des hauteurs qui relèvent de l'irresponsabilité. Il y a aujourd'hui déjà des communes – jusque dans les campagnes! – où les terrains sont quasiment prohibitifs pour la population locale, et ne peuvent plus être acquis que par de riches citadins ou étrangers. Des prix de 300 à 600 fr. le mètre carré, ainsi que des loyers de plus de 1000 fr. pour des appartements de 3 pièces, sont devenus courants dans différentes régions. Cela favorise des déséquilibres sociaux et aussi, indirectement, l'émigration des autochtones des régions économiquement faibles. Ce grignotage des terres est encore accéléré, dans une mesure toujours accrue, par des procédés qui permettent de *tourner avec succès la réglementation.* L'un des plus en vogue actuellement consiste à transformer des bâtiments, autorisés en tant qu'«apparthôtels», en résidences secondaires, et à les mettre sur le marché sous cette forme (voir l'interpellation Loretan). C'est d'autant plus déplorable qu'il s'agit le plus souvent de constructions nouvelles (dévoreuses de terrain) et non pas, par exemple, d'immeubles rénovés, et qu'elles ne sont occupées que quelques semaines par année. Notre petit pays ne pourra pas, à la longue, supporter un pareil gaspillage!

Raison garder

A cet égard, il faut se garder de l'illusion que nos «régions en développement» sont favorisées par cet essor touristique unilatéral – au lieu d'une diversification et d'une décentralisation de leur structure économique. Il faut enfin attirer l'attention sur les *conséquences socio-culturelles* d'une politique foncière trop magnanime envers les personnes de l'étranger. Cet avertissement n'a rien à voir avec de la xénophobie, encore moins avec le refus d'un meilleur avenir pour nos populations éloignées; il s'inspire simplement d'une politique de raison, d'une volonté de maintenir une identité culturelle, et du sens de nos responsabilités envers nos après-venants. Car aujourd'hui déjà, il y a des communes où les deux tiers des logements disponibles sont en mains étrangères; de telles situations se produisent

sans difficultés, quand elles ne sont pas jugées normales et saines! Que les Suisses, au demeurant, soient sensibles à la «surpopulation» étrangère, nos autorités et hommes politiques s'en sont clairement aperçus dans les années septante; il serait maladroit de ne pas tenir compte de ce sentiment populaire.

Lueur d'espoir?

Certes il s'agit, avec cette Lex Furgler, de prendre en considération des intérêts divergents, et d'éviter toute orientation unilatérale. Mais il serait en tout cas erroné de vouloir résoudre des problèmes d'économie et de développement au détriment de ce capital – inextensible – qu'est le sol. La voie préconisée par la commission fédérale d'étude apparaît dès lors inapte à empoigner le problème (voir aussi la revue «Heimatschutz» 6/1980). Il faut dès lors espérer que ce projet sera sensiblement amélioré au parlement. Il y a des idées dans l'air à ce sujet. Celle, en premier lieu, de limiter la vente d'immeubles aux étrangers en fonction *d'une certaine surface brute d'étages*. Du point de vue de la protection des sites, il serait en outre souhaitable que des *facteurs propres à stabiliser les prix du sol* soient prévus dans la loi. L'une comme l'autre de ces exigences seraient compatibles avec le principe, formulé par le Conseil fédéral, de renforcer en cette affaire la responsabilité propre des Cantons et des Communes.

D'ailleurs une modification du comportement, à la base, montre peut-être qu'ici et là, on réagit déjà spontanément et par ses propres moyens. C'est ainsi que six des sept Communes obwaldiennes ont récemment invité l'autorité cantonale à fixer des zones bloquées, et qu'en Engadine quelques Communes sont portées à soumettre les ventes d'immeubles à des étrangers au vote populaire, ou même parfois à les interdire totalement. Feu de paille, cas marginaux, ou lueur d'espoir? L'avenir nous le dira.

Marco Badilatti

Que peut faire le Conseil fédéral?

Intervention parlementaire contre une façon de tourner la loi

A propos de l'application de l'actuelle «lex Furgler» et de la préparation d'une nouvelle loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes de l'étranger, le conseiller national W. Loretan (Zofingue) a déposé une interpellation à la session de printemps 1981. Se référant aux cas de plus en plus nombreux où la loi est tournée lors de la vente de résidences secondaires à des personnes de l'étranger, il demande au Conseil fédéral de répondre aux questions suivantes:

1. Le Conseil fédéral, c'est-à-dire le service responsable de l'application de l'arrêté fédéral du 23 mars 1961 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes de l'étranger, sait-il que l'on fait passer d'authentiques complexes de résidences secondaires pour des «apparthôtels» (bâtiments exploités comme des hôtels), bien qu'ils soient dépourvus des installations appropriées (restaurant, salles de séjour, locaux d'exploitation, etc.)?

2. Dans combien de cas, ces dernières années, des lotissements autorisés en tant qu'apparthôtels se sont-ils métamorphosés en complexes de résidences secondaires sans exploitation hôtelière?

3. En cas d'infraction au sens de la question 2, peut-on y remédier de telle sorte que l'ordre légal soit rétabli?

4. Comment le Conseil fédéral entend-il prévenir de tels abus, sur la base de l'arrêté fédéral du 23 mars 1961? Comment, en particulier, faire une nette distinction entre apparthôtels et résidences secondaires?

5. Comment seront traités les apparthôtels dans la future loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes de l'étranger?

Peu après le terme de notre délai rédactionnel, le Conseil fédéral a répondu à l'interpellation susmentionnée. Selon lui, les autorités n'ont pas connaissance de cas où la loi aurait été tournée par la transformation, en logements de vacances ordinaires, d'«apparthôtels» dûment autorisés pour la vente à des étrangers. Il ajoute qu'en vertu de la prochaine loi Furgler, seuls pourront être vendues à des étrangers des unités d'habitation en exploitation hôtelière ayant tout l'équipement approprié.