

Les acquisitions de logements de vacances en Suisse par des personnes résidant à l'étranger en 2009

En 2009, les autorisations accordées pour l'acquisition de logements de vacances par des personnes résidant à l'étranger ont diminué de 9% par rapport à l'année précédente. Le nombre d'acquisitions réelles est également un peu plus bas que celui de l'année précédente; la surface autorisée a diminué en proportion. 1383 transferts immobiliers ont été inscrits au registre foncier. Après déduction des rachats par des Suisses et des transferts entre étrangers, l'augmentation nette des logements de vacances est de 466.



En 2009, les 1500 unités disponibles pour l'ensemble du pays ont été utilisées à raison de 93% (100% l'année précédente).

Photo: Keystone

Statistique relative aux acquisitions de logements de vacances

Les logements de vacances ne peuvent être acquis que dans les cantons qui ont introduit la base juridique correspondante. Ceux-ci sont actuellement au nombre de 17, dont la moitié environ sont confrontés à une demande effective.

Les données suivantes ont été relevées: le nombre des autorisations accordées, les transferts immobiliers réellement effectués, la surface des biens-fonds, la nationalité des acquéreurs, le nombre des opérations d'alié-



Emanuella Gramegna
Unité Droit civil et procédure civile, Office fédéral de la justice OFJ, Berne

nation entre étrangers et de rachats par des Suisses. Un état de l'épuisement des contingents a, en outre, été dressé.

Les contingents

Le Conseil fédéral a fixé la limite maximale légale de contingents cantonaux annuels d'autorisations à 1500.

Comme par le passé, un canton peut reporter sur l'année suivante les unités de contingent qu'il n'a pas utilisées durant celle en cours. À fin octobre de la deuxième année, celles qu'il n'a pas utilisées retournent à la Confédération et peuvent être attribuées à un autre canton dont le contingent annuel serait épuisé. Il ne peut, cependant, lui être attribué que la moitié au plus de son contingent ordinaire. Seul le canton du Valais a demandé des contingents supplémentaires en 2009 (l'année précédente, il y avait également les cantons du Tessin et de Vaud). Cette dernière année, les 1500 unités disponibles pour l'ensemble du pays ont été utilisées à raison de 93% (100% l'année précédente).

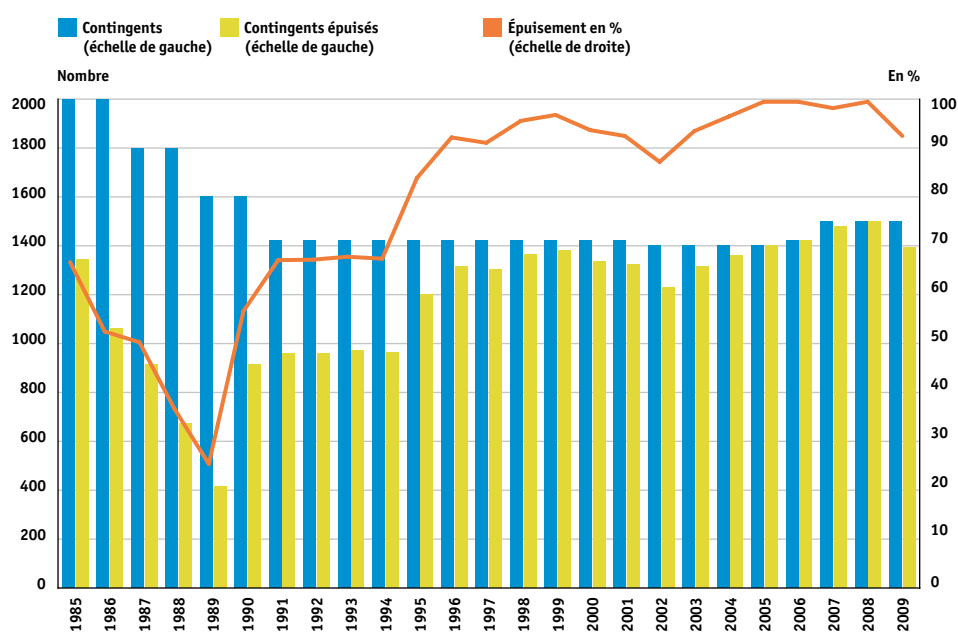
Tableau 1

Transferts de propriété par canton et par nationalité, 2009
 (nombre total de transferts: 1502)

	AR	BE	FR	GL	GR	LU	NE	NW	OW	SG	SZ	TI	UR	VD	VS
Allemagne		15	2	2	95	1	0	3	5	4	2	57	1	2	53
France		2	3	0	1	0	0	1	1	0	0	2	0	32	106
Italie		1	1	0	73	0	0	0	1	0	0	89	4	10	90
Liechtenstein		0	0	0	3	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0
Autriche		0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	2	0	0	0
Belgique		3	0	0	6	0	1	0	2	0	0	2	0	20	84
Grande-Bretagne		19	1	0	14	1	0	0	4	0	1	1	0	49	154
Pays-Bas		16	0	1	23	0	0	1	3	9	0	5	0	10	93
Reste de l'Europe	1	8	0	0	7	0	0	0	3	0	0	6	1	6	39
États-Unis		1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	3	6
CEI et États baltes		14	0	0	4	0	0	0	0	3	1	11	0	9	16
Israël	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Proche-Orient (sans Israël)		1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1	2	7
Autres pays		5	0	1	2	0	1	0	1	1	0	3	0	6	11
Total	2	85	7	4	229	2	2	6	20	17	4	187	7	149	662

Source: OFJ/La Vie économique

Graphique 1

Évolution et épuisement des contingents cantonaux, 1985–2009


Source: OFJ/La Vie économique

L'utilisation des contingents cantonaux pour une année ne concorde pas nécessairement avec le nombre des autorisations accordées. Celui-ci peut, globalement ou dans certains cantons, être plus élevé que le contingent annuel et cela pour *deux raisons*:

- premièrement, les unités de contingent non utilisées au cours d'une année peuvent être reportées sur l'année suivante;
- deuxièmement, les autorisations de principe accordées antérieurement (garanties

d'autorisation aux promoteurs) peuvent encore être utilisées ultérieurement, pendant un certain temps.

Le graphique 1 fournit des données plus précises à cet égard. Il démontre également qu'en moyenne annuelle les contingents n'ont été épuisés qu'à quelque 80%.

Autorisations et transferts de propriété

En 2009, 1720 autorisations pour l'acquisition de logements de vacances par des personnes à l'étranger ont été délivrées en Suisse, contre 1891 l'année précédente. La majeure partie d'entre elles ont été attribuées aux cantons du Valais (707), de Vaud (286), des Grisons (257), du Tessin (247) et de Berne (130), comme l'indique le graphique 2.

Les statistiques sur les transferts de propriété, à la différence de celles sur les autorisations, recensent les acquisitions qui se sont concrétisées. À long terme, environ 85% de l'ensemble des autorisations donnent lieu à une inscription au registre foncier. Les différences entre les statistiques sur les transferts de propriété et celles qui se rapportent aux autorisations s'expliquent par le fait qu'il s'écoule généralement plusieurs mois entre l'octroi d'une autorisation et l'inscription effective au registre foncier, et que la statistique doit se fonder sur les transferts de propriété de l'année sous revue. Il peut, de plus, arriver que certains étrangers renoncent à l'acquisition.

En 2009, le nombre de logements de vacances transférés (1383) était nettement inférieur à celui de l'année précédente (1502). La

Tableau 2

Accroissement net de la propriété foncière étrangère, 2009

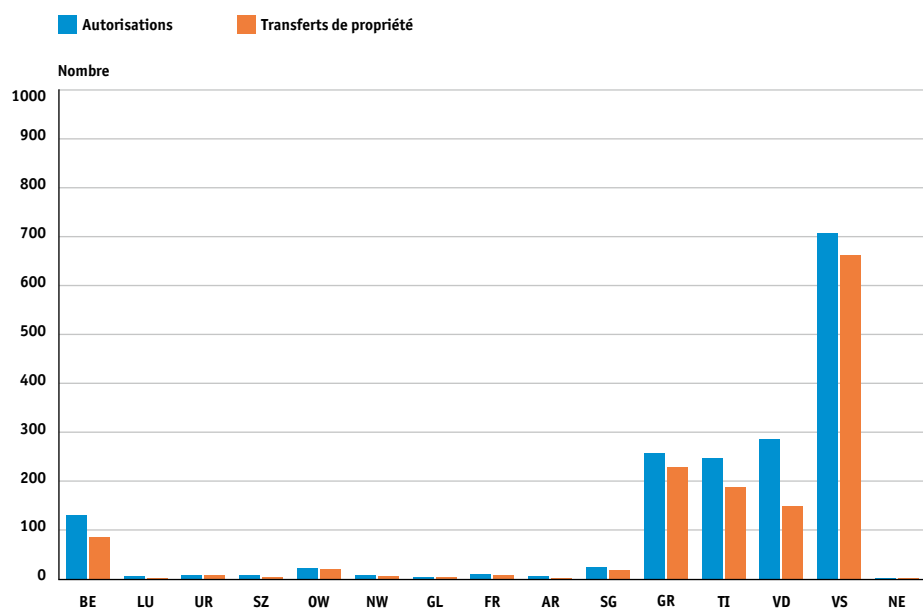
Canton	Transferts de propriété		Transferts de propriété entre étrangers		Rachats par des Suisses		Accroissement net	
	Nombre	Surface en m ²	Nombre	Surface en m ²	Nombre	Surface en m ²	Nombre	Surface en m ²
BE	85	24913	9	2421	6	1597	70	20895
LU	2	1618	0		3	1619	-1	-1
UR	7	2785	1	185	0		6	2600
SZ	4	1609	1	185	1	45	2	1379
OW	20	4180	4	715	15	4115	1	-650
NW	6	1105	0		2	761	4	344
GL	4	2001	0		5	1663	-1	338
FR	7	3233	1	1106	18	6572	-12	-4445
AR	2	345	0		0		2	345
SG	17	4072	1	160	9	2584	7	1328
GR	229	60357	40	9478	156	33451	33	17428
TI	187	45297	15	3867	13	2956	159	38474
VD	149	63472	34	11880	18	6124	97	45468
VS	662	229906	189	55052	376	70275	97	104579
NE	2	360	0		0		2	360
CH	1383	445253	295	85049	622	131762	466	228442

Source: OFJ/La Vie économique

Graphique 2

Autorisations et transferts de propriété, 2009

(Total: 1720 autorisations; 1383 transferts de propriété)

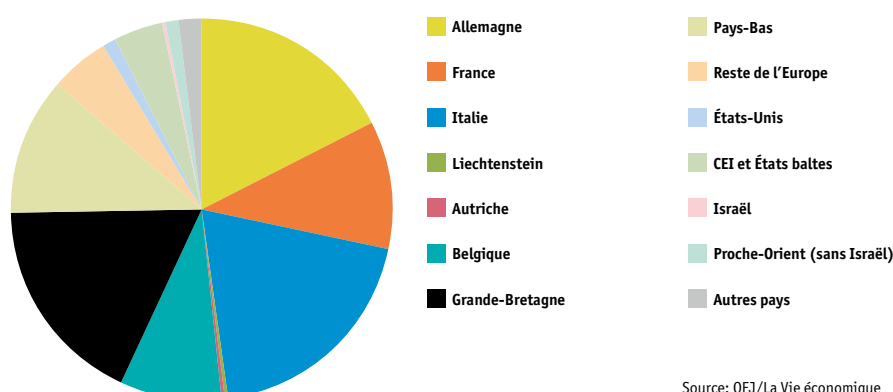


Source: OFJ/La Vie économique

Graphique 3

Transferts de propriété selon la nationalité des acquéreurs, 2009

(Total des transferts: 1383)



Source: OFJ/La Vie économique

plupart des mutations au registre foncier ont été effectuées dans les cantons à vocation touristique: 662 en Valais, 229 aux Grisons, 187 au Tessin, 149 dans celui de Vaud et 85 dans le canton de Berne. La répartition des transferts selon la nationalité des acquéreurs a peu changé (voir *tableau 1* et *graphique 3*).

Accroissement net

Pour calculer l'augmentation nette de la propriété de logements de vacances en mains étrangères, il faut déduire du total des transferts, d'une part, les rachats par des Suisses et, d'autre part, les aliénations entre étrangers. Pour 2009, cela représente, après déduction de 295 transactions entre étrangers et de 622 rachats par des Suisses, un accroissement net de 466 logements de vacances (796 l'année précédente). En surface, cela représente environ 22 hectares (comme l'année précédente). Des données détaillées par canton peuvent être tirées du *tableau 2*.