

# Les acquisitions de logements de vacances en Suisse par des personnes résidant à l'étranger en 2004

En 2004, les autorisations accordées pour l'acquisition de logements de vacances par des personnes résidant à l'étranger ont été un peu plus nombreuses que l'année précédente. Le nombre d'acquisitions réelles est légèrement inférieur à celui de l'année précédente; la surface a légèrement augmenté. 1397 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 866. Une évolution comparable semble se dessiner pour 2005.

## Les contingents

Depuis 2002, au contraire de ce qui se faisait jusqu'à présent, le Conseil fédéral n'a plus l'obligation, tous les deux ans au moment de la fixation des contingents cantonaux annuels d'autorisations, d'abaisser progressivement le nombre maximum d'unités disponibles pour l'ensemble de la Suisse; il peut au contraire le fixer selon son appréciation et en fonction de l'intérêt supérieur du pays et de son économie; il ne peut, cependant, pas aller au-delà de 1500 unités. Il s'est finalement décidé pour 1400 unités.



**Gertrud Zinniker**  
Section Acquisition  
d'immeubles par des  
personnes à l'étranger,  
Office fédéral de la  
Justice (OFJ), Berne

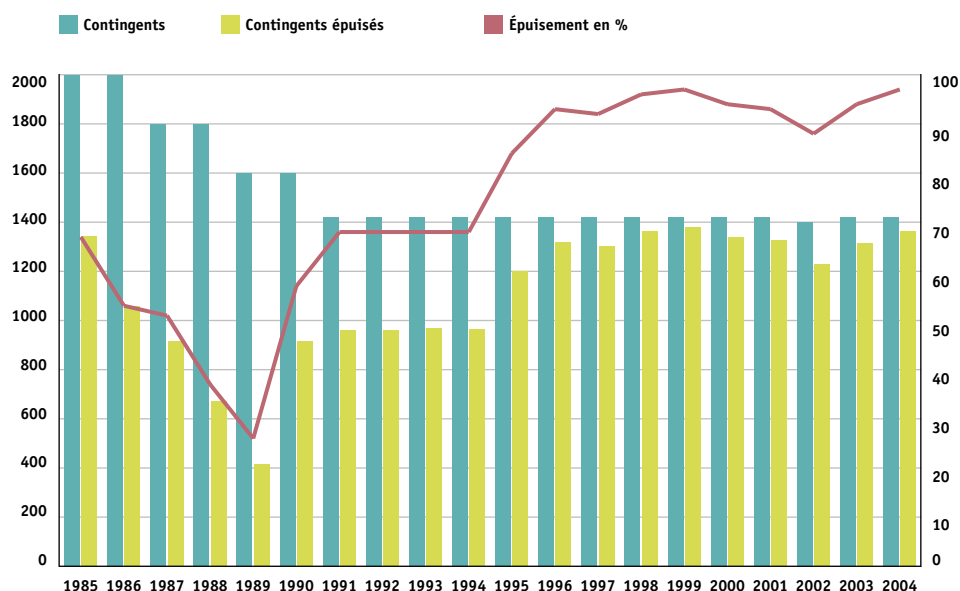
Cet assouplissement conjugué et la solution dite du «pool», introduite en 1996, ont permis de répondre au manque constant de contingents dans les cantons du Tessin, de Vaud et du Valais. Comme par le passé, un canton peut reporter sur l'année suivante les unités de contingent qu'il n'a pas utilisées durant l'année en cours. Toutefois, à fin octobre de la deuxième année, celles qu'il n'a pas utilisées retournent à la Confédération et peuvent être attribuées à la demande d'un canton en cas d'épuisement de son contingent attribué pour cette année-là. Il ne peut, cependant, lui être attribué que la moitié au plus de son contingent ordinaire. Les cantons de Vaud et du Valais ont demandé des contingents supplémentaires en 2004.

Ainsi, sur un total de 1400 contingents suisses, 1362 unités ont été utilisées (1315 en 2003), ce qui revient à un taux d'épuisement de 97%.

L'épuisement des contingents pour une année déterminée ne concorde pas nécessairement avec les autorisations accordées. Leur nombre peut, globalement ou dans certains cantons, être plus élevé que le contingent annuel et cela pour deux raisons: premièrement

Graphique 1

Évolution et épuisement des contingents cantonaux, 1985-2004



Source: OFJ / La Vie économique

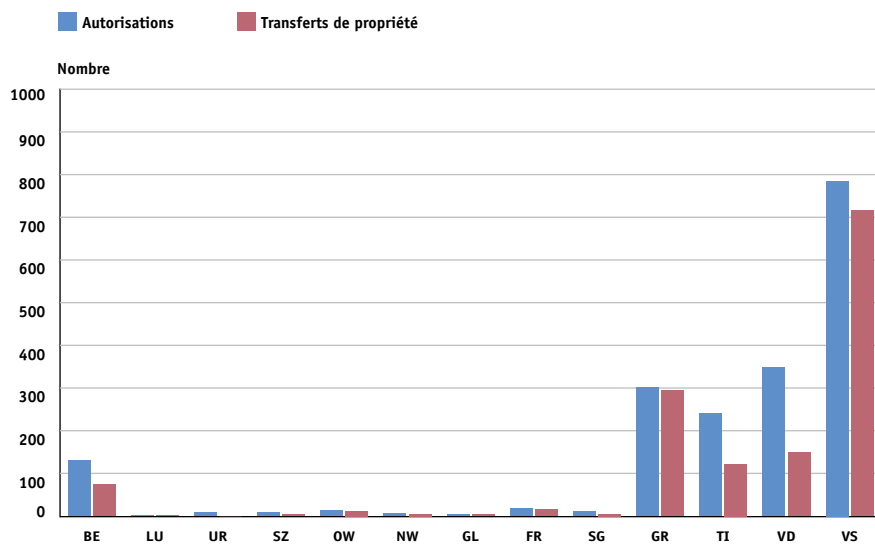


Photo: Keystone

En 2004, 1874 autorisations d'acquisition de logements de vacances ont été délivrées en Suisse, soit 197 de plus que l'année précédente. Par contre, l'augmentation nette du nombre de propriétés en mains étrangères – après déduction du total des transferts des rachats par des Suisses et des aliénations entre étrangers – s'est affaiblie de 57 unités par rapport à 2003.

Graphique 2

**Autorisations et transferts de propriété en 2004**  
(total Suisse: 1874 autorisations; 1397 transferts de propriété)



Source: OFJ / La Vie économique

les unités de contingent non utilisées au cours d'une année peuvent être reportées sur l'année suivante et, deuxièmement, les autorisations de principe accordées antérieurement (garanties d'autorisation aux promoteurs) peuvent encore être utilisées ultérieurement, pendant un certain temps. En moyenne annuelle les contingents n'ont été épuisés qu'à environ 75% seulement (voir *graphique 1*).

### Les autorisations

En 2004, 1874 autorisations d'acquisition de logements de vacances ont été délivrées en Suisse contre 1677 l'année précédente. La majeure partie des autorisations ont été attribuées aux cantons du Valais (785), de Vaud (348), des Grisons (302), du Tessin (240) et de Berne (130, voir *graphique 2*).

### Les transferts de propriété

Les données statistiques sur les transferts de propriété, à la différence des statistiques sur les autorisations, renseignent sur les acquisitions qui se sont concrétisées. À long terme, environ 85% de l'ensemble des autorisations donnent lieu à une inscription au registre

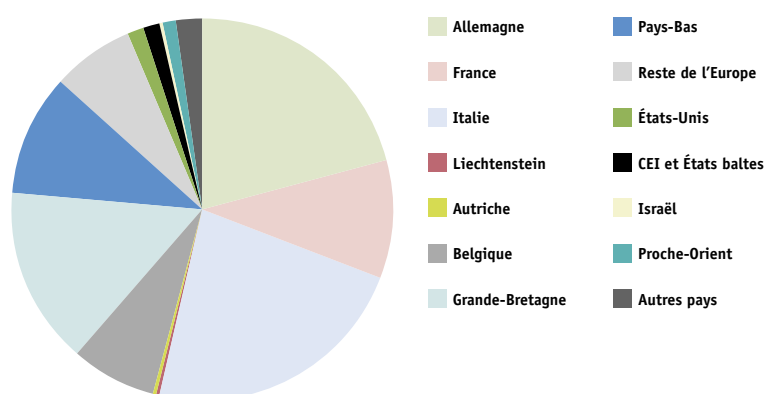
Tableau 1

## Accroissement net de la propriété foncière étrangère en 2004

Canton	Transferts de propriété		Transferts de propriété entre étrangers		Rachats par des Suisses		Accroissement net	
	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>
Berne	73	22932	11	2911	3	520	59	19501
Lucerne	1	710	0		0		1	710
Schwyz	3	775	1	250	1	54	1	471
Obwald	12	3640	2	340	1	25	9	3275
Nidwald	5	2408	1	487	2	320	2	1601
Glaris	3	696	1	160	1	108	1	428
Fribourg	15	12531	5	3212	17	7187	-7	2132
Saint-Gall	5	1695	1	180	9	2044	-5	-529
Grisons	295	71772	60	12025	99	25662	136	34085
Tessin	122	40542	29	7885	1	160	92	32497
Vaud	148	54152	40	12202	12	3016	96	38934
Valais	715	198399	187	48952	47	13747	481	135700
<b>Suisse</b>	<b>1397</b>	<b>410252</b>	<b>338</b>	<b>88604</b>	<b>193</b>	<b>52843</b>	<b>866</b>	<b>268805</b>

Source: OFJ / La Vie économique

Graphique 3

Transferts de propriété selon la nationalité des acquéreurs en 2004  
(total des transferts en 2004: 1397)

Source: OFJ / La Vie économique

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 la statistique doit se fonder sur les transferts de propriété de l'année sur laquelle elle porte. Il peut, de plus, arriver que certains étrangers renoncent à l'acquisition.

En 2004, le nombre de transferts de logements de vacances (1397) était légèrement inférieur à celui de l'année précédente (1502). La plupart des mutations au registre foncier ont eu lieu dans les cantons à vocation touristique: 715 au Valais, 295 aux Grisons, 122 au Tessin, 148 dans le canton de Vaud et 73 dans celui de Berne. La répartition des transferts selon la nationalité des acquéreurs a peu changé. Le graphique 3 fournit un aperçu.

## 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 2004, cela représente, après déduction de 338 transactions entre étrangers et de 193 rachats par des Suisses, un accroissement net de 866 logements de vacances. En surface, cela représente environ 27 hectares (25 l'année précédente). Des données détaillées par canton peuvent être extraites du tableau 1.

Encadré 1

## Statistique relative aux acquisitions de logements de vacances

Il convient de relever que les logements de vacances ne peuvent être acquis que dans les cantons qui ont introduit la base juridique correspondante. Il y en a 16 actuellement, 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'aliénation entre étrangers et de rachats par des Suisses. On établit sur cette base l'augmentation annuelle nette de la propriété foncière en mains étrangères pour l'ensemble de la Suisse et la répartition par canton. Un état de l'épuisement des contingents est en outre dressé.