

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

En 2015, les autorisations accordées par les cantons à des personnes résidant à l'étranger pour l'acquisition de leur logement de vacances ont diminué de 27 % par rapport à l'année précédente. Les acquisitions réelles ont aussi diminué. Le nombre de logements de vacances en mains étrangères a régressé de manière significative au cours des dernières années.

*Emanuella Gramegna*

Les personnes résidant à l'étranger ne peuvent acquérir des logements de vacances que dans les cantons qui ont introduit la base juridique correspondante. Ceux-ci sont actuellement au nombre de 17, dont un tiers environ sont confrontés à une demande effective. L'Office fédéral de la justice a ainsi relevé les données suivantes: le nombre d'autorisations accordées, les transferts immobiliers réellement effectués, la surface des biens-fonds, la nationalité des acquéreurs, le nombre d'opérations d'aliénation entre étrangers et de rachat par des Suisses. Il a, en outre, dressé un état de l'épuisement des contingents.

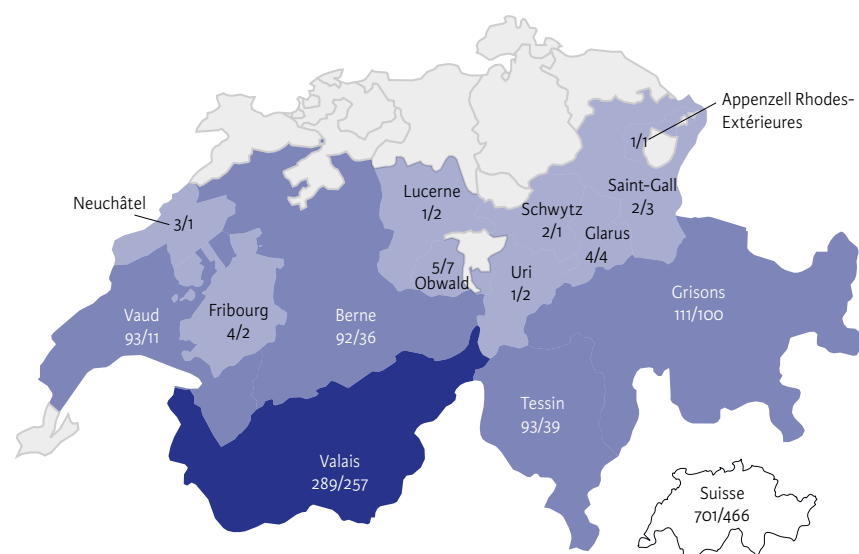
## Les contingents d'autorisation ont été peu sollicités

Le Conseil fédéral a fixé à 1500 par année la limite maximale légale de contingents cantonaux d'autorisations. Comme par le passé, un canton peut reporter sur l'année suivante les unités qu'il n'a pas utilisées durant celle en cours. Fin octobre de la deuxième année, les autorisations non utilisées retournent à la Confédération et peuvent être attribuées à un autre canton dont le contingent annuel est épuisé. Cependant, on ne peut lui octroyer que la moitié au plus de son contingent ordinaire. Aucun canton n'a eu besoin d'une telle rallonge en 2015.

Cette année, les 1500 unités disponibles pour l'ensemble du pays ont été utilisées à hauteur de 33%. L'année précédente, ce chiffre était de 44%. À titre de comparaison, en moyenne pluriannuelle, le taux d'épuisement des contingents se situait jusqu'en 2014 à environ 80%. Aujourd'hui, cette moyenne se situe à un peu moins de 76%. Le taux n'a fait que diminuer depuis 2009.

L'utilisation des contingents cantonaux pour une année ne concorde pas nécessairement avec le nombre d'autorisations

## Autorisations et transferts de propriété à des personnes résidant à l'étranger, 2015



Autorisations / transferts de propriété ■ > 100 transferts de propriété ■ 11-100 transferts de propriété ■ < 10 transferts de propriété

Des personnes résidant à l'étranger peuvent également acquérir des logements de vacances dans les cantons de Nidwald, de Schaffhouse et du Jura. Ces trois cantons n'ont toutefois enregistré aucun transfert en 2015.

accordées. Celui-ci peut, globalement ou dans certains cantons, être plus élevé que le contingent annuel. Il y a deux raisons à cela :

1. Les unités non utilisées durant une année peuvent être reportées sur l'année suivante.
2. Les autorisations de principe accordées antérieurement (garanties d'autorisation aux promoteurs) peuvent encore être utilisées ultérieurement pendant un certain temps.

## Les autorisations et les transferts de propriété s'affaissent

En 2015, on a délivré en Suisse 701 autorisations à des personnes résidant à l'étranger

pour qu'elles acquièrent des logements de vacances, contre 964 l'année précédente (voir *tableau 1*). La majeure partie d'entre elles ont été attribuées dans les cantons du Valais (289), des Grisons (111), du Tessin (93), de Vaud (93) et de Berne (92).

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 relatives aux autorisations s'expliquent par le fait qu'il s'écoule généralement plusieurs mois entre l'octroi d'une autorisation et l'inscription au registre

Tableau 1. Transferts de propriété par canton et par nationalité, 2015

	CH	AR	BE	FR	GL	GR	LU	NW	OW	SG	SZ	TI	UR	VD	VS
Allemagne	116	1	7	1	1	49	1	–	3	3	–	17	–	–	33
Grande-Bretagne	75	–	11	–	–	6	1	–	–	–	–	–	–	2	55
Italie	53	–	–	–	1	19	–	–	–	–	–	10	2	–	21
France	52	–	3	1	–	2	–	–	–	–	–	–	–	5	41
Belgique	45	–	1	–	–	1	–	1	1	–	–	–	–	3	38
Pays-Bas	33	–	4	–	1	4	–	–	–	–	–	1	–	–	23
Reste de l'Europe	28	–	4	–	–	6	–	–	2	–	–	2	–	1	13
Autres pays	21	–	4	–	–	7	–	–	1	–	–	–	–	–	9
CEI et États baltes	15	–	1	–	–	3	–	–	–	–	1	3	–	–	7
Proche-Orient (sans Israël)	13	–	1	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	11
États-Unis	9	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	4	–	–	4
Principauté du Liechtenstein	3	–	–	–	1	1	–	–	–	–	–	1	–	–	–
Israël	2	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2
Autriche	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–
<b>Total</b>	<b>466</b>	<b>1</b>	<b>36</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>100</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>39</b>	<b>2</b>	<b>11</b>	<b>257</b>

BJOY/LA VIE ÉCONOMIQUE

Tableau 2. Évolution nette en 2015 de la propriété de logements de vacances en mains étrangères

	Transferts de propriété		Transferts de propriété entre étrangers		Rachats par des Suisse		Augmentation nette	
	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>
Valais	257	88 454	106	38 410	374	94 345	–223	–44 301
Grisons	100	23 938	26	9 289	255	67 378	–181	–52 729
Tessin	39	12 749	9	2 696	25	6 291	5	3 762
Berne	36	12 156	18	3 020	18	3 464	0	5 672
Vaud	11	3 668	0	0	21	12 037	–10	–8 369
Obwald	7	1 235	1	185	20	4 057	–14	–3 007
Glaris	4	1 173	0	0	3	852	1	321
Saint-Gall	3	2 148	2	1 157	11	14 492	–10	–13 501
Lucerne	2	360	0	0	1	160	1	200
Uri	2	370	0	0	0	0	2	370
Fribourg	2	370	1	185	28	15 704	–27	–15 519
Schwytz	1	160	0	0	4	1 204	–3	–1 044
Appenzell – Rhodes Extérieures	1	200	0	0	0	0	1	200
Neuchâtel	1	160	0	0	0	0	1	160
Nidwald	0	0	0	0	5	785	–5	–785
<b>Suisse</b>	<b>466</b>	<b>147 141</b>	<b>163</b>	<b>54 942</b>	<b>765</b>	<b>220 769</b>	<b>–462</b>	<b>–128 570</b>

OFJ/LA VIE ÉCONOMIQUE

foncier. Ces deux actes n'ont pas forcément lieu la même année. Il peut aussi arriver que des étrangers renoncent à l'acquisition.

En 2015, on a enregistré 466 transferts de logements de vacances, un nombre nettement inférieur aux 720 de l'année précédente (voir *tableau 1*). La plupart des mutations au registre foncier ont été effectuées dans les cantons à vocation touristique: 257 en Valais, 100 aux Grisons, 39 au Tessin, 36 à Berne et 11 dans le canton de Vaud. La répartition des transferts

selon la nationalité des acquéreurs a peu évolué.

### La propriété de logements de vacances en mains étrangères régresse

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 2015, cela représente,

après déduction de 163 transactions entre étrangers et de 765 rachats par des Suisses, une diminution de 462 logements de vacances (–252 logements l'année précédente). En surface, cela correspond à 128,5 hectares de moins (–67,7 ha l'année précédente). Des données détaillées par canton peuvent être tirées du *tableau 2*.

#### Emanuella Gramegna

Office chargé du droit du registre foncier et du droit foncier, Office fédéral de la justice (OFJ), Berne