

# Les acquisitions de logements de vacances en Suisse par des personnes résidant à l'étranger en 2012

En 2012, les autorisations accordées pour l'acquisition de logements de vacances par des personnes résidant à l'étranger ont augmenté de 3% par rapport à l'année précédente. Le nombre d'acquisitions réelles est également un peu plus élevé qu'en 2011, ce qui a des conséquences sur la surface autorisée. Un total de 990 transferts immobiliers ont été inscrits au registre foncier. Après déduction des rachats par des Suisses et des transferts entre étrangers, l'augmentation nette de logements de vacances en mains étrangères est de 71.



En 2012, les logements de vacances en mains étrangères ont augmenté de 71 unités. En surface, cela représente quelque 50,6 hectares de plus.

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 un tiers environ sont confrontés à une demande effective.

Les données suivantes ont été relevées: le nombre des autorisations accordées, les transferts immobiliers réellement effectués,



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

la surface des biens-fonds, la nationalité des acquéreurs, le nombre des opérations d'aliénation entre étrangers et de rachats par des Suisses. Un état de l'épuisement des contingents a, en outre, été dressé.

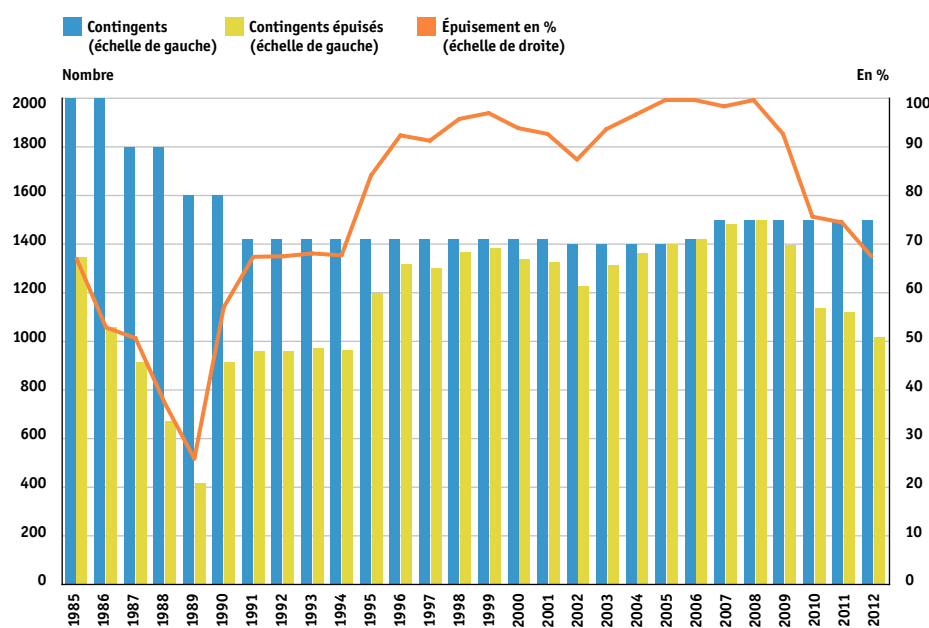
## Les contingents d'autorisation

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 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 est épuisé. On ne peut, cependant, lui octroyer que la moitié au plus de son contingent ordinaire. Comme l'année précédente, seul le canton du Valais a demandé des unités supplémentaires en 2012. *Cette dernière année, les 1500 unités disponibles pour l'ensemble du pays ont été utilisées à raison de 68% (75% l'année précédente).*

Graphique 1

## Évolution et épuisement des contingents cantonaux, 1985–2012



Source: OFJ / La Vie économique

Tableau 1

## Autorisations et transferts de propriété, 2012

Cantons	Autorisations	Transferts de propriété
VS	674	654
TI	209	82
VD	181	26
GR	170	152
BE	93	40
SG	17	10
LU	7	2
FR	6	7
UR	4	4
NW	4	4
OW	3	2
SZ	2	6
GL	1	1
NE	1	0
<b>CH</b>	<b>1372</b>	<b>990</b>

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 durant 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 environ 80%.

## Autorisations et transferts de propriété

On a délivré, en 2012, 1372 autorisations pour l'acquisition de logements de vacances par des personnes à l'étranger, contre 1330 l'année précédente. La majeure partie d'entre elles ont été attribuées aux cantons du Valais (674), du Tessin (209), de Vaud (181), des Grisons (170) et de Berne (93, voir *tableau 1*).

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 aussi arriver que certains étrangers renoncent à l'acquisition.

En 2012, on a enregistré 990 transferts de logements de vacances, un nombre nettement plus élevé que celui de l'année précédente (821). La plupart des mutations au registre foncier ont été effectuées dans les cantons à vocation touristique: 654 en Valais, 152 aux Grisons, 82 au Tessin, 40 à Berne et 26 dans le canton de Vaud. La répartition des transferts selon la nationalité des acquéreurs a peu changé (voir *tableau 2*).

## Accroissement net

Pour calculer l'augmentation nette de la propriété de logements de vacances en mains étrangères, il faut déduire du total des trans-

Tableau 2

## Transferts de propriété par canton et par nationalité, 2012

Pays	CH	BE	FR	GL	GR	LU	NW	OW	SG	SZ	TI	UR	VD	VS
Grande-Bretagne	220	8			9								4	199
Allemagne	195	11	1		73	1	4	1	3	2	48	3		48
France	136		2		2								5	127
Italie	112	1			26						20	1	3	61
Belgique	92	3	2		5						1		3	78
Pays-Bas	81	5			13			1	2				3	57
Reste de l'Europe	64	4			13				1		8		4	34
CEI et États baltes	29	2	1		2	1			1	1	3		2	16
Autres pays	26	3			2								1	20
Israël	9	1			1					3				4
Autriche	7	1			1				3		1		1	
États-Unis	7	1	1		2									3
Proche-Orient (sans Israël)	7													7
Principauté du Liechtenstein	5			1	3						1			
<b>Total</b>	<b>821</b>	<b>1</b>	<b>32</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>93</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>75</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>566</b>

Remarque: les cantons absents du tableau n'ont pas enregistré de transfert de propriété.

Source: OFJ / La Vie économique

Tableau 3

## Accroissement net de la propriété foncière étrangère, 2012

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>
VS	654	215 771	193	59 068	300	79 200	161	77 503
GR	152	40 246	43	9 590	179	43 397	-70	-12 741
TI	82	20 558	14	2 426	58	22 355	10	-4 223
BE	40	10 559	9	2 970	19	6 326	12	1 263
VD	26	8 578	12	1 985	16	5 741	-2	852
SG	10	2 919	3	480	15	3 406	-8	-967
FR	7	3 724	0		22	13 435	-15	-9 711
SZ	6	1 945	0		8	2 631	-2	-686
UR	4	3 092	0		0		4	3 092
NW	4	917	0		8	3 107	-4	-2 190
LU	2	400	0		0		2	400
OW	2	871	2	871	16	2 347	-16	-2 347
GL	1	594	0		1	160	0	434
AG	0		0		1	0	-1	0
<b>CH</b>	<b>990</b>	<b>31 0174</b>	<b>276</b>	<b>77 390</b>	<b>643</b>	<b>182 105</b>	<b>71</b>	<b>50 679</b>

Source: OFJ / La Vie économique

ferts, d'une part, les rachats par des Suisses et, d'autre part, les aliénations entre étrangers. Pour 2012, cela représente, après déduction de 276 transactions entre étrangers et de 643 rachats par des Suisses, une augmentation de 71 logements de vacances (diminution de 48 logements l'année précédente). En surface, ce sont quelque 50,6 hectares de plus

(diminution de 8,5 hectares l'année précédente). Des données détaillées par canton peuvent être tirées du *tableau 3*.