

Les acquisitions de logements de vacances en Suisse par des personnes résidant à l'étranger en 2007

En 2007, les autorisations accordées pour l'acquisition de logements de vacances par des personnes résidant à l'étranger ont augmenté de 15% par rapport à l'année précédente. Le nombre d'acquisitions réelles est également un peu plus élevé que celui de l'année précédente; la surface autorisée a augmenté en proportion. 1832 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 1165. Une évolution comparable semble se dessiner pour 2008.



Le 1^{er} décembre 2007, le Conseil fédéral a fait passer le nombre maximum d'unités disponibles pour l'ensemble de la Suisse de 1420 à la limite maximale légale de 1500. Malgré cela, les cantons du Valais et de Vaud connaissent une importante pénurie de contingents.

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



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

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.

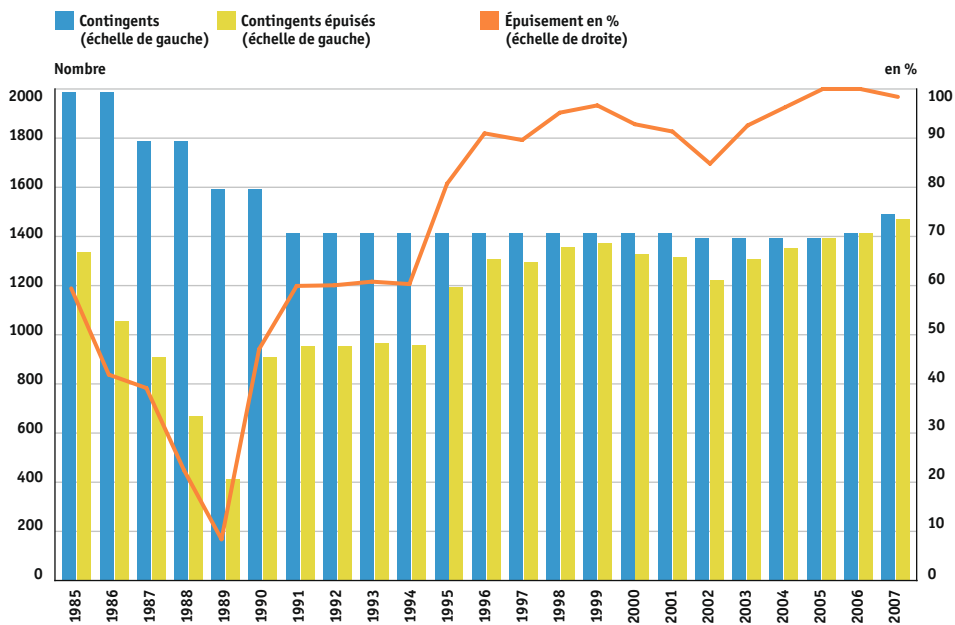
Les contingents

Depuis 2002, au contraire de ce qui se faisait jusqu'alors, le Conseil fédéral n'a plus l'obligation, tous les deux ans lors 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. Le 1^{er} décembre 2007, il a augmenté ce nombre de 1420 à la limite maximale légale. Malgré cela, les cantons du Valais et de Vaud connaissent une importante pénurie de contingents.

Comme par le passé, un canton peut reporter sur l'année suivante les unités de contingent qu'il n'a pas utilisées durant celle

Graphique 1

Évolution et épuisement des contingents cantonaux, 1985–2007

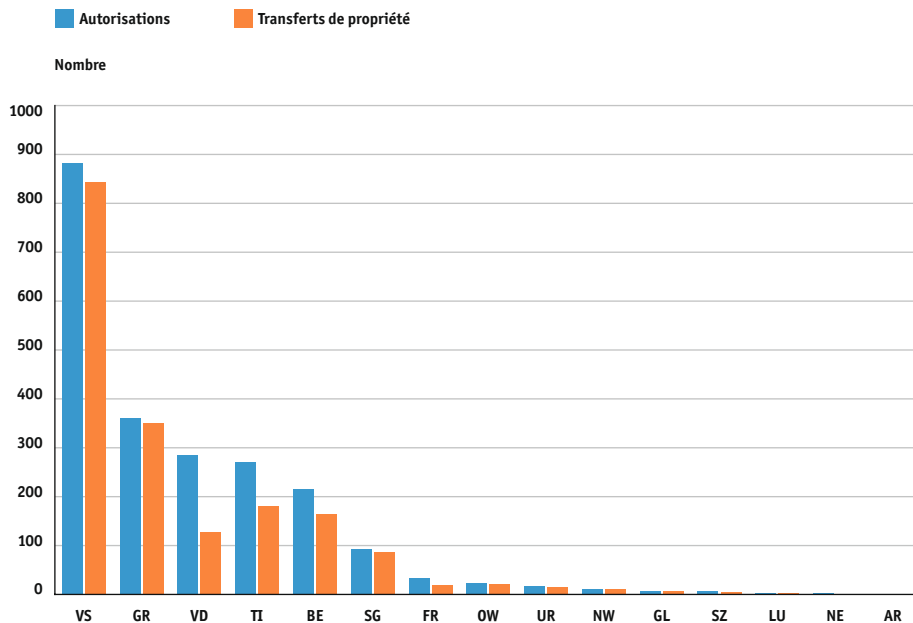


Source: OFJ/La Vie économique

Graphique 2

Autorisations et transferts de propriété en 2007

(Total: 2208 autorisations; 1832 transferts de propriété)



Source: OFJ/La Vie économique

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 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. Les cantons de Berne, d'Obwald, du Tessin, du Valais et de Vaud ont demandé des contingents supplémentaires en 2007.

Cette dernière année, les 1500 unités disponibles n'ont été épuisées qu'à 98,66% (100% l'année précédente): cela provient du fait qu'à la fin 2008, le canton de Berne n'a que partiellement tiré profit des contingents supplémentaires mis à sa disposition.

L'épuisement des contingents pour une année déterminée 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 environ 80% seulement.

Les autorisations

En 2007, 2208 autorisations pour l'acquisition de logements de vacances par des personnes à l'étranger ont été délivrées en Suisse, contre 1911 l'année précédente. La majeure partie d'entre elles ont été attribuées aux cantons du Valais (882), des Grisons (360), de Vaud (285), du Tessin (271) et de Berne (215), comme l'indique le graphique 2.

Les transferts de propriété

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

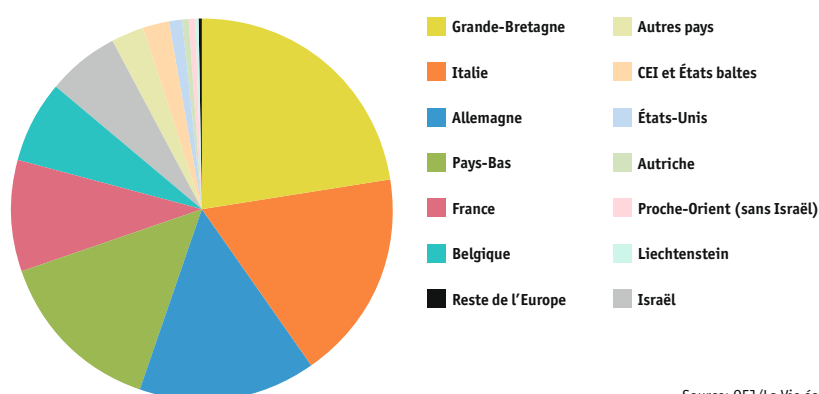
Tableau 1

Accroissement net de la propriété foncière étrangère en 2007

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
VS	844	227 674	304	75 525	48	11 528	492	140 621
GR	350	76 524	68	11 605	114	28 367	168	36 552
TI	180	53 780	37	12 807	1	160	142	40 813
BE	164	47 664	20	3 693	2	160	142	43 811
VD	127	47 627	42	11 380	3	479	82	35 768
SG	86	14 299	1	185	1	160	84	13 954
OW	21	3 951	0		4	4 327	17	-376
FR	20	14 317	6	1 746	11	5 254	3	7 317
UR	16	2 787	2	225	0		14	2 562
NW	11	3 022	0		0		11	3 022
GL	7	2 374	1	350	0		6	2 024
SZ	4	2 067	1	667	0		3	1 400
LU	2	345	1	160	0		1	185
Suisse	1 832	496 431	483	118 343	184	50 435	1 165	327 653

Source: OFJ/La Vie économique

Graphique 3

Transferts de propriété selon la nationalité des acquéreurs, 2007
(Total des transferts: 1832)

Source: OFJ/La Vie économique

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 2007, le nombre de logements de vacances transférés (1832) était nettement plus élevé que celui de l'année précédente (1485). La plupart des mutations au registre foncier ont été effectuées dans les cantons à vocation touristique: 844 en Valais, 350 aux Grisons, 180 au Tessin, 164 dans le canton de Berne et 127 dans celui de Vaud. La répartition des transferts selon la nationalité des acquéreurs a peu changé (voir *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 2007, cela représente, après déduction de 483 transactions entre étrangers et de 184 rachats par des Suisses, un accroissement net de 1165 logements de vacances. En surface, cela représente environ 33 hectares (24 l'année précédente). Des données détaillées par canton peuvent être tirées du *tableau 1*.