

Les acquisitions de logements de vacances par des personnes résidant à l'étranger ont encore baissé

Les autorisations accordées en 2014 par les cantons à des personnes résidant à l'étranger pour l'acquisition de logements de vacances ont diminué de 17 % par rapport à l'année précédente. Le nombre d'acquisitions réelles a aussi été nettement plus bas que celui de 2013. Le nombre de logements de vacances en mains étrangères a, dès lors, globalement diminué. *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 rachats 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, 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. Cependant, seule la moitié au plus de son contingent ordinaire peut lui être octroyé. Depuis que cette règle a été introduite en 1996, c'est la deuxième fois de suite qu'aucun canton n'a eu besoin de contingent supplémentaire.

Cette année, les 1500 unités disponibles pour l'ensemble du pays ont été utilisées à hauteur de 44 %. L'année précédente, ce chiffre était de 56 %. À plus long terme, le taux d'épuisement atteint quelque 80 % en moyenne annuelle.

L'utilisation des contingents cantonaux pour une année ne concorde pas nécessairement avec le nombre d'autorisations accordées. Celui-ci peut, globalement ou dans certains cantons, être plus élevé que

Tableau 1. Autorisations et transferts de propriété, 2014

Cantons	Autorisations	Transferts de propriété
VS	425	418
GR	131	145
VD	131	13
TI	129	55
BE	89	42
OW	20	17
SG	10	10
UR	8	5
SZ	7	4
LU	3	1
NW	3	3
FR	3	4
AR	3	1
GL	2	2
CH	964	720

OFI / LA VIE ÉCONOMIQUE

le contingent annuel et cela pour deux raisons :

- premièrement, les unités 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.

Les autorisations et les transferts de propriété reculent

En 2014, on a délivré en Suisse 964 autorisations pour l'acquisition de logements de vacances par des personnes à l'étranger, contre 1159 l'année précédente (voir *tableau 1*). La majeure partie d'entre elles ont été at-

tribuées dans les cantons du Valais (425), du Tessin (129), de Vaud (131), des Grisons (131) et de Berne (89)

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 se fonde sur les transferts de propriété de l'année sous revue. Il peut aussi arriver que des étrangers renoncent à l'acquisition.

Tableau 2. Transferts de propriété par canton et par nationalité, 2014

Pays	CH	AR	BE	FR	GL	GR	LU	NW	OW	SG	SZ	TI	UR	VD	VS
Allemagne	171	–	9	–	2	70	1	3	6	6	2	25	2	–	45
France	115	–	–	1	–	5	–	–	2	–	–	3	–	2	102
Grande-Bretagne	96	–	16	1	–	7	–	–	2	–	1	–	3	2	64
Italie	81	–	1	–	–	33	–	–	–	–	–	10	–	1	36
Belgique	74	–	1	–	–	2	–	–	–	–	–	–	–	3	68
Pays-Bas	62	–	6	–	–	6	–	–	–	3	–	3	–	1	43
Reste de l'Europe	39	–	1	–	–	8	–	–	2	–	1	3	–	–	24
CEI et États baltes	28	–	4	1	–	6	–	–	2	–	–	4	–	1	10
Autres pays	27	1	–	–	–	5	–	–	1	–	–	2	–	2	16
Principauté du Liechtenstein	8	–	–	–	–	3	–	–	–	1	–	4	–	–	–
Proche-Orient (sans Israël)	8	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	6
États-Unis	7	–	3	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3
Autriche	2	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	1	–	–	–
Israël	2	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	1
Total	720	1	42	4	2	145	1	3	17	10	4	55	5	13	418

OFJ/LA VIE ÉCONOMIQUE

Tableau 3. Évolution nette en 2014

Cantons	Transferts de propriété		Transferts de propriété entre étrangers		Rachats par des Suisses		Accroissements net	
	Nombre	Surface en m²	Nombre	Surface en m²	Nombre	Surface en m²	Nombre	Surface en m²
VS	418	110 889	171	48 744	340	90 190	–93	–28 045
GR	145	31 501	21	4 959	267	60 023	–143	–33 481
TI	55	16 200	13	2 718	56	18 297	–14	–4 815
BE	42	9 515	13	2 686	8	2 567	21	4 262
OW	17	3 045	2	345	12	1 861	3	839
VD	13	6 275	8	2 226	15	3 366	–10	683
SG	10	3 032	4	800	6	1 869	0	363
UR	5	1 712	1	200	0	–	4	1 512
FR	4	4 840	0	–	19	9 566	–15	–4 726
SZ	4	680	2	360	4	616	–2	–296
NW	3	865	1	160	3	555	–1	150
GL	2	515	1	160	2	1 314	–1	–959
LU	1	185	0	–	3	2 518	–2	–2 333
AR	1	160	0	–	0	–	1	160
CH	720	189 414	237	63 358	735	192 742	–252	–66 686

OFJ/LA VIE ÉCONOMIQUE

En 2014, on a enregistré 720 transferts de logements de vacances, un nombre légèrement inférieur aux 796 de l'année précédente (voir *tableau 2*). La plupart des mutations au registre foncier ont été effectuées dans les cantons à vocation touristique : 418 en Valais, 145 aux Grisons, 55 au Tessin, 42 à Berne et 13 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 s'affaïsse

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 2014, cela représente, après déduction de 237 transactions entre étran-

gers et de 735 rachats par des Suisses, une diminution de 252 logements de vacances (–187 logements l'année précédente). En surface, cela représente quelque 66,7 hectares de moins (–17,7 ha l'année précédente). Des données détaillées par canton peuvent être tirées du *tableau 3*.

Emanuella Gramegna

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