

# Les acquisitions de logements de vacances en Suisse par des personnes résidant à l'étranger en 2011

En 2011, les autorisations accordées pour l'acquisition de logements de vacances par des personnes résidant à l'étranger ont diminué de 39% par rapport à l'année précédente. Le nombre d'acquisitions réelles est aussi nettement plus faible qu'en 2010, ce qui a des conséquences sur la surface autorisée. Un total de 821 transferts immobiliers ont été inscrits au registre foncier. Après déduction des rachats par des Suisses et des transferts entre étrangers, la diminution du nombre de logements de vacances en mains étrangères est de 48.



En 2011, le nombre de logements de vacances en mains étrangères a diminué de 48 unités (+545 l'année précédente). En surface, cela représente quelque 8,5 hectares de moins (+23 hectares l'année précédente).

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, la surface des biens-fonds, la nationalité des acquéreurs, le nombre des opérations d'alié-



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

nation 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, les autorisations non utilisées retournent à la Confédération et peuvent être attribuées à un autre canton dont le contingent annuel serait épuisé. On ne peut, cependant, lui octroyer que la moitié au plus de son contingent ordinaire. Seul le canton du Valais a demandé des unités supplémentaires en 2011. *Cette dernière année, les 1500 unités disponibles pour l'ensemble du pays ont été utilisées à raison de 75% (76% l'année précédente).*

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

Tableau 1

## Transferts de propriété par canton et par nationalité, 2011

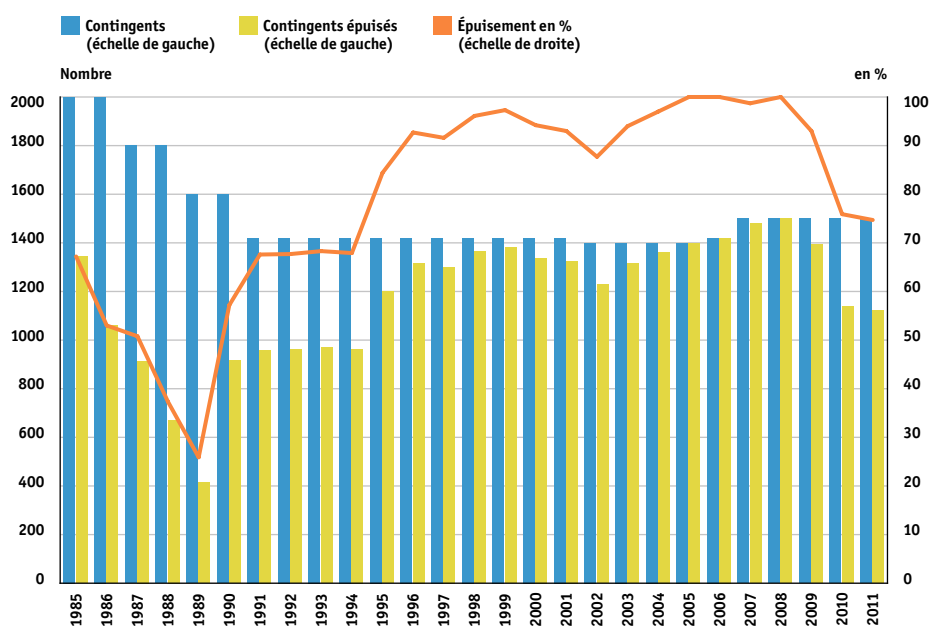
Groupes de pays	CH	AR	BE	FR	GL	GR	NW	OW	SG	SZ	TI	UR	VD	VS
Grande-Bretagne	168	1	5			8					3		1	150
Allemagne	144		9	2	2	42	4	1	8	3	33		3	37
Italie	142					30	1				13	1	1	96
France	97			4				1			1		4	87
Pays-Bas	84		5			6	1		1		3			68
Belgique	67		3	1	1	2				1				59
Reste de l'Europe	49		3			2		1	1		4			38
CEI et États baltes	24		2	2			1		1	2	7			9
Autres pays	24		4			1					2			17
États-Unis	8				1	1				1		1		4
Autriche	6							1			4	1		
Principauté du Liechtenstein	5					1					4			
Proche-Orient (sans Israël)	3		1								1			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 transferts de propriété.

Source: OFJ / La Vie économique

Graphique 1

## Évolution et épuisement des contingents cantonaux, 1985–2011



Source: OFJ / La Vie économique

dées. Celui-ci peut, globalement ou dans certains cantons, être plus élevé que le contingent annuel et cela pour deux raisons:

- premièrement, les unités 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%.

## Autorisations et transferts de propriété

En 2011, 1330 autorisations ont été délivrées en Suisse pour l'acquisition de logements de vacances par des personnes à l'étranger, contre 1854 l'année précédente. La majeure partie d'entre elles ont été attribuées aux cantons du Valais (700), du Tessin (183), de Vaud (165), des Grisons (135) et de Berne (85).

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

Tableau 2

## Accroissement net de la propriété foncière étrangère, 2011

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	566	184 713	156	52 215	328	106 773	82	25 725
GR	93	21 157	22	4 000	171	41 473	-100	-24 316
TI	75	23 235	17	7 862	63	17 242	-5	-1 869
BE	32	8 649	8	2 525	18	8 422	6	-2 298
SG	11	3 344	3	810	6	2 676	2	-142
FR	9	5 899	1	185	22	8 654	-14	-2 940
VD	9	2 548	3	585	19	4 840	-13	-2 877
SZ	7	2 672	1	185	0		6	2 487
NW	7	2 793	0		4	1 434	3	1 359
OW	4	1 031	0		14	2 437	-10	-1 406
GL	4	1 675	0		4	1 127	0	548
UR	3	929	1	185	0		2	744
AR	1	432	0		0		1	432
LU	0		0		8	4 031	-8	-4 031
<b>CH</b>	<b>821</b>	<b>259 077</b>	<b>212</b>	<b>68 552</b>	<b>657</b>	<b>199 109</b>	<b>-48</b>	<b>-8 584</b>

Source: OFJ / La Vie économique

Tableau 3

## Autorisations et transferts de propriété, 2011

Cantons	Autorisations	Transferts de propriété
VS	700	566
TI	183	75
VD	165	9
GR	135	93
BE	85	32
SG	20	11
FR	13	9
NW	8	7
SZ	6	7
OW	6	4
UR	4	3
GL	4	4
AR	1	1
<b>CH</b>	<b>1 330</b>	<b>821</b>

Source: OFJ / La Vie économique

## Accroissement net

Pour calculer l'augmentation nette 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 2011, cela représente, après déduction de 212 transactions entre étrangers et de 657 rachats par des Suisses, une diminution de 48 logements (+545 l'année précédente). En surface, cela représente quelque 8,5 hectares de moins (+ 23 hectares l'année précédente). Des données détaillées par canton peuvent être tirées du *tableau 2*.

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 2011, on a enregistré 821 transferts de logements de vacances, un nombre nettement inférieur à celui de l'année précédente (1375). La plupart des mutations au registre foncier ont été effectuées dans les cantons à vocation touristique: 566 en Valais, 93 aux Grisons, 75 au Tessin, 32 à Berne et 9 dans le canton de Vaud. La répartition des transferts selon la nationalité des acquéreurs a peu changé (voir *tableau 1*).