

Les acquisitions de logements de vacances en Suisse par des personnes résidant à l'étranger en 2008

En 2008, les autorisations accordées pour l'acquisition de logements de vacances par des personnes résidant à l'étranger ont diminué de 17% par rapport à l'année précédente. Le nombre d'acquisitions réelles est également un peu plus bas que celui de l'année précédente; la surface autorisée a diminué en proportion. 1502 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 796. Il faut de nouveau s'attendre à une augmentation du nombre d'autorisations pour l'année 2009.



En 2008, le contingent de 1500 logements suisses de vacances que pouvaient acquérir les personnes résidant à l'étranger a été épuisé à 100%.

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

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 sont épuisés

Le 1^{er} décembre 2007, le Conseil fédéral a augmenté la limite maximale légale de contingents cantonaux annuels d'autorisations de 1420 à 1500. Malgré cela, le canton du Valais connaît 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 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 du Tessin, du Valais et de Vaud ont demandé des contingents supplémentaires en 2008. Cette



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

Tableau 1

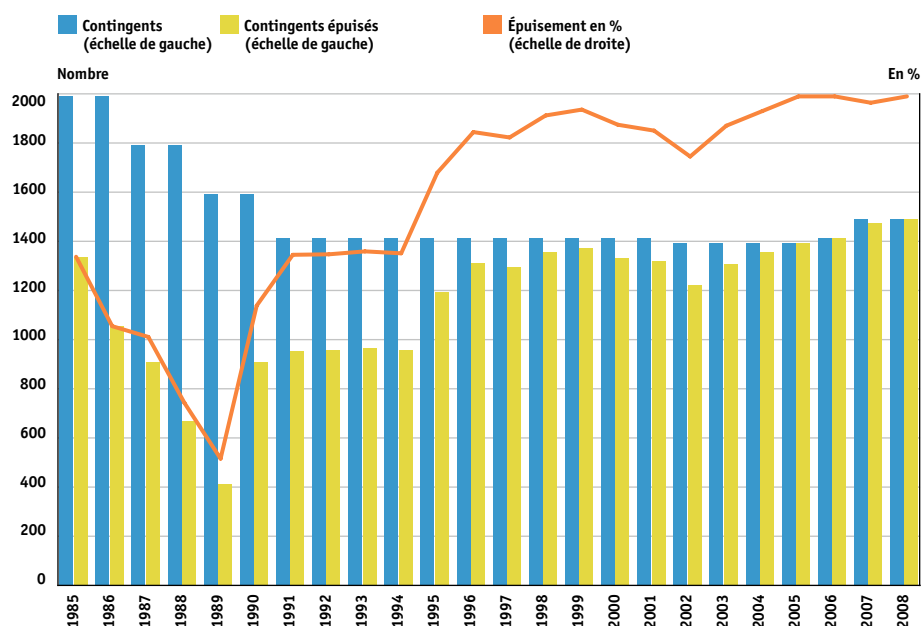
Transferts de propriété par canton et par nationalité, 2008

(nombre total de transferts: 1502)

	BE	FR	GL	GR	LU	NW	OW	SG	SZ	TI	UR	VD	VS
Allemagne	12	4	4	88	1	5	4	7	0	59	0	3	51
France	10	7	0	6	0	1	2	0	0	2	0	18	83
Italie	5	1	0	95	0	0	1	0	0	147	3	4	62
Princ. du Liechtenstein	0	1	0	2	0	0	0	1	0	5	0	0	0
Autriche	0	0	1	2	0	0	0	0	0	2	0	0	0
Belgique	6	3	0	3	0	1	1	0	0	3	0	5	74
Grande-Bretagne	24	5	0	24	0	0	2	1	0	8	1	40	152
Pays-Bas	23	3	1	34	1	2	4	48	0	13	0	11	77
Reste de l'Europe	15	13	0	15	0	0	5	0	1	15	3	5	38
États-Unis	5	0	0	5	0	0	0	0	1	3	0	5	3
CEI et États baltes	4	2	0	4	2	0	0	0	0	17	0	5	10
Israël	0	0	0		0	0	1	0	0	0	0	0	1
Proche-Orient (sans Israël)	4	0	0	2	0	0	0	0	0	2	0	1	3
Autres pays	4	0	0	5	0	0	2	1	0	12	0	3	16
Total	112	39	6	285	4	8	22	58	2	288	7	100	570

Source: OFJ/La Vie économique

Graphique 1

Évolution et épuisement des contingents cantonaux, 1985–2008

Source: OFJ/La Vie économique

dernière année, les 1500 unités disponibles pour l'ensemble du pays ont été épuisées à 100% (98,66% l'année précédente).

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.

Autorisations et transferts de propriété

En 2008, 1891 autorisations pour l'acquisition de logements de vacances par des personnes à l'étranger ont été délivrées en Suisse, contre 2208 l'année précédente. La majeure partie d'entre elles ont été attribuées aux cantons du Valais (602), du Tessin (360), des Grisons (302), de Vaud (289) et de Berne (148), comme l'indique le graphique 2.

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, de plus, arriver que certains étrangers renoncent à l'acquisition.

Tableau 2

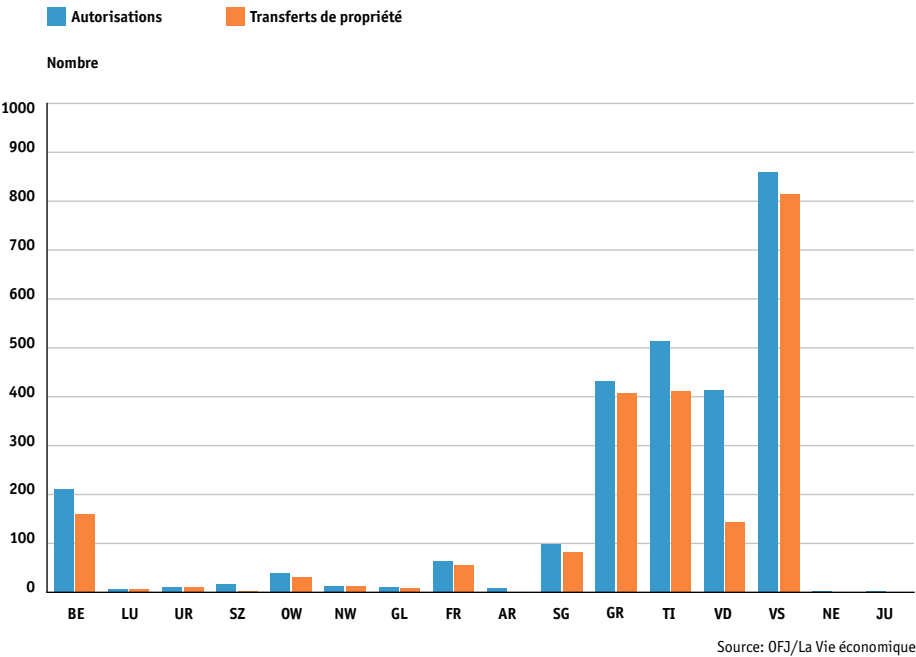
Accroissement net de la propriété foncière étrangère en 2008

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
BE	112	38 092	17	4 116	6	3 034	89	30 942
LU	4	1 726	1	628	6	3 389	-3	-2 291
UR	7	1 825	2	370	2	320	3	1 135
SZ	2	385	0		0		2	385
OW	22	5 796	2	385	10	22 904	10	-17 493
NW	9	2 817	0		0		9	2 817
GL	6	1 731	2	754	1	160	3	817
FR	39	18 642	10	3 679	9	4 745	20	10 218
SG	58	12 395	4	640	6	7 639	48	4 116
GR	285	65 347	52	12 433	166	37 261	67	15 653
TI	288	69 563	40	10 381	4	640	244	58 542
VD	100	48 671	22	5 535	24	9 182	54	33 954
VS	570	176 432	253	76 081	67	15 185	250	85 166
CH	1502	443 422	405	115 002	301	104 459	796	223 961

Source: OFJ/La Vie économique

Graphique 2

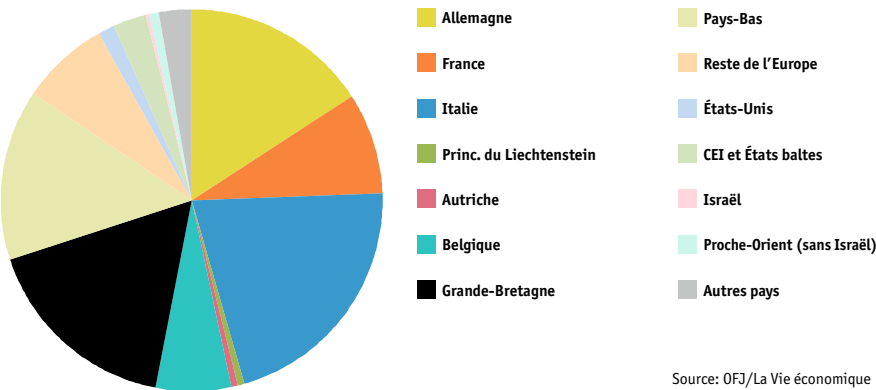
Autorisations et transferts de propriété en 2008
(Total: 1891 autorisations; 1502 transferts de propriété)



Source: OFJ/La Vie économique

Graphique 3

Transferts de propriété selon la nationalité des acquéreurs, 2008
(Total des transferts: 1502)



Source: OFJ/La Vie économique

En 2008, le nombre de logements de vacances transférés (1502) était nettement inférieur à celui de l'année précédente (1832). La plupart des mutations au registre foncier ont été effectuées dans les cantons à vocation touristique: 570 en Valais, 288 au Tessin, 285 aux Grisons, 112 dans le canton de Berne et 100 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 2008, cela représente, après déduction de 405 transactions entre étrangers et de 301 rachats par des Suisses, un accroissement net de 796 logements de vacances. En surface, cela représente environ 22 hectares (33 l'année précédente). Des données détaillées par canton peuvent être tirées du tableau 2.