Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 44 (1971)

Heft: 5

Artikel: L'acquisition d'immeubles par les étrangers en 1969

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-127085

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

L'acquisition d'immeubles par les étrangers en 1969

La « Vie économique » d'août 1970 publie un communiqué du Bureau fédéral de statistique relatif aux décisions prises en 1969 sur l'acquisition d'immeubles par les étrangers.

Décisions, dans l'ensemble du pays et par cantons

La présente statistique s'étend aux décisions définitives prises en 1969 par les autorités cantonales et fédérales, en première instance ou en recours. Pendant l'année, ces autorités ont traité 3060 cas, accordant 2963 autorisations et n'en refusant que 97, ce qui correspond à 3% des requêtes. Les autorisations portent sur une superficie d'environ 3 millions de mètres carrés; seule celle de 1962 (4,8 millions de mètres carrés) était encore plus vaste. La valeur des objets en question s'élève à 567 millions de francs. Par rapport à 1968, le nombre des requêtes traitées s'est accru de 614, la surface des immeubles de 377 000 m² et leur prix de 201 millions de francs.

De même que les deux années précédentes, les requérants se sont intéressés principalement au terrain à bâtir (1,7 million de mètres carrés, prix total de 80 millions de francs). Viennent ensuite les maisons à un ou plusieurs appartements: la surface correspondante atteint 892 000 m² et leur valeur 203 millions de francs. Les propriétés par étages ont également été très recherchées; il s'agit en effet de 1431 cas, représentant une somme de 168 millions de francs. On enregistre, au contraire, de la part des personnes domiciliées à l'étranger, une assez faible demande de parcelles agricoles (18 000 m²).

Si la valeur des immeubles qui ont été l'objet de requêtes s'est accrue de 210 millions de francs, cela tient pour une bonne part à l'acquisition de propriétés par étages, celle-ci ayant augmenté d'environ un quart (40 millions de francs) par rapport à 1968. Le tableau suivant met en évidence cette évolution:

	1967	1968	1969
Acquisition d'appartements			
Nombre d'autorisations accordées	498	1094	1431
Prix en millions de francs	54	126	168

La surface des immeubles que des personnes domiciliées à l'étranger désiraient acquérir se répartit très inégalement sur les divers cantons. Le nombre des requérants s'élève à 987 en Valais, 758 au Tessin, 622 dans le canton de Vaud et 533 dans les Grisons. Il excède également la centaine dans les cantons de Berne et de Genève, tandis qu'il est inférieur à cent dans tous les cantons restants. On obtient des proportions analogues pour la surface à vendre. La première place revient ici au Pays de Vaud, où quelque 906 000 m² ont changé de mains; plus de la moitié était du terrain à bâtir et un tiers environ des maisons à un ou plusieurs appartements. Compte tenu de la propriété par étages, le prix global de ces immeubles dépasse la limite des 100 millions. Vient ensuite le canton de Genève, où l'on a autorisé la vente de 472 000 m² dont 250 000 m² sous

---

dirigent elles-mêmes leur développement. Le droit cantonal leur offre seulement la base légale pour réaliser des aménagements locaux et régionaux convenables. Elles peuvent subdiviser leur territoire en diverses zones, telles que zone centrale, zone d'habitat, d'artisanat, d'industrie, de tourisme, d'agriculture, de verdure, zones d'intérêt public, zones de danger et zones sans affectation spéciale.

Il est regrettable, cependant, que cette excellente loi ne prévoie pas les bases politiques pour obliger les communes à équiper dans un certain délai les terrains attribués à la zone de constructions. Des considérations politiques ont sans doute aussi amené à des compromis autorisant le Conseil communal à admettre sous certaines conditions dans la zone agricole des bâtiments n'ayant aucun rapport aux exigences de l'économie agricole ou forestière ou à celle de l'horticulture. En outre, la loi apporte des innovations utiles et réjouissantes. Ainsi elle prescrit par exemple la réalisation de places de jeux pour enfants près des grands immeubles; si le propriétaire ne peut pas satisfaire à cette exigence, il doit verser à la commune une somme de remboursement qui sera utilisée pour la création de places publiques de jeux pour enfants. La prescription selon laquelle les caravanes, les tentes, etc. utilisées durant un temps prolongé ne pourront être installées que sur les places officielles de camping est également assez importante pour maintes communes.

En promulguant cette nouvelle loi sur les constructions, le canton de Lucerne a fait un pas important pour introduire et garantir un aménagement raisonnable du territoire. Le canton de Lucerne n'est pas le seul à s'en réjouir, mais aussi tous ceux qui se sont engagés pour la réalisation d'une configuration satisfaisante de notre patrimoine.

ASPAN

forme de maisons d'habitation, 143 000 m² de terrain à bâtir et 70 000 m² pour des exploitations industrielles. Quant au prix de l'ensemble de ces immeubles, il atteint 163 millions de francs. Au troisième rang apparaît le Tessin, avec 462 000 m² et 81 millions de francs; l'intérêt des requérants est allé ici également aux terrains à bâtir et aux maisons d'habitation. La surface dont le transfert a été autorisé mesure à peu près 300 000 m² en Valais, plus de 100 000 m² dans les cantons de Berne, de Lucerne et des Grisons, moins de 100 000 m² dans les autres cantons. En 1969, on a enregistré deux transferts seulement dans chacun des cantons de Glaris et de Neuchâtel; il n'y en eut même aucun dans les Rhodes-Intérieures d'Appenzell et dans le canton d'Uri.

Le nombre des refus atteint son maximum dans les cantons de Vaud (16 cas, 329 000 m²) et du Tessin (25 cas, 51 000 m²).

Décisions par communes

Les décisions définitives prononcées en 1969 intéressent 518 communes; cela correspond à peu près au sixième de l'ensemble des communes de tous les cantons, sauf celui d'Uri; le nombre correspondant était de 444 en 1968. Le total de 1969 comprend: 130 communes tessinoises, 86 vaudoises, 72 valaisannes, 46 grisonnes, 34 bernoises, 23 genevoises et 21 saint-galloises. Dans de nombreux cas, il s'agit des mêmes localités que les années précédentes. Environ le tiers (soit 988) des autorisations données l'ont été par les onze communes suivantes: Montreux (141), Ayent, Davos et Genève (plus de 100 dans chaque cas), Bagnes, Saint-Moritz, Lausanne, Lens, Nendaz, Castagnola et Montana (50 autorisations et plus). En d'autres termes: l'intérêt des acheteurs étrangers se porte de plus en plus sur les régions touristiques, qu'elles soient anciennes ou nouvelles.

D'une manière générale, les requêtes ont été accueillies moins favorablement par les grandes villes alémaniques que par celles de Genève ou de Lausanne. Ainsi les autorités compétentes n'ont accordé que cinq autorisations à Zurich, trois à Bâle, voire une seule à Berne.

Comme toujours, la propriété par étages a incité maints étrangers à conclure des affaires. Dans de nombreuses communes, telles que celles de Saint-Moritz, Savognin, Chexbres, Loèche-les-Bains et Zermatt, toutes les transactions ont porté sur des propriétés de ce genre. Leur part atteignait également plus de 90% à Sils im Engadin/Segl, Vals, Locarno, Paradiso et Troistorrents; plus de 80% à Arosa, Davos, Flims, Pontresina, Vaz/Obervaz, Lugano, Montreux et Randogne. La moitié exactement des autorisations concernant des propriétés par étages ont été octroyées par onze communes seulement. Les cinq communes d'Ayent, de Davos, de Montreux, de Randogne et de Saint-Moritz en ont même donné presque un tiers.

C'est dans les cantons de Genève, de Vaud et du Valais que se sont faites la plupart des acquisitions d'immeubles sous forme d'achat de parts du patrimoine de personnes morales. Sur les 195 transferts représentant une somme de 55 millions de francs, 69 (24 millions) ont été enregistrés à Genève, 22 (3 millions à Lens et 18 (5 millions) au Grand-Saconnex.

Les plus vastes surfaces cédées l'ont été à Satigny (230 000 m²), à Rothenburg (130 000 m²), où une société pétrolière étrangère s'est rendue propriétaire de terrains, à Disentis, Montreux, Ollon et Bellevue (de 50 000 à 90 000 m²), ainsi qu'à Blonay, Commugny, Denens, Genève, Gingins, Lully, Nyon, Onex, Ormont-Dessus, Préverenges et Saubraz (de 30 000 à 40 000 m²).

La valeur des immeubles dont la vente a été autorisée atteint son maximum à Genève (69 millions de francs). Viennent ensuite Onex (50 millions), Lausanne (22 millions), Montreux (18 millions) et Ollon (14 millions). Il s'agit donc uniquement de communes vaudoises ou genevoises. A noter en outre que, dans l'ensemble, il n'y a pas nécessairement interdépendance entre le prix total des biens-fonds cédés et leur superficie. En effet, d'une part, on n'indique aucune superficie pour les propriétés par étages et lors de l'acquisition de parts du patrimoine de personnes morales; d'autre part, on ne précise pas le prix en cas d'échange ou de donation.

Décisions d'après les requérants

De même que les années précédentes, c'est à des ressortissants de la République fédérale d'Allemagne que l'on a accordé le plus d'autorisations, soit 865 ou environ le tiers du total (2963). Les requêtes des Français ont abouti dans 578 cas, celles des Italiens dans 354 et celles des Belges dans 230.

En 1969, les Allemands ont obtenu l'autorisation d'acheter 302 000 m² de terrain à bâtir et des maisons d'habitation occupant 243 000 m². Les nombres correspondants sont de 279 000 et 198 000 m² pour les Français. On a cédé en outre une surface appréciable aux Italiens (78 000 et 35 000 m²). Les prix s'échelonnent suivant des conditions

analogues à celles en vigueur pour les autorisations et les surfaces.

Décisions d'après les motifs invoqués

Vu les arrêtés fédéraux du 23 mars 1961 et du 30 septembre 1965, il faut que le requérant prouve son intérêt légitime à l'acquisition, pour que l'assentiment puisse être accordé. Il existe toutefois aussi des prescriptions, suivant lesquelles l'autorisation ne peut être refusée (art. 6, al. 3, lettre *b*), notamment «lorsque l'immeuble à acquérir sert entièrement ou pour une part importante à abriter l'établissement stable d'une entreprise faisant le commerce, exploitant une fabrique ou exerçant quelque autre industrie en la forme commerciale, ou encore à garantir les réserves mathématiques de la succursale suisse de sociétés d'assurances étrangères exerçant leur activité en Suisse». La surface dont la vente a dû être autorisée en vertu de l'alinéa 3, lettre *b*, mesurait environ 600 000 m² et atteignait le prix de 61 millions de francs. Ce total comprend 186 000 m² situés dans le canton de Lucerne (6,5 millions de francs), 137 000 m² dans celui de Genève (17,5 millions de francs) et 91 000 m² dans celui de Zurich (19,5 millions de francs). D'autre part, l'assentiment doit être refusé «lorsque l'immeuble à acquérir se trouve à proximité d'un ouvrage militaire important et que l'acquisition peut compromettre la sécurité militaire» (art. 6, al. 1, lettre *b*). Les neuf autorisations refusées à la demande du Département militaire fédéral portent sur une surface de 7636 m² représentant un prix de 486 000 francs.

N'est pas subordonnée à l'assentiment de l'autorité l'acquisition d'immeubles par des parents de l'aliénateur, en ligne directe ascendante ou descendante, ou par son conjoint.

Transferts de propriétés

La statistique des transferts de propriétés, introduite au début de 1966, conformément à l'article 10 de l'arrêté fédéral de 1965, permet d'avoir une vue exacte des ventes effectives qui ont suivi les autorisations. Jusqu'ici, il n'était pas facile d'établir des comparaisons entre les autorisations accordées et les transferts auxquels elles donnent lieu, car il manquait beaucoup de communications des registres fonciers, ces offices étant surchargés de travail, l'inscription ayant été retardée ou la notification ayant simplement été omise. Le tableau ci-après montre que, dans ce domaine, les conditions se sont notablement améliorées en 1969. En effet, on nous a signalé après coup un nombre appréciable de transferts consécutifs à des autorisations de 1966, 1967 ou 1968.

	Requêtes	Requérants	Superficie en ha.	Prix en million de fr.
Autorisations accordées en 1966	1375	1665	308	281
Transferts réalisés jusqu'à fin 1966	56 %	56 %	72 %	73 %
1967	68 %	70 %	74 %	77 %
1968	73 %	76 %	75 %	79 %
1969	92 %	93 %	95 %	95 %
Autorisations accordées en 1967	1370	1661	202	193
Transferts réalisés jusqu'à fin 1967	72 %	75 %	47 %	53 %
1968	73 %	76 %	55 %	56 %
1969	94 %	94 %	94 %	89 %
Autorisations accordées en 1968	2174	2689	265	291
Transferts réalisés jusqu'à fin 1968	64 %	66 %	58 %	52 %
1969	90 %	91 %	92 %	89 %
Autorisations accordées en 1969	2768	3472	303	512
Transferts réalisés jusqu'à fin 1969	70 %	71 %	52 %	57 %

Il est probable que certains cas seront encore communiqués ultérieurement. La proportion de 100% ne peut naturellement pas être atteinte en pratique, car il y aura sans doute toujours des requérants qui finiront par renoncer à l'acquisition. A noter en outre que les 374 achats de parts du patrimoine de personnes morales, qui ont eu lieu au cours de ces trois dernières années, ne peuvent paraître dans la statistique des transferts, puisque les transactions de ce genre ne sont pas inscrites au registre foncier.

Du fait surtout des nombreuses communications ultérieures, les transferts déclarés atteignent un record en 1969, et cela aussi bien pour le nombre de cas (3041) que pour la surface (3,9 millions de mètres carrés) et le prix (510 millions de francs). De même que pour les autorisations, du point de vue de la surface, ce sont les terrains à bâtir qui l'emportent (environ 2 millions de mètres carrés); viennent ensuite les maisons à un ou plusieurs appartements (plus d'un million de mètres carrés), puis les parcelles agricoles et les forêts (près de un demi-million de mètres carrés). Les «autres» immeubles comprenaient surtout des parties de routes, des droits de passage ou de source, des parcelles en bordure de lacs et du terrain rocheux. C'est le canton de Vaud qui a cédé la plus vaste surface (plus d'un million de mètres carrés); celle-ci dépasse également 100 000 m² dans les cantons du Tessin, de Genève, d'Argovie, du Valais, de Berne et de Lucerne.