

Voici les mesures pour durcir la vente de logements aux étrangers

Décision du Conseil fédéral Face à la pénurie de logements, le gouvernement serre la vis pour les étrangers aussi bien sur les logements principaux que secondaires, voire sur les investissements dans l'immobilier.

Arthur Grosjean Berne

La pénurie de logements donne des sueurs froides au Conseil fédéral. Voilà pourquoi il a décidé de donner un petit coup de pouce aux Suisses au détriment des étrangers dans sa séance hebdomadaire de mercredi. Comment? En décidant de durcir les conditions de vente de biens immobiliers à des étrangers, aussi bien pour les résidences principales que pour les logements de vacances.

Pourquoi le gouvernement serre-t-il la vis? C'est pour tenter d'amadouer ceux qui se plaignent de la pénurie de logements et qui seraient tentés d'accepter l'initiative UDC «Pas de Suisse à 10 millions». Celle-ci sera soumise au vote populaire le 14 juin.

Quelles sont concrètement les mesures décidées par le Conseil fédéral, en consultation jusqu'au 15 juillet? Rapide survol.

— Obligation de revente des résidences principales

Les ressortissants d'États tiers (hors UE et AELE) devront à nouveau solliciter une autorisation pour acquérir une résidence principale en Suisse. Et ils devront justifier que c'est «pour leurs propres besoins» et notamment dans le lieu où se trouve leur centre d'existence. Et pas question d'acheter plusieurs appartements. L'acquisition du logement se fera sous une condition drastique: le propriétaire étranger aura l'obligation de revendre son logement dans les deux ans s'il ne l'utilise plus comme résidence principale (déménagement, départ de Suisse, etc.). Cette mesure vise à empêcher les placements de capitaux déguisés et à éviter que des résidences secondaires restent vides. Les autorités communales chargées du contrôle des habitants devront informer les autorités compétentes de tout déménagement de ces propriétaires.

— Réduction des contingents pour les logements de vacances

Le Conseil fédéral restreint l'achat de logements de vacances et d'unités d'habitation dans des appartements. Le nombre maximum d'autorisations pour l'acquisition de tels logements passera de 1500 à 750 unités par an pour l'ensemble de la Suisse. Sur ces 750 unités, 150 seront réservées aux cantons n'ayant pas inscrit ce motif d'autorisation dans leur législation. Les 600 unités restantes seront réparties entre les 17 cantons concernés (cela inclut tous les cantons romands sauf Genève).

De plus, les transferts de propriété entre personnes à l'étranger seront à nouveau comptabilisés dans ces contingents, alors qu'ils en étaient exemptés de-



Le durcissement des conditions d'achat touche aussi bien les immeubles commerciaux que les résidences principales ou secondaires.

Cette mesure vise à empêcher les placements de capitaux déguisés et à éviter que des résidences secondaires restent vides.

«À l'avenir, toute acquisition de logements de vacances par des personnes à l'étranger réduira le contingent cantonal d'une unité.»

Le Conseil fédéral

puis 2002. «Lorsqu'un propriétaire français vend son logement de vacances à une ressortissante allemande, par exemple, cette vente n'a aujourd'hui pas de répercussion sur le contingent cantonal, alors qu'à l'avenir toute acquisition de logements de vacances par des personnes à l'étranger réduira le contingent cantonal d'une unité», explique le Conseil fédéral.

— Fin des placements immobiliers commerciaux

L'acquisition d'immeubles de bureaux ou de commerces sera à nouveau soumise à autorisation si l'acquéreur étranger ne l'exploite pas lui-même. Depuis 1997, les personnes à l'étranger pouvaient acheter de tels biens uniquement pour les louer ou les affermer, dans une logique de placement de capitaux. Cette porte sera désormais fermée. Les motifs d'autorisation étant très restrictifs, cela revient quasi à une interdiction. Seule exception: l'acquéreur étranger qui exploite directement l'établissement pourra continuer à acheter sans autorisation, à condition de créer une filiale en Suisse s'il s'agit d'une société étrangère.

— Restriction des investissements dans les fonds immobiliers

Les parts de fonds immobiliers et de SICAV immobilières régulièrement négociées sur le marché, jusqu'ici librement acces-

sibles aux investisseurs étrangers, seront soumises au régime de l'autorisation. Leur nombre a explosé depuis une décennie. Il existait fin septembre 2025 en Suisse 44 fonds immobiliers cotés en Bourse, dont 30 axés sur le logement, 11 sur les surfaces commerciales et 3 investissant à la fois dans le logement et les locaux commerciaux. Selon l'avant-projet, jusqu'à 13% des 78 milliards de francs investis dans ces fonds pourraient se trouver en mains étrangères. Le Conseil fédéral juge problématique que «les rentes du sol profitent à des personnes à l'étranger» et souhaite réserver ces placements «sûrs» aux investisseurs domiciliés en Suisse.

— Limitation des logements destinés à une activité économique

Certaines communes imposent des quotas de logement dans des immeubles destinés à une activité économique (bureaux, commerces). Cela peut favoriser l'achat de logements par des personnes étrangères. Le Conseil fédéral veut limiter cela, non pas en décrétant un nombre maximal de logements possibles, mais en décrétant que ces logements ne doivent pas dépasser un tiers de la surface de plancher de l'immeuble. Cela clarifie le jeu pour les acquéreurs et cela permet de limiter l'acquisition de logements à des fins de

placement de capitaux, selon le gouvernement.

— Interdiction d'investir dans les sociétés immobilières cotées...

L'acquisition de parts de sociétés d'immeubles d'habitation cotées en Bourse, exemptée d'autorisation depuis 2005, sera à nouveau interdite aux personnes à l'étranger. Cette mesure s'accompagne de contrôles préventifs: les participants aux Bourses suisses devront vérifier avant chaque transaction que l'acquéreur n'est pas soumis au régime d'autorisation. En cas de manquement, des amendes pouvant atteindre 250'000 francs (intentionnel) ou 150'000 francs (négligence) sont prévues.

— ... et assouplissement pour le personnel hôtelier

Paradoxalement, alors que la loi se durcit globalement, un assouplissement est prévu pour les établissements hôteliers en mains étrangères. Ces derniers pourront acquérir plus facilement des appartements pour y loger leur personnel. Les cantons auront la possibilité de créer une exception au régime d'autorisation pour ce type d'acquisitions, avec des conditions strictes sur l'emplacement, le nombre et la surface des logements. Les cantons pourront être plus stricts que les prescriptions fédérales. Et si ces logements ne servent plus à loger le personnel? Alors il y aura une obligation de revente ou de modification de l'affectation.