



IMMOBILIER

7

7.1	Recherche de la propriété adéquate.....	69
7.2	Immeubles commerciaux.....	70
7.3	Immeubles d'habitation.....	72
7.4	autorisation de construire.....	74
7.5	achat d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger.....	74

Si l'offre d'immeubles commerciaux est importante en Suisse, les logements sont, comme dans d'autres pays, une denrée rare, surtout dans les grands centres internationaux. Internet et les journaux sont des instruments très précieux dans la recherche de propriétés à louer ou à vendre. Même les personnes domiciliées à l'étranger peuvent acquérir des immeubles et des terrains commerciaux sans autorisation. Les logements sont, quant à eux, soumis à certaines restrictions.

7.1 RECHERCHE DE LA PROPRIÉTÉ ADÉQUATE

7.1.1 Immeubles d'habitation et commerciaux

Internet et les journaux constituent les principales sources d'information pour la recherche d'une propriété adéquate. Des connaissances sur place peuvent aussi être très utiles lors de la recherche d'un logement. L'éventail des biens immobiliers en vente ou en location s'étend des appartements, maisons familiales et immeubles locatifs jusqu'aux parcs de stationnement et aux garages, en passant par les bureaux et les immeubles commerciaux.

Les sites Web d'agences immobilières et fiduciaires sont également de bonnes adresses. On les trouve entre autres sur les portails de recherche immobiliers ou sur la page d'accueil de l'Association suisse des professionnels de l'immobilier (SVIT). Les pages d'accueil des communes sont également très utiles. La plupart contiennent des informations sur des projets de construction, qu'il s'agisse d'immeubles à louer ou à acheter.

Les services cantonaux de promotion économique aident les investisseurs dans toutes les démarches administratives et offrent des services de médiation pour les terrains à bâtir ou l'immobilier.

www.svit.ch

Association suisse des professionnels de l'immobilier (SVIT)

www.alle-immobilien.ch

www.homegate.ch

www.immoscout24.ch

www.comparis.ch > Immobilier

www.acheter-louer.ch

www.immogalaxy.ch

Immeubles d'habitation

www.s-ge.com/realestate

Immeubles commerciaux (en coopération avec Swiss Circle)

7.1.2 Hébergements temporaires/habitations meublées

L'offre d'hôtels et de résidences de vacances de tout type est très importante en Suisse. Ici aussi, le point de départ de toute recherche d'hébergement est Internet. Le site de Suisse Tourisme fournit un bon aperçu des diverses possibilités.

Les habitations meublées et les « serviced apartments » sont coûteux. Certaines agences immobilières et des entreprises spécialisées dans l'accueil des expatriés offrent leur aide pour la recherche de tels biens. Il n'existe pas de vue d'ensemble des fournisseurs pour toute la Suisse. Il est dès lors recommandé de commencer par effectuer des recherches sur Internet sur la base des mots-clés « serviced apartments », « meublé », « studio », « apartments », « temporary housing » ou « maisons de vacances ».

www.myswitzerland.com > Hébergement

Hôtels et locations de vacances

www.xpatxchange.ch > Moving

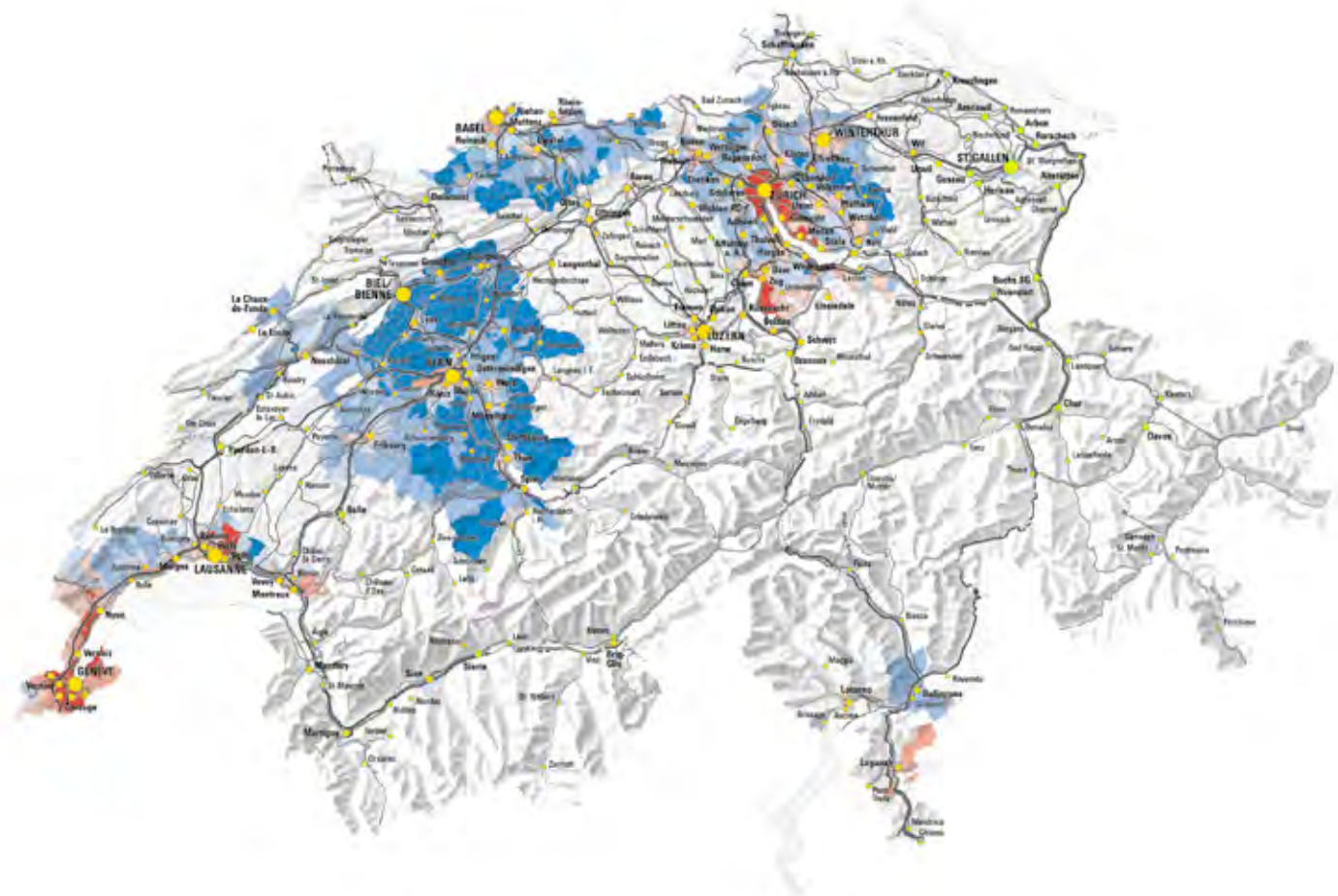
Agences de relogement, fournisseurs d'habitations meublées et de serviced apartments

7.2 IMMEUBLES COMMERCIAUX

7.2.1 Location

Prix du marché des surfaces de bureaux (4^e trimestre 2019)

(FIG. 19)



Source : Wüest Partner, carte : swisstopo, 2020

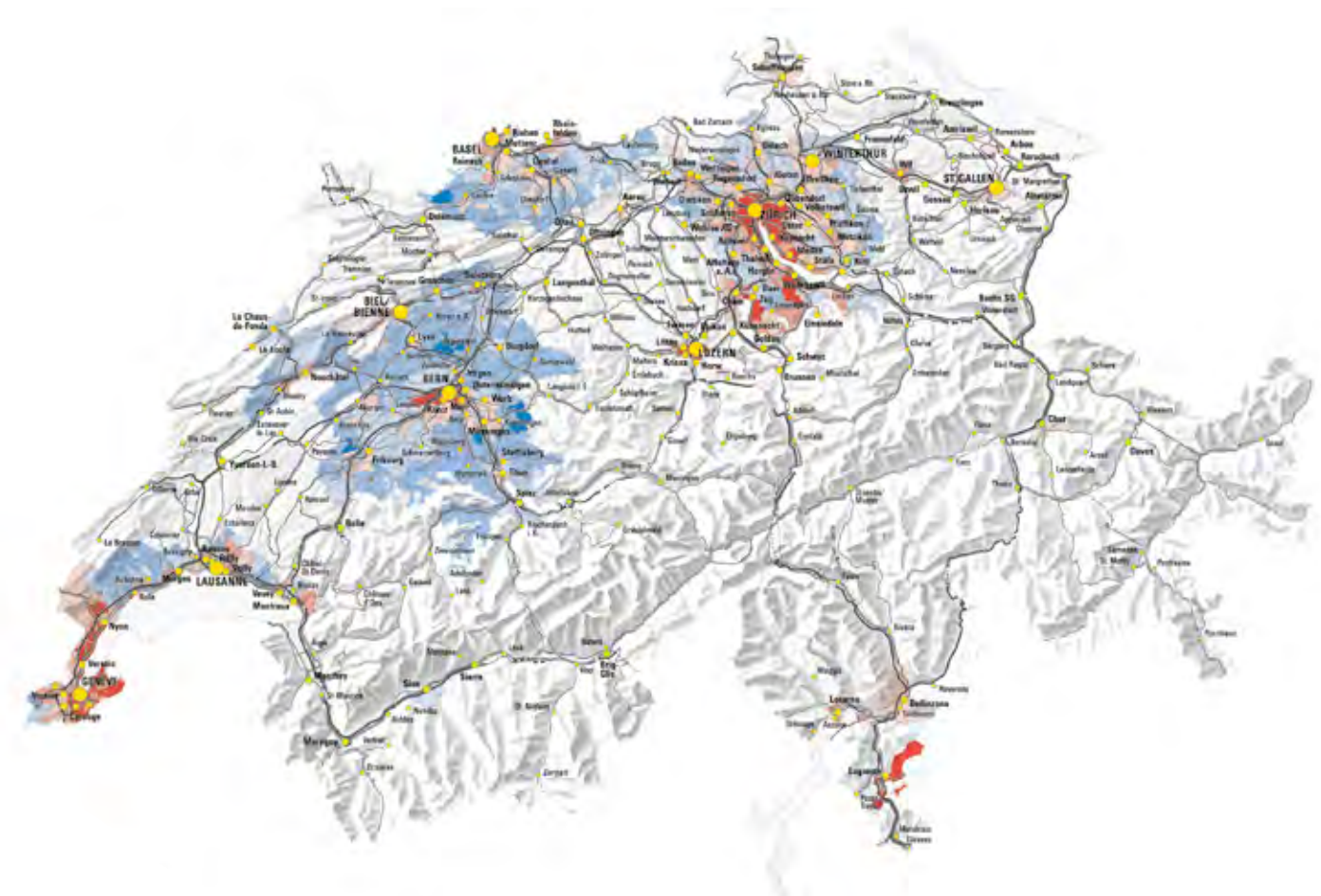
Loyers nets en CHF par m² de surface utile et par an (moyenne)

Grandes villes : valeurs pour toute la ville

- Plus de 320.-
- 280.- à 320.-
- 250.- à 280.-
- 200.- à 250.-
- 150.- à 200.-
- Moins de 150.-

Terrain à bâtir : Prix du marché pour les bâtiments commerciaux (4^e trimestre 2019)

(FIG. 20)



Source : Wüest Partner, carte : swisstopo, 2020

En CHF par mètre carré (situation moyenne, non bâti, équipé)

- Plus de 1500.-
- 1000.- à 1500.-
- 500.- à 1000.-
- 250.- à 500.-
- 150.- à 250.-
- Moins de 150.-

7.2.2 Achat

L'achat d'immeubles et de terrains commerciaux est possible sans restriction pour les personnes domiciliées à l'étranger. Les ressortissants UE/AELE domiciliés en Suisse jouissent des mêmes droits, en matière d'achat immobilier, que les Suisses et n'ont besoin d'aucune autorisation particulière. Les ressortissants de pays tiers ou les personnes domiciliées à l'étranger peuvent acquérir des biens immobiliers sous réserve de certaines restrictions.

Prix du marché des logements locatifs (4^e trimestre 2019)

(FIG. 21)



Source : Wüest Partner, carte : swisstopo, 2020

Loyer nets en CHF par m² de surface utile et par an (moyenne)

- Plus de 220.-
- 200.- à 220.-
- 180.- à 200.-
- 160.- à 180.-
- 140.- à 160.-
- Moins de 140.-

7.3 IMMEUBLES D'HABITATION

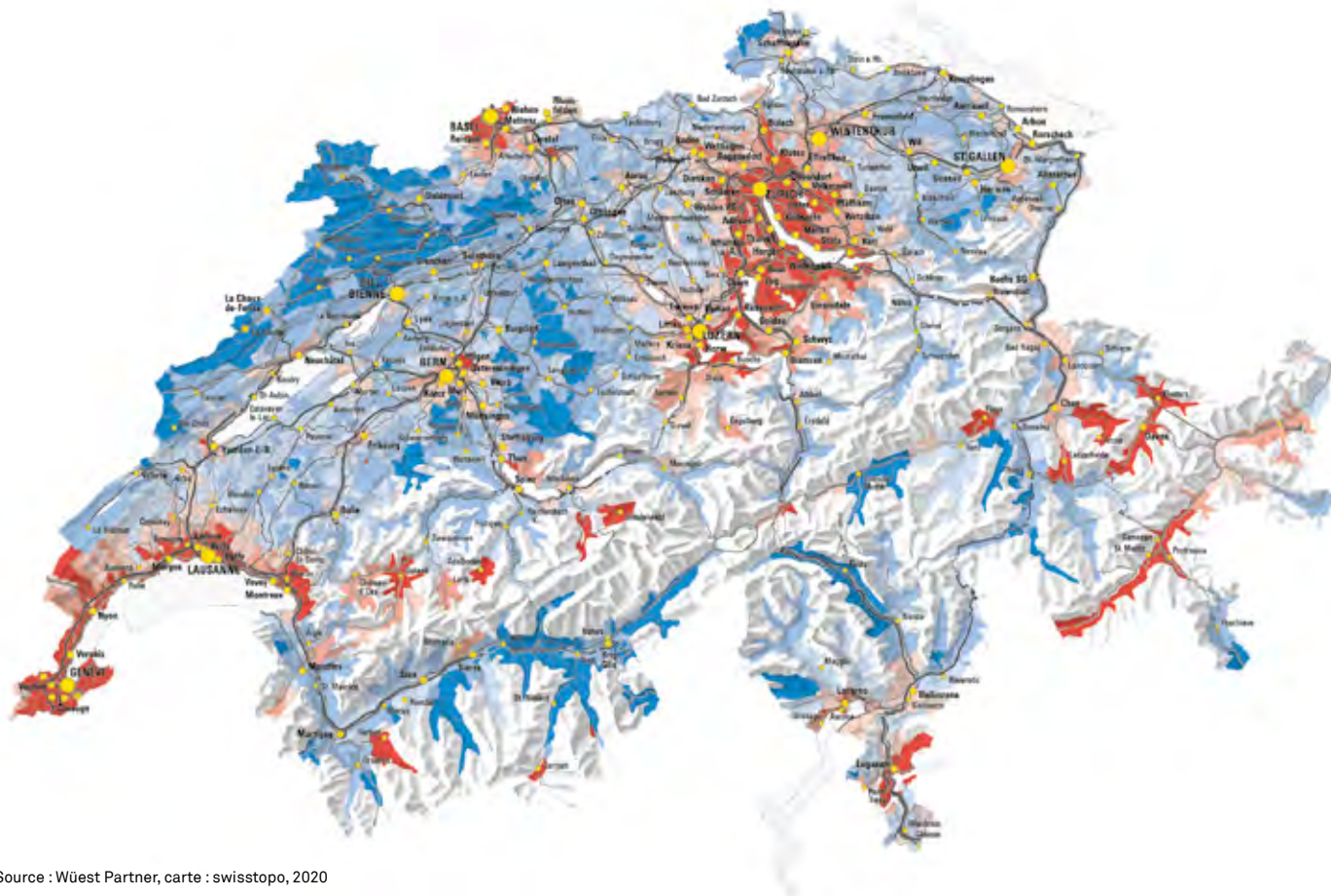
7.3.1 Location

En Suisse, deux personnes sur trois vivent dans un logement en location. La demande est élevée, alors que l'offre est faible, surtout dans les villes et les agglomérations. Depuis 2003, le taux de logements vacants avoisine 1 % (2019 : 1,66 %). Il faut donc un peu de patience et de chance pour trouver le logement de ses rêves.

Plusieurs facteurs influencent les loyers. Les cantons où les loyers sont les plus élevés se distinguent en partie par leur situation privilégiée dans la zone d'influence des grands centres urbains. Un autre facteur expliquant les loyers élevés est la faiblesse de la charge fiscale.

Prix du marché des logements en propriété (4^e trimestre 2019)

(FIG. 22)



Source : Wüest Partner, carte : swisstopo, 2020

En CHF par mètre carré de surface utile (moyenne)

- Plus de 8000.-
- 7000.- à 8000.-
- 6000.- à 7000.-
- 5000.- à 6000.-
- 4000.- à 5000.-
- Moins de 4000.-

7.3.2 Achat

L'achat d'une habitation par des personnes domiciliées à l'étranger est soumis à certaines restrictions légales (cf. point 7.5). Le taux de logements en propriété en Suisse est de 38 % (2017). Il est particulièrement élevé dans les catégories suivantes : familles avec enfants, personnes âgées et personnes aux revenus élevés.

Lorsque le logement approprié a été trouvé, il s'agit de conclure le contrat de vente. La base de l'achat immobilier est le contrat authentique dressé devant notaire. Dans celui-ci, le vendeur s'engage à transférer la propriété du bien et l'acheteur à payer le prix de vente convenu. Le contrat décrit en outre l'immeuble et règle le délai pour le transfert ainsi que la garantie d'un impôt sur les gains immobiliers.

Avant de signer, il est conseillé de lire dans le registre foncier les droits et les obligations liés au terrain sur lequel se trouve ou sera construit le bien immobilier. Sur présentation d'une preuve de son intérêt pour le terrain, il est possible d'obtenir auprès de l'office du registre foncier compétent un extrait payant du registre foncier contenant des informations détaillées. Les inscriptions au registre foncier sont très complexes en fonction des situations. Si tout un chacun peut comprendre ce qu'est un droit de passage, le droit de superficie ou les réglementations relatives à la propriété par étage sont nettement plus compliqués. Le recours à un expert peut alors se révéler très utile ; le notaire peut également fournir des renseignements complémentaires. Le contrat de vente, qui doit toujours être authentifié, constitue la véritable opération foncière et donc la condition pour l'inscription du bien dans le registre foncier. Ce n'est qu'au moment de cette inscription que la propriété du terrain est transmise à l'acheteur. Il n'existe pas de registre foncier central; chaque canton gère son propre registre sous la haute surveillance de l'Office fédéral de la justice.

www.ch.ch > Propriété du logement > S'informer sur les terrains à bâtir et sur les parcelles
Aperçu du registre foncier

www.grundbuchverwalter.ch
Société Suisse des Conservateurs du Registre Foncier

www.hausinfo.ch > Finances et impôts > Achat et vente
Charges et frais annexes dans la propriété par étages

7.4 AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Les bâtiments et autres ouvrages peuvent uniquement être construits ou modifiés avec l'autorisation de l'autorité compétente. Le projet doit avant tout être conforme au plan d'affectation des zones de la commune et satisfaire aux diverses exigences de la législation sur les constructions et la protection de l'environnement (eau, air, déchets, bruit), ainsi qu'aux prescriptions en matière de santé publique et de sécurité.

La procédure de délivrance d'une autorisation de construire dure en moyenne trois mois. La demande d'un permis de construire est un processus standardisé. En plus des plans du projet, de nombreux autres formulaires et justificatifs doivent être fournis en fonction du projet de construction. Il est préférable pour le maître d'ouvrage d'obtenir une autorisation de construire valable le plus rapidement possible, car il doit supporter les frais de financement durant la phase de planification et d'octroi de l'autorisation de construire. La procédure type pour une autorisation de construire se déroule en quatre phases :

- a) Information des autorités, conseil
- b) Dépôt de la demande de permis de construire, examen préliminaire, clarifications supplémentaires (étude de l'impact sur l'environnement, monuments et sites classés, etc.)
- c) Examen, avis au public (publication et piquetage du chantier), délivrance de l'autorisation de construire (avec conditions, délais)
- d) Délai de recours, validation de la construction

L'acquisition de terrains pour la construction d'habitations est régie par les dispositions présentées au point 7.5.

www.ch.ch > Propriété du logement > Demande de permis de construire
Autorisation de construire

7.5 ACHAT D'IMMEUBLES PAR DES PERSONNES DOMICILIÉES À L'ÉTRANGER

L'achat d'immeubles en Suisse par des personnes domiciliées à l'étranger est restreint par la loi. L'obligation d'autorisation concerne toutefois uniquement l'acquisition de résidences de vacances et de logements en propriété qui ne sont pas utilisés pour compte propre. En revanche, les étrangers vivant en Suisse peuvent acheter librement des immeubles résidentiels et commerciaux.

7.5.1 Sans autorisation

Aucune autorisation n'est requise pour les biens immobiliers servant à l'exercice d'une activité professionnelle, artisanale ou industrielle (à l'exception des terrains destinés à la construction, à la vente ou à la location de logements). La notion d'activité économique est large : elle englobe non seulement les catégories commerciales, industrielles et artisanales traditionnelles, mais aussi le secteur financier et des services. Elle s'étend donc de l'exercice d'une profession libérale, comme informaticien ou hôtelier, à la production industrielle, en passant par un centre commercial ou de services. La participation dans des sociétés immobilières se livrant au commerce de ce type de biens est également possible. Des habitations peuvent aussi être acquises en tant qu'établissements stables lorsqu'elles sont nécessaires pour l'exploitation (par exemple, l'habitation pour un concierge ou un technicien dont la présence permanente à proximité de l'exploitation est requise) ou si la distance par rapport au terrain de l'exploitation est disproportionnée.

7.5.2 Obligation d'autorisation

Est soumise à l'obligation d'autorisation l'acquisition de biens immobiliers non destinés à un usage professionnel par :

- des étrangers domiciliés à l'étranger ;
- des non-ressortissants de l'UE/AELE domiciliés en Suisse sans autorisation d'établissement ;
- des sociétés ayant leur siège à l'étranger (même si le propriétaire a la nationalité suisse) ;
- des sociétés qui ont leur siège juridique et réel en Suisse, mais sont dirigées par des personnes à l'étranger. C'est le cas lorsque des étrangers possèdent plus d'un tiers du capital de la société, disposent de plus d'un tiers des droits de vote ou ont octroyé des prêts importants ;
- les acheteurs acquérant le terrain pour le compte d'une personne à l'étranger (opérations fiduciaires).

L'obligation d'autorisation concerne non seulement le transfert de propriété consigné dans le registre foncier, mais aussi tout acte juridique donnant à une personne à l'étranger le pouvoir de disposition sur un bien immobilier soumis à autorisation. Les investissements directs sur le marché de l'habitat et du négoce de l'immobilier résidentiel sont donc aussi exclus pour ces groupes.

7.5.3 Motifs d'autorisation

L'acquisition d'un bien immobilier soumis à autorisation peut être autorisée exclusivement pour les motifs prévus par la loi :

- Banques et assurances autorisées à pratiquer en Suisse pour l'acquisition dans les réalisations forcées et les concordats par abandon d'actif, lorsque l'immeuble est grevé en leur faveur d'un gage immobilier ;
- Compagnies d'assurances, lors d'acquisitions immobilières destinées à des réserves techniques ;
- L'immeuble est affecté à la prévoyance en faveur du personnel d'entreprises en Suisse ;
- L'immeuble est affecté à un but d'intérêt public ;
- Héritiers institués ou légataires : autorisation d'acquérir assortie de la charge d'aliéner l'immeuble dans un délai de deux ans (exception : relations étroites, dignes d'être protégées, avec l'immeuble) ;
- Cas difficiles : un logement de vacances ou un appartement dans un appart'hôtel, lorsque l'aliénateur se trouve dans une situation de détresse financière et a offert sans succès l'immeuble à la vente à des personnes non assujetties au régime de l'autorisation ;
- Uniquement dans certains cantons : acquisition d'une résidence de vacances par une personne physique à l'étranger dans une station touristique.
- Uniquement dans certains cantons : acquisition d'une résidence secondaire par une personne physique à l'étranger dans un lieu où cette personne entretient des relations économiques, scientifiques ou culturelles régulières ;
- Uniquement dans certains cantons : acquisition d'immeubles pour la construction de logements à caractère social.

7.5.4 Application

L'application de la loi relève en premier lieu du canton sur le territoire duquel le terrain se trouve. L'autorité désignée par le canton statue sur la question de l'assujettissement d'un acte juridique au régime de l'autorisation et sur l'octroi de celle-ci. Sous réserve de certaines conditions, des personnes à l'étranger peuvent recevoir l'autorisation d'acquérir une résidence de vacances. Le fait d'être propriétaire d'un immeuble en Suisse ne confère toutefois à l'étranger aucun droit à l'obtention d'une autorisation de séjour.

Les étrangers vivant en Suisse peuvent acheter librement des immeubles résidentiels et commerciaux.

Obligation d'autorisation selon les groupes de personnes

(FIG. 23)

GRUPE DE PERSONNES	ACQUISITION LIBRE DE...
Toutes les personnes	Immeubles commerciaux
Ressortissants de l'un des États membres de l'Union Européenne (UE) ou de l'Association Européenne de Libre-Echange (AELE) ayant un domicile réel (centre de vie) en Suisse (en général, titulaires d'une autorisation de séjour B UE/AELE ou d'une autorisation d'établissement C UE/AELE)	Tous les types de terrains et immeubles
Non-ressortissants de l'UE/AELE qui disposent d'une autorisation d'établissement en Suisse (titulaires d'une autorisation d'établissement C)	Tous les types de terrains et immeubles
Non-ressortissants de l'UE/AELE ayant un domicile réel (centre de vie) en Suisse, qui ne disposent pas encore d'une autorisation d'établissement en Suisse (en général, avec une autorisation de séjour B)	Résidence principale
Sociétés avec siège en Suisse, qui sont dirigées par des personnes non soumises à l'obligation d'autorisation	Tous les types de terrains et immeubles
Frontaliers de l'UE/AELE (avec une autorisation frontalière G UE/AELE)	Résidence secondaire dans la région de lieu de travail

Source : Office fédéral de la justice (OFJ)