



IMMOBILIER

7

7.1	Recherche de la propriété adéquate.....	77
7.2	Immeubles commerciaux	78
7.3	Immeubles d'habitation.....	81
7.4	Aspects juridiques : autorisation de construire.....	83
7.5	Aspects juridiques : achat d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger	84

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 Internet des agences immobilières sont très utiles. On les trouve notamment sur les portails de recherche de biens immobiliers ou sur la page d'accueil de l'Association suisse de l'économie immobilière (SVIT). Les sites web des communes sont aussi très pratiques. 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)
Langues : all., ang., fr., it.

www.alle-immobilien.ch
www.homegate.ch
www.immoscout24.ch
www.comparis.ch > Immobilien
Biens immobiliers
Langues : all., ang., fr., it.

www.s-ge.com/realestate > Immeubles commerciaux
Immeubles commerciaux (en coopération avec Swiss Circle)
Langues : all., ang., fr.

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
Langues : all., ang., fr., it., esp., russe, chin., jap.

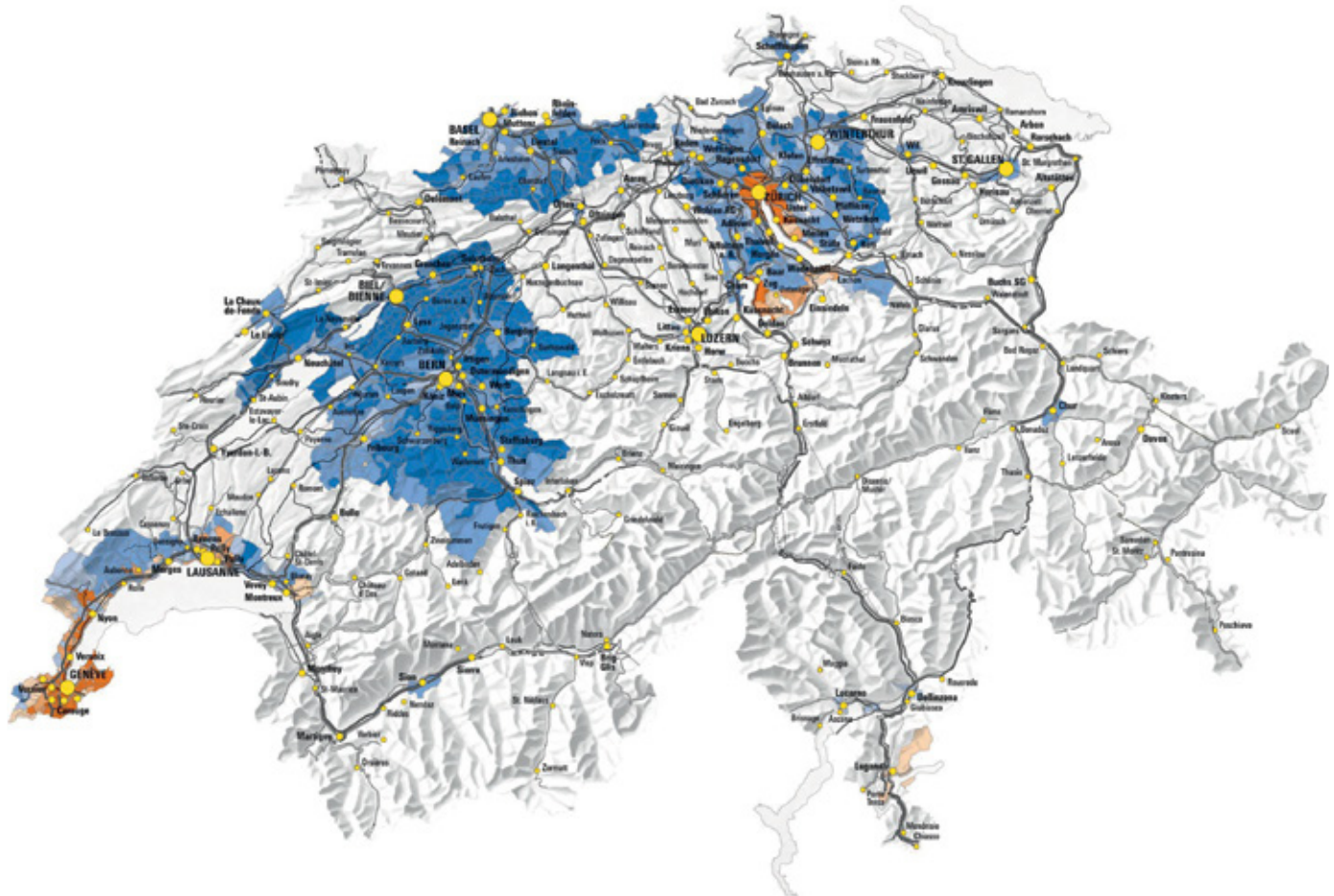
www.xpatxchange.ch > Moving
Agences de relogement, fournisseurs d'habitations meublées et de serviced apartments
Langues : ang.

7.2 IMMEUBLES COMMERCIAUX

7.2.1 Location

Prix du marché des surfaces de bureaux (4^e trimestre 2013)

(FIG. 24)



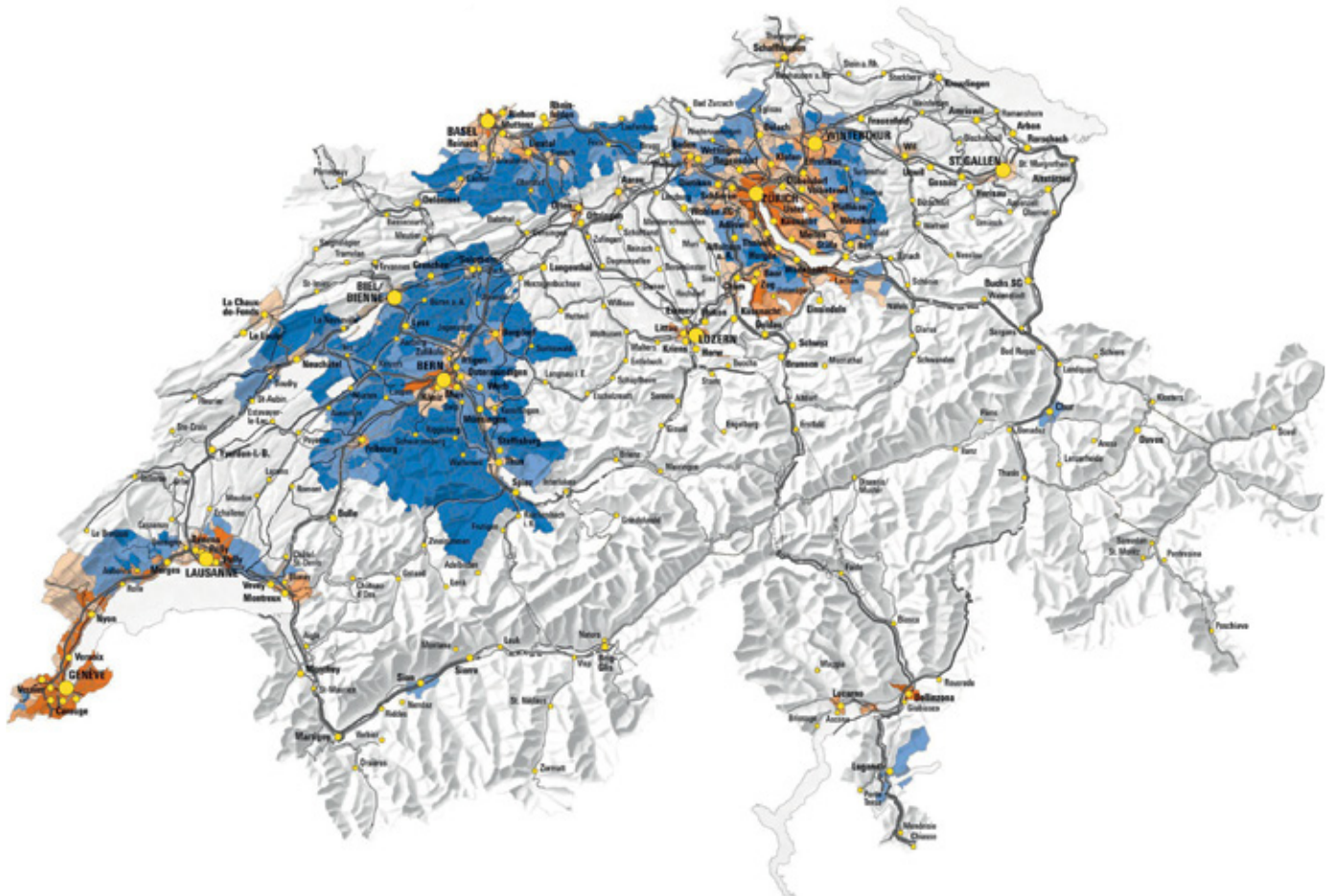
Source : Wüest & Partner AG

Loyers nets en francs suisses par m² de surface utile et par an (moyenne)
Grandes villes : valeurs pour toute la ville

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

Terrains à bâtir : prix du marché des immeubles commerciaux (4^e trimestre 2013)

(FIG. 25)



Source : Wüest & Partner AG

En francs suisses par m²
(situation moyenne, non bâti, viabilisé)

- Plus de 1500.-
- De 1000.- à 1500.-
- De 500.- à 1000.-
- De 250.- à 500.-
- De 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.

Déroulement d'une acquisition

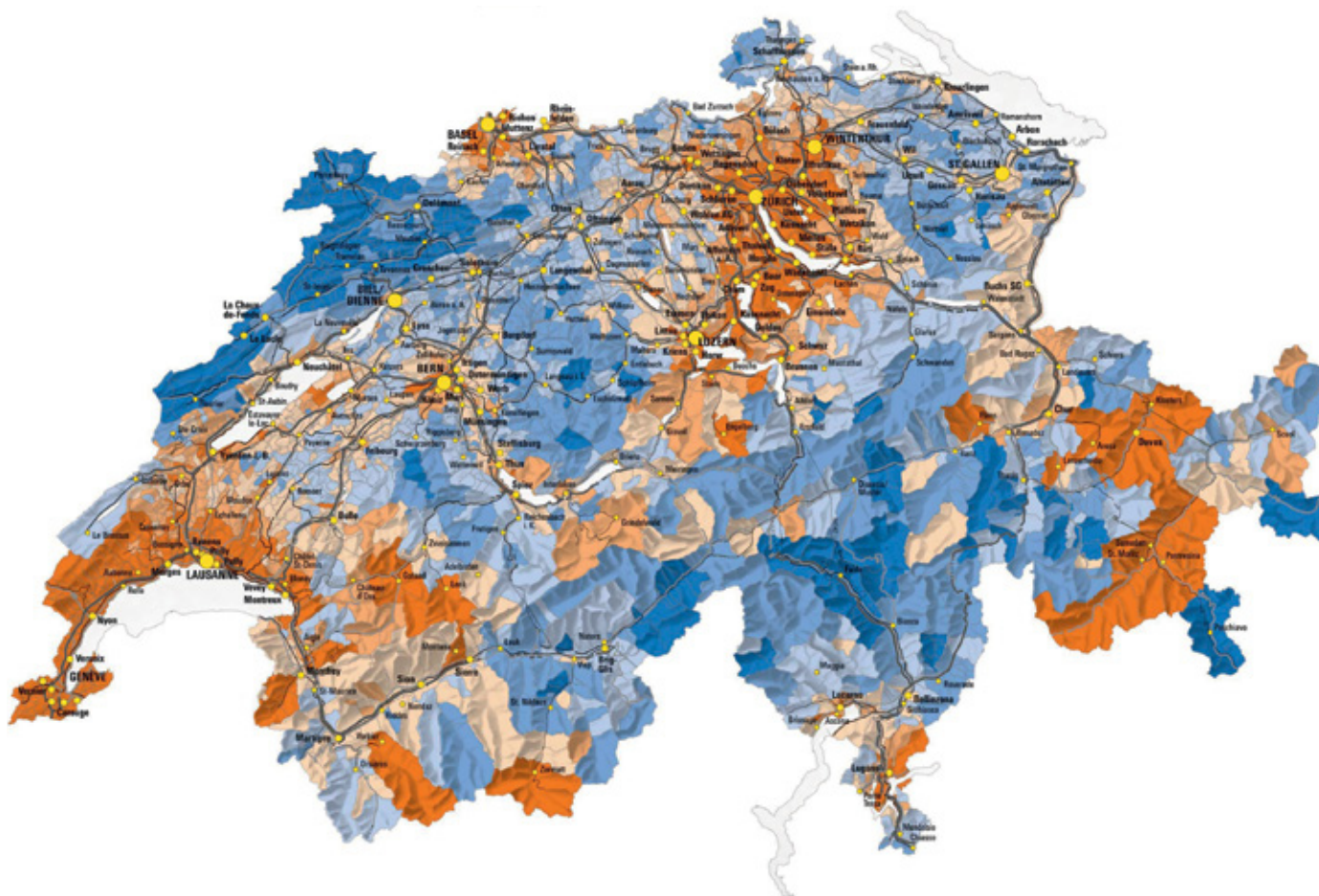
(FIG. 26)

Clarifications avant l'achat : rapports de droit public et privé	<ul style="list-style-type: none">- Rapports relevant du droit de superficie- Exploitation de statistiques- Cadastre des sites pollués- Projets routiers- Autorisations commerciales- Plan de mesures sur la protection de l'air- Niveau de nuisance sonore- Impôts- Vérification des inscriptions au registre foncier (servitudes, remarques préalables, commentaires)- Plan du cadastre- Assurance des bâtiments- Réalisation d'une expertise immobilière- Financement- Vérifications concernant la personne de l'acheteur- Contrats de location et de bail d'affermage
Clôture des négociations de vente	<ul style="list-style-type: none">- Définition précise du bien acheté- Finalisation du prix- Entrée- Définition du financement- Garanties financières
Acte authentique devant notaire sur le lieu où se trouve l'immeuble	<ul style="list-style-type: none">- Signature du contrat en présence du notaire- Éventuellement, remise des garanties financières
Inscription au registre foncier de l'arrondissement compétent	<ul style="list-style-type: none">- Échange des prestations : remise de l'objet du contrat contre paiement- Signature de l'inscription au registre foncier

Source : « Immobilien Kaufen und Verkaufen » Bürgi Nägeli Rechtsanwälte, www.schweizerische-immobilien.ch

Prix du marché des logements locatifs (4^e trimestre 2013)

(FIG. 27)



Source : Wüest & Partner AG

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

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

7.3 IMMEUBLES D'HABITATION

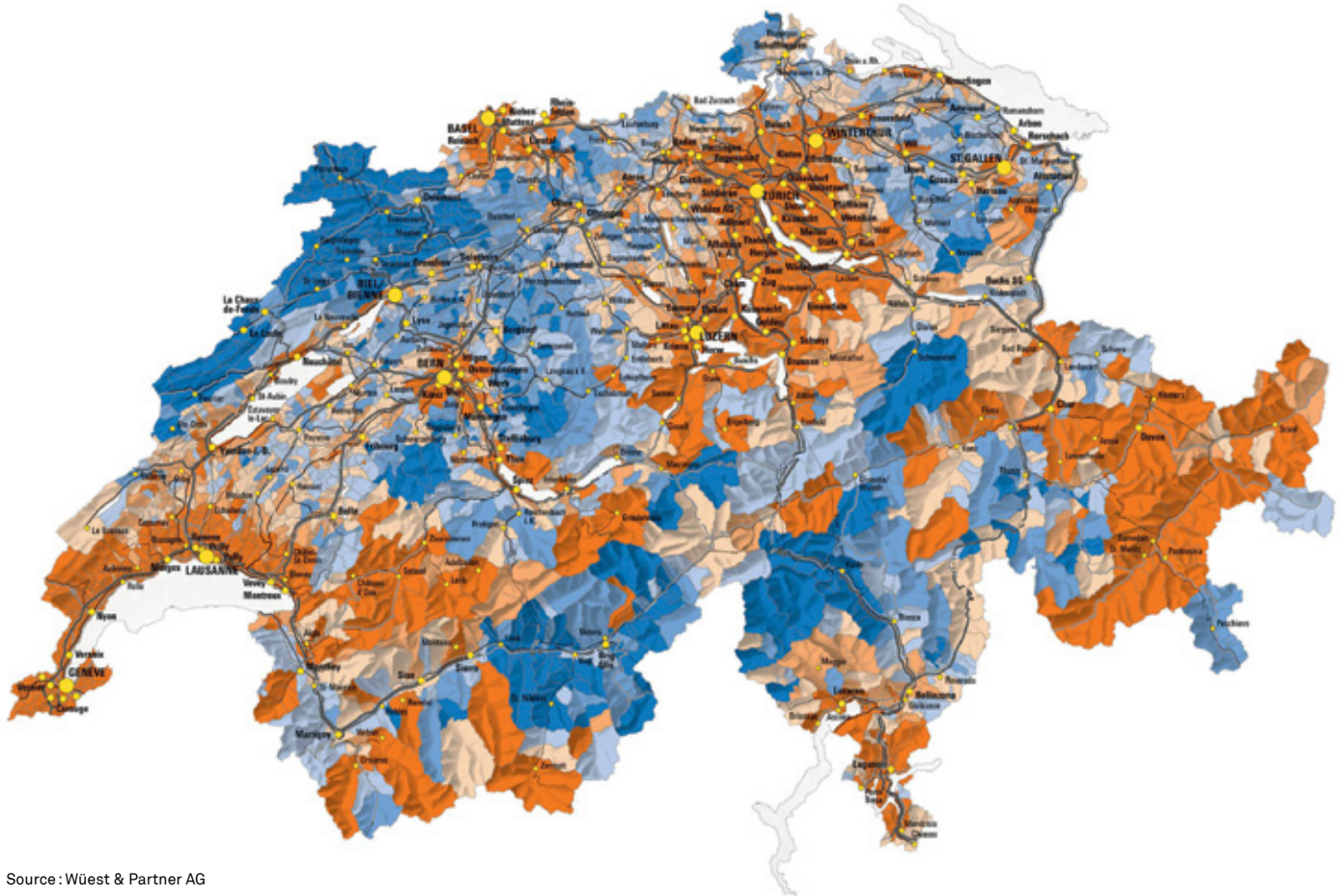
7.3.1 Location

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 % (2013 : 0,96 %). 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 est la faiblesse de la charge fiscale.

Prix du marché des logements en propriété (4^e trimestre 2013)

(FIG. 28)



Source : Wüest & Partner AG

En francs suisses par m²
(situation moyenne, non bâti, viabilisé)

- Plus de 5500.-
- De 5000.- à 5500.-
- De 4500.- à 5000.-
- De 4000.- à 4500.-
- De 3500.- à 4000.-
- Moins de 3500.-

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 37,2% (2012). Il est particulièrement élevé dans les catégories suivantes : familles avec enfants, personnes âgées et personnes aux revenus élevés.

Une fois la propriété trouvée, il convient de signer 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.

Il est conseillé, avant la signature du contrat, de consulter dans le registre foncier les droits et charges liés au terrain sur lequel le logement se trouve ou sera érigé. 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. 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 > Devenir propriétaire > Propriété du logement : recherche d'information

Vue d'ensemble sur le registre foncier

Langues : all., ang., fr., it.

www.registre-foncier.ch

Société Suisse des Conservateurs du Registre Foncier

Langues : all., fr., it.

www.hausinfo.ch > Finances et impôts > Achat et vente

Frais lors de l'achat d'un logement en propriété

Langues : all., fr.

7.4 ASPECTS JURIDIQUES : 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. Outre les plans du projet, divers formulaires et documents supplémentaires doivent être fournis en fonction du projet. 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 des travaux

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

www.ch.ch > Devenir propriétaire > Demander un permis de construire

Autorisation de construire

Langues : all., ang., fr., it.

7.5 ASPECTS JURIDIQUES : 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. Néanmoins, l'obligation d'autorisation concerne 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;
- des acheteurs acquérant un bien immobilier 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.

Obligation d'autorisation selon les groupes de personnes

(FIG. 29)

GROUPE DE PERSONNES	ACQUISITION LIBRE DE ...
Toutes les personnes 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)	Immeubles commerciaux Tous les types de terrains et d'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 d'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 d'immeubles
Frontaliers de l'UE/AELE (avec une autorisation frontalière G UE/AELE)	Résidence secondaire dans la région de leur lieu de travail

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 ;
- immeuble affecté à la prévoyance en faveur du personnel d'entreprises en Suisse ;
- immeuble 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 de rigueur : un logement de vacances ou un appartement dans un apparthôtel, 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 Exécution

L'application de la loi relève en premier lieu du canton sur le territoire duquel l'immeuble 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. »