

Règlement sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger

du 21 novembre 2012

Le Conseil d'Etat du Canton du Valais

vu la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) et son ordonnance du 1er octobre 1984 (OAIE);

vu la loi du 31 janvier 1991 réglant l'application de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LAIE);

sur la proposition du Département de l'économie, de l'énergie et du territoire,

décide:

Section 1: Organisation

Art. 1 Commission

¹La commission acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (ci-après commission) se compose de sept à neuf membres choisis dans les milieux touristiques et économiques ainsi que dans l'Administration cantonale.

²La commission fonctionne valablement lorsque la majorité de ses membres sont présents.

³Son secrétariat est assuré par le Département de l'économie, de l'énergie et du territoire.

Art. 2 Autorités administratives

¹L'Office juridique et administratif du Service des registres fonciers et de la géomatique est l'autorité compétente chargée de statuer sur l'assujettissement au régime de l'autorisation, sur l'octroi de l'autorisation ainsi que sur la révocation d'une autorisation ou d'une charge.

²Le Service des affaires intérieures et communales est l'autorité habilitée à recourir, à requérir la révocation d'une autorisation ou l'ouverture d'une procédure pénale et à agir en cessation de l'état illicite.

³Les préavis relatifs aux projets d'intérêt cantonal sont donnés par l'autorité compétente après consultation du chef du Département de l'économie, de l'énergie et du territoire.

Section 2: Lieux touristiques

Art. 3 Lieux touristiques

Les lieux touristiques au sens de l'article 2 LAIE sont énumérés dans l'annexe 1 du présent règlement.

Art. 4 Attestation

Le Service du développement territorial est l'autorité compétente pour déterminer si un immeuble est sis dans un lieu touristique et établit l'attestation y relative.

Section 3: Contingent et principes d'attribution

Art. 5 Contingent ordinaire

¹Le canton dispose d'un contingent d'autorisation annuel pour les logements de vacances et les unités d'habitation.

²Si les demandes dépassent le contingent d'autorisation à disposition, le canton peut demander un contingent supplémentaire conformément à l'article 9 alinéa 6 OAIE, dont le nombre d'unités peut varier d'année en année.

Art. 6 Principes d'attribution de contingent

¹Les unités de contingent doivent être utilisées en priorité pour les projets qui répondent aux objectifs de la politique cantonale du tourisme et, en particulier, qui favorisent un taux d'occupation optimal des logements de vacances dans le cadre d'un développement maîtrisé des résidences secondaires.

²Les autres critères et priorités selon l'article 4 LAIE sont applicables subsidiairement.

³Les attributions exceptionnelles au sens de l'article 9 alinéa 2 LAIE sont soumises préalablement au Conseil d'Etat par l'autorité compétente, une fois la commission entendue.

Art. 7 Principe de l'amélioration du taux d'occupation et de la plus-value

¹Les projets qui garantissent un taux optimal d'occupation par leur mode d'exploitation, ou qui génèrent une importante plus-value locale, seront traités en priorité.

²Les demandes visant l'octroi d'une autorisation pour un logement devant faire l'objet de rénovations importantes seront favorisées.

Art. 8 Principe du rapport équilibré entre anciens et nouveaux logements de vacances

¹Un rapport équilibré doit être respecté entre l'attribution d'unités de contingent en faveur de logements de vacances existants et nouveaux.

²Les intérêts touristiques ainsi que la situation spécifique du marché de la construction locale doivent être pris en considération.

Art. 9 Principe du rapport équilibré entre propriétaires suisses et propriétaires à l'étranger

¹ Un rapport équilibré entre propriétaires suisses et propriétaires à l'étranger doit être respecté.

² En vertu de ce principe, les contingents attribués aux constructeurs pour un ensemble de logements de vacances (art. 9 LAIE) ne doivent pas dépasser les limites fixées dans l'annexe 2 du présent règlement.

³ Plusieurs ensembles de logements de vacances peuvent être regroupés. Dans ce cas, il doit s'agir d'ensembles exécutés par les mêmes constructeurs sur des parcelles contiguës et les travaux de construction doivent s'être poursuivis sans interruption.

⁴ Le constructeur au sens de l'article 6 lettre a LAIE doit impérativement être le propriétaire inscrit au Registre foncier.

Section 4: Attribution d'unités de contingent pour des projets d'intérêt cantonal

Art. 10 Attribution

¹ Selon la politique cantonale du tourisme et dans le respect d'un développement harmonieux des régions touristiques, la moitié du contingent ordinaire est attribuée notamment à:

- a) des projets qui favorisent les lits marchands en garantissant notamment un nombre minimum de lits, une exploitation de longue durée sous une direction centralisée et un contrat d'exploitation de longue durée,
- b) des constructeurs de logements de vacances dans un nouveau complexe hôtelier en PPE, ce dernier devant remplir les conditions de l'article 10 lettre c LFAIE ; les logements sont soumis à une exploitation hôtelière et la part hôtelière doit être au minimum de 51 pour cent de la quote-part du bâtiment,
- c) des acquéreurs de logements en multipropriété.

² Un projet d'intérêt cantonal doit contenir au moins dix unités de logements de vacances.

³ Les unités du contingent non attribuées au 30 avril seront utilisées conformément aux articles 11 et suivants du présent règlement.

Section 5: Attribution d'unités de contingent pour les autres projets

Art. 11 Répartition régionale

¹ La commission fixe la répartition régionale conformément à l'article 3 LAIE.

² Dans le but de prendre en considération la demande étrangère en acquisition de logement de vacances et le potentiel touristique en lits offerts et exploités dans les différentes régions, la commission retient trois critères avec leur pondération, à savoir:

- a) le nombre d'autorisations délivrées à des étrangers depuis 1998 avec une pondération de 60 pour cent,

- b) le nombre de lits touristiques mis en location avec une pondération de 30 pour cent,
- c) le montant des taxes d'hébergement calculé sur l'année précédente avec une pondération de dix pour cent.

³La répartition entre les régions socio-économiques, effectuée par la commission, est retranscrite dans l'annexe 3 du présent règlement.

⁴Cette répartition doit être réexaminée tous les deux ans.

⁵Les unités de contingent non utilisées dans une région au 31 mai sont réparties entre les autres régions.

Section 6: Attribution des unités de contingent à l'intérieur des régions

Art. 12 Méthode d'attribution

A l'intérieur de chaque région, la répartition des unités de contingent est effectuée sur la base des requêtes présentées, des critères et priorités fixés aux articles 6 à 9 du présent règlement.

Art. 13 Eléments complémentaires pris en compte en cas de liste d'attente

A l'intérieur d'une région avec forte demande dont il résulte une importante liste d'attente, la répartition des unités de contingent est effectuée en prenant en compte les éléments complémentaires suivants:

- a) date à laquelle le dossier est considéré comme complet par le service compétent,
- b) requêtes pour des nouveaux logements émanant de communes avec faible demande,
- c) promotions sur plusieurs appartements sur lesquelles la commission est déjà entrée en matière,
- d) partage des travaux,
- e) attribution des années précédentes.

Section 7: Procédure et délais

Art. 14 Déclaration d'intention

¹L'attribution d'unité de contingent par l'autorité compétente s'effectue, une fois la commission entendue, sur la base d'une déclaration d'intention d'acquisition d'un logement de vacances.

²Les exigences relatives à la déclaration d'intention seront fixées par l'autorité compétente.

³Tout acte authentique comme l'acte de vente, de promesse de vente, d'actes de gage assurant une acquisition d'immeuble, ou tout autre acte concernant une acquisition d'immeubles au sens de l'article 4 LFAIE portant sur des logements de vacances à des personnes à l'étranger à imputer sur le contingent, ne peut être stipulé ou conclu qu'après obtention de la garantie d'une unité de contingent.

Art. 15 Requête d'attribution d'une unité de contingent

¹ Les requérants, au sens des articles 5 et 6 LAIE, doivent déposer leur demande auprès de l'autorité compétente.

² La requête n'est considérée comme valablement déposée que si elle est accompagnée de toutes les pièces exigées par l'autorité compétente.

Art. 16 Garantie d'une unité de contingent

¹ La commission se prononce uniquement sur des demandes valablement déposées.

² Suite aux séances de la commission, l'autorité compétente délivre une garantie d'unité de contingent.

³ Cette garantie a une durée de validité d'un mois.

Art. 17 Attribution d'une unité de contingent

¹ Dans le délai d'un mois, le notaire doit stipuler l'acte soumis au contingent et le déposer auprès de l'autorité compétente.

² Ce délai est respecté si l'autorité compétente est en possession des documents demandés dans les 30 jours suivant la délivrance de la garantie.

³ Si le délai n'est pas respecté, la garantie de l'unité du contingent devient caduque.

⁴ L'unité de contingent est attribuée avec l'autorisation.

⁵ Le contenu de l'autorisation doit correspondre à la déclaration d'intention.

Art. 18 Examen préalable pour des projets d'intérêt cantonal

¹ Les requêtes en vue d'obtenir une réservation de contingent pour des projets d'intérêt cantonal, sont également à présenter à l'autorité compétente.

² La réservation de contingent se périmé lorsque ce dernier n'est pas utilisé dans un délai de cinq ans.

Art. 19 Intransmissibilité des documents

La déclaration d'intention et la garantie d'une unité du contingent ne sont pas transmissibles.

Art. 20 Délai de revente

Le délai de possession requis à l'article 5 lettre b LAIE (revendeurs) est fixé à cinq ans sur tout le territoire cantonal.

Section 8: Dispositions transitoires et finales**Art. 21** Statistique

Les conservateurs du Registre foncier communiquent les inscriptions (art. 20 OAIE) à l'autorité compétente.

Art. 22 Disposition transitoire

Le canton du Valais reçoit des contingents d'autorisation supplémentaires sur la base de la modification de l'annexe I de l'OAIE, entrée en vigueur le 1er

décembre 2007.

Art. 23 Abrogation

Le règlement sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 21 novembre 2007 est abrogé, ainsi que toutes les dispositions contraires au présent règlement.

Art. 24 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le 1er janvier 2013.

Ainsi décidé en Conseil d'Etat à Sion, le 21 novembre 2012.

La présidente du Conseil d'Etat: **Esther Waeber-Kalbermatten**

Le chancelier d'Etat: **Philipp Spörri**

Annexe 1 (art. 3 du règlement)

Lieux où l'acquisition de logements de vacances par des personnes à l'étranger est nécessaire au développement du tourisme.

Lieux touristiques

Région de Conches

Oberwald ¹	Fieschertal
Obergesteln	Fiesch
Ulrichen	Lax
Geschinen	Ernen
Münster	Steinhaus
Reckingen	Mühlebach
Gluringen	Martisberg
Grafschaft	Binn
Blitzingen	Ausserbinn
Bellwald	Grensiols

Région de Brigue - Rarogne oriental

Betten:	Bettmeralp ²
Bitsch:	Baletscha, Ebnet, Lengacher, Oberried
Riederalp:	Ried-Mörel, Greich und Goppisberg
Mörel-Filet:	Breiten
Naters:	Blatten, Tschuggen, Rischinu, Täätsche, Egga, Bäll, Belalp, Geimen, Mehlbaum, Wieri, Hegdorn

Birgisch

Mund

Ried-Brig: Breistrasse, Bleike (Feriendorf Simplon),
Wiegisch-matta

Termen: Rosswald

Simplon-Dorf

Zwischbergen

Région de Viège - Rarogne occidental

Randa
Täsch
Saas-Fee
Saas-Grund
Saas-Almagell
Saas-Balen
Eisten
Grächen
St-Niklaus

Staldenried
 Stalden: Riedji
 Visperterminen: Visperterminen

Eischoll
 Unterbäch
 Bürchen
 Zeneggen
 Törbel
 Embd
 Eggerberg
 Ausserberg

Niedergesteln: Tatz
 Raron: St-German

Hohtenn
 Blatten
 Ferden
 Kippel
 Wiler

Région de Loèche

Gampel: Jeizinen, Trogachra, Obere Matten
 Bratsch: Aeggersch, Bord, Z'Opmisch Hubil
 Erschmatt: Bräntschu

Guttet-Feschel
 Leukerbad
 Inden
 Albinen

Leuk: Pletschen, Oberfeithieren, St-Barbara, Thel

Unterems
 Oberems

Ergisch: Zwischmatten
 Varen: Taschuniere

Région de Sierre

Anniviers

Chermignon: Les Briesses, Crans²

Icogne: Assa, Crans, Plans-Mayens

Lens: Crans, Prarion, Plans-Mayens, Trionnaz

Montana: Montana-Station, Le Zotzet

Randogne: Vermala, Montana-Station, Bluche, Meiche, Les Bar-zettes

Mollens: Laques, Conzor, l'Aminona, Zironde, Clojoués

Chalais: Vercorin

Grône: Daillet, Erdesson, Loye, Itravers, La Coutoulaz, soit les secteurs correspondant à la zone à bâtir du plateau

	supérieur.
Région de Sion	
Les Agettes	
Ayent:	Anzère
Evolène	
Hérémence:	Les Collons, Les Masses, Pachié, La Comba, Ayer, Prolin, Riod, Cerise, Mâche, La Crettaz
Mase	
Nax	
St-Martin	
Vernamiège	
Vex:	Thyon 2000, Thyon Alpage, Les Collons, Les Renduez
Arbaz:	Mayens d'Arbaz
Salins:	Mayens de l'Hôpital, Les Fontannets, l'Orée des Bois, Trois Rois
Savièse:	Mayens de la Zour, Prafirmin
Veysonnaz	
Chamoson:	Mayens de Chamoson, Le Patier, Vérines, Neimia
Conthey:	Le Praly
Nendaz:	Nendaz-Station (sans les villages de Cerisier et La Crettaz), Saclentse (sans le village), Magrappé, Siviez,
Région de Martigny	
Isérables	
Leytron:	Ovronnaz, Dugny
Martigny-Combe:	Ravoire
Riddes:	La Tzoumaz, Villy, l'Eterpay, Villard
Saillon:	Les Bains
Saxon:	La zone à bâtir au-dessus de la cote d'altitude 850
Trient	
Bourg-Saint-Pierre	
Liddes	
Bagnes:	Verbier (sans le village), mayens de Bruson
Orsières:	Maligue, Chez-les-Addy, Champex, Les Arlaches (sans le village), Branche-d'en-Bas, Praz-de-Fort (sans le village), Saleina, Branche-d'en-Haut, Prayon, La Fouly, L'A-Neuve
Sembracher:	La Garde, Chamoille
Vollèges:	Chemin, Vens, Levron, Cries, Col des Planches
Dorénaz:	Alesse, Champex
Finhaut	
Salvan	

Région du Chablais

Mex

Vérossaz

Champéry

Monthey: Giettes, Les Cerniers, Planche, Bronnes, Véseaux, Prafenne, Cheseaux, Sauley, Moibesset, Loëx, Le Sepey

Port-Valais: Bouveret

St-Gingolph

Troistorrents: Morgins

Val d'Illeiz: Toute la zone à bâtir, sauf dans le secteur du Village les zones du Centre, du Village et d'extension du Village et Mixte résidentielle et d'activités commerciales et artisanales.

Vionnaz: Mayen, Revereulaz, Torgon, Les Fignards, La Cheurgne, Plan-de-la-Jeux

Vouvry: Vésenand, Le Flon, Tanay

¹ Dans les communes sans précision, la totalité des zones à bâtir est ouverte à la vente aux étrangers

² Le périmètre exact des lieux touristiques est celui figurant sur les cartes nationales 1:25000 déposées auprès du Service juridique du Registre foncier et du Service cantonal du développement territorial.

Annexe 2 (art. 9 du Règlement)

<i>Nombre d'unités de l'ensemble des logements de vacances</i>	<i>Attribution correspon-dante maximale d'unités de contingent pour des projets d'intérêt cantonal</i>	<i>Attribution correspon-dante maximale d'unités de contingent pour des autres projets</i>
1		1
2		2
3		3
4		3
5		3
6		4
7		4
8		5
9		5
10	10	6
11	10	6
12	10	7
13	10	7
14	11	8
15	11	9
16	12	9
17	12	10
18	13	10
19	14	11
20 ou plus	Trois quarts	60 pour cent

211.410

- 12 -

Annexe 3 (Art. 11 du règlement)

Répartition régionale

Régions	Nombre d'unités
Haut-Valais	50
Valais Central	71
Bas-Valais	44
Total	165

Répartition décidée par la commission en séance de décembre 2009.