

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** 42 (2005)  
**Heft:** 1667

**Artikel:** Résidences secondaires : l'étranger en bouc émissaire  
**Autor:** Delley, Jean-Daniel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1013736>

### **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:** 25.01.2026

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

# L'étranger en bouc émissaire

**La loi n'a jamais empêché aux étrangers non-résidents d'acheter des maisons en Suisse. En revanche, elle a verrouillé le marché immobilier à l'avantage des entreprises indigènes en dehors de toute politique d'aménagement du territoire.**

Le Conseil fédéral propose d'abroger la législation limitant l'accès à la propriété immobilière par les étrangers. Cette libéralisation est la bienvenue, pour autant que le Parlement accepte de muscler les règles d'aménagement du territoire.

Depuis plus de quarante ans, la loi restreint l'acquisition d'immeubles par les étrangers non-résidents. Connues successivement sous les noms de lex von Moos, Furgler, Friedrich et Koller, ces restrictions furent adoptées pour des raisons diverses. Pour la gauche, la demande étrangère ne pouvait qu'accélérer la hausse des loyers, alors que le Tessin, terre d'élection d'une clientèle germanophone, craignait pour son identité. Mais la raison primordiale fut beaucoup plus prosaïque: les milieux de la promotion et de la construction voyaient d'un mauvais œil des sociétés étrangères venir les concurrencer sur leurs propres terres. Adop-

tée sous des prétextes identitaires et de protection du territoire, la législation a servi en priorité à fermer le marché immobilier suisse aux professionnels extérieurs. Pour preuve, jamais les différentes moutures de la loi n'ont empêché que des acheteurs étrangers acquièrent une résidence secondaire. Bien au contraire, ces acquisitions n'ont fait que croître jusque dans les années huitante. Mais la plus-value résultant de ces opérations immobilières est restée dans les poches des opérateurs helvétiques.

## Des quotas pour les villas

La prolifération des résidences secondaires constitue un véritable problème: détérioration des paysages, coûts importants d'équipement à la charge des collectivités locales que ne compensent pas des recettes fiscales supplémentaires, phénomène des « volets clos », difficulté de logement pour les

indigènes. Ces effets négatifs ne résultent pas de la nationalité des propriétaires. Il est donc justifié d'abroger cette législation et de mener la lutte avec des moyens adéquats, à savoir l'aménagement du territoire.

Le Conseil fédéral propose d'exiger des cantons qu'ils désignent dans leur plan directeur les localités et régions où le nombre des résidences secondaires a pris des proportions inquiétantes. Le gouvernement préconise l'introduction de quotas ou d'un impôt spécial pour gérer ce phénomène. Tant que les cantons n'auront pas décidé de telles mesures, aucune autorisation de construire des résidences secondaires ne pourra être délivrée. Reste à savoir si la Confédération saura faire preuve de rigueur dans la surveillance de cette régulation. Une preuve qui jusqu'à présent a trop souvent fait défaut en matière d'aménagement du territoire. *jd*

## Suite de la première page

### Cours des comptes

Le premier niveau de contrôle appartient aux administrations elles-mêmes, un autocontrôle en quelque sorte. En fonction des missions qui lui sont confiées et des moyens disponibles, chaque service doit se fixer des objectifs opérationnels et en vérifier régulièrement la réalisation sur la base d'indicateurs. De même il analyse l'adéquation de son organisation et de ses procédures à ces objectifs. Ce niveau de contrôle est essentiel car il assure un diagnostic précis et des corrections rapides.

La législation genevoise exige cet autocontrôle, qui est pourtant loin d'être pratiqué dans toute l'administration. Aux chefs de département

d'en exiger et d'en contrôler la réalisation.

Dans les deux cantons, le contrôle financier et de gestion est confié à une administration spécialisée dans l'audit. Pour améliorer l'efficacité de ce contrôle, il faut accorder une plus grande autonomie à cette administration. Par exemple, une désignation conjointe de sa direction par le Conseil d'Etat et le Grand Conseil pour une longue période, six ou huit ans; une compétence propre pour l'engagement du personnel et une grille salariale qui évite que les contrôleurs, une fois formés, rejoignent l'économie privée; une plus grande liberté dans le choix des enquêtes à effectuer.

Et surtout il faudrait que le gouvernement fasse meilleur usage des conclusions et recommandations de cette instance.

Le Grand Conseil reste le parent pauvre du contrôle du gouvernement et de son administration, quand bien même il est censé représenter l'instance suprême de surveillance. A Genève, la commission de contrôle de gestion dispose d'un poste d'agent spécialisé pour l'appuyer dans ses tâches et d'un budget trop modeste pour l'autoriser à procéder à des enquêtes fouillées. A l'évidence c'est à ce niveau qu'il faut développer les moyens de contrôle si l'on veut contrecarrer la trop grande dépendance

du parlement à l'égard de l'exécutif.

N'oublions pas l'évaluation, une forme de contrôle qui, au-delà de la régularité comptable et de la légalité, permet de mettre en évidence les effets des lois adoptées et de corriger le tir si nécessaire. Pour cette tâche, Genève dispose depuis dix ans d'une commission externe à l'administration. Cette commission réunit des personnalités compétentes dans le domaine de la gestion et représentatives de la diversité politique du canton. Lorsque la Cour des comptes aura montré ses limites, pour autant qu'elle voit le jour, le canton de Vaud pourrait s'en inspirer. *jd*