

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Band:** 30 (1993)  
**Heft:** 1143

**Artikel:** Vente d'immeubles aux étrangers : derrière un faux problème, un véritable enjeu  
**Autor:** Delley, Jean-Daniel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1011741>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 21.11.2024

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

# Derrière un faux problème, un véritable enjeu

## LA LEX FRIEDRICH

qui régleme l'acquisition de biens immobiliers par des étrangers est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1985. Elle succédait à la lex von Moos votée en 1961 et à la lex Furgler votée en 1973.

## CHIFFRES 1991

### Nombre d'autorisations délivrées pour

logements de vacances	608
résidences principales	282
entreprises, commerces, etc	181

### Prix global autorisé en millions de francs

logements de vacances	245
résidences principales	171
entreprises, commerces, etc	1028

Pour ce qui est de la surface totale autorisée, elle concerne en très grande partie les entreprises; logements principaux et de vacances arrivent presque à égalité.

(jd) Depuis une trentaine d'années, l'acquisition d'immeubles par des étrangers fait l'objet d'une réglementation restrictive. Il s'agit d'un domaine considéré comme sensible par les autorités, au même titre que l'effectif de la population étrangère résidant en Suisse. C'est ainsi que dans le cadre de l'accord sur l'Espace économique européen, le Conseil fédéral avait obtenu en la matière un délai d'adaptation. Aujourd'hui le gouvernement, conscient de la nécessité de rapprocher volontairement notre législation des normes européennes, propose un assouplissement de cette réglementation. Mais il reste ferme sur la limitation de l'acquisition de logements de vacances, sous le prétexte de la prolifération des résidences secondaires qui met en danger un aménagement rationnel du territoire.

Dès l'origine, les résidences secondaires sont soumises à un régime plus sévères que les autres objets immobiliers: limitée aux régions touristiques, leur acquisition fait l'objet d'un contingentement dès 1979. Alors que l'achat d'une entreprise industrielle ou commerciale par un étranger ne pose aucun problème: on a bien sûr voulu éviter des mesures de rétorsion à l'encontre des intérêts économiques suisses à l'étranger.

Ce régime plus sévère n'a pourtant pas empêché une progression continue des ventes de résidences secondaires jusqu'au début des années 80, la crise économique ayant depuis lors

sérieusement calmé la demande étrangère. Néanmoins, les cantons touristiques ont toujours ressenti cette législation comme une discrimination, une tutelle de la Suisse urbaine et industrielle sur les régions de montagne.

L'argument du Conseil fédéral en faveur du maintien d'un contrôle sur l'acquisition des logements de vacances manque de pertinence. C'est la multiplication des résidences secondaires qui fait problème et non la nationalité des acquéreurs. Dans l'affaire, le propriétaire étranger joue le rôle du bouc émissaire chargé de tous les maux qui résultent en fait d'une politique lacunaire en matière d'aménagement du territoire. Car cantons et communes disposent des moyens légaux de limiter les superficies dévolues aux résidences secondaires. Certaines communes, aux Grisons et au Tessin notamment, ont déjà pris des mesures dans ce sens.

En proposant une libéralisation, le Conseil fédéral prend acte du fait que la Suisse ne pourra longtemps encore défendre son territoire au moyen du détestable critère de la nationalité, alors que ses propres ressortissants colonisent littéralement les pays voisins. Reste que la revendication des cantons touristiques de s'affranchir de la tutelle fédérale prendrait plus de poids si ils affichaient clairement leur volonté de maîtriser le développement des logements de vacances par un aménagement adéquat de leur territoire. ■

## La TVA et les partis cantonaux

(ag) Les présidents des partis suisses et probablement leurs comités centraux, voyez les socialistes, vont annoncer leur soutien à une TVA à 6,5%. Dont acte.

Mais alors, pourquoi n'avoir pas pris une décision politique claire et unique, celle que réclamait le Conseil fédéral: introduire une TVA à 6,5%? Pourquoi cette procédure en deux temps: accepter une TVA à 6,2%, puis demander qu'elle puisse être portée à 6,5%? Pourquoi avoir cédé aux revendications de l'USAM, ouvertement décidée à combattre le 6,5% et celles du Vorort, qui ne se prononce pas ouvertement, mais qui arrête à hauteur de 6,2% son soutien? Pourquoi avoir introduit une procédure référendaire qui ne repose sur aucune base constitutionnelle?

La détermination aujourd'hui affichée, tant mieux, ne fait pas oublier la capitulation politique ni le piège tendu: celui d'un report de la taxe occulte sur les consommateurs (1,2 milliard dont profitera l'industrie d'exportation) et, en même temps, une sévère limitation des ressources, imposée par le 6,2%. Le piège est: la TVA plus les caisses vides.

Au-delà des organes directeurs des partis centraux, c'est au niveau des partis cantonaux et des sections des grandes associations que l'on connaîtra la réalité de la détermination. Le comité central du Parti socialiste suisse a été bien pressé de prendre sa décision; son rôle aurait été de pousser les autres partis à s'engager totalement, sur le terrain, de faire la preuve par l'acte. En prenant position trop vite, il laisse du champ et fournit des arguments aux partisans de la solution minimale qui s'empresseront de dénoncer le socialisme d'Etat et la hausse de la quote-part des prélèvements fiscaux. ■