

# **NON** à l'initiative sur les résidences secondaires

*Sauvons l'emploi et les communes!*

## Argumentaire

L'initiative défendue par Franz Weber et Helvetia Nostra prévoit d'imposer aux communes par la Constitution fédérale une limitation à 20% de la surface habitable de la proportion des résidences secondaires. Elle sera soumise à votation le 11 mars 2012.

## Objectifs de l'initiative

---

Cette initiative veut limiter le pourcentage des résidences secondaire à 20% dans toutes les communes. Dans les communes qui ont dépassé ce seuil, le texte aura l'effet d'un blocage des constructions. Dans les autres, elle permet le développement des résidences secondaires. En cas d'acceptation, elle serait appliquée dans les deux ans. Les communes seraient soumises à l'obligation de rapporter annuellement sur leur situation.

## Pourquoi faut-il rejeter l'initiative ?

---

- Elle est superflue
- Elle est rigide et excessive
- Elle est contraire au fédéralisme
- Elle menace l'emploi dans les régions touristiques et de montagne
- Elle est contreproductive

## Fort élan de mobilisation

---

Une large alliance s'est mobilisée contre ce texte. Elle comprend la Conférence des directeurs cantonaux de l'économie, le Groupement suisse des populations de montagne, l'Association des Communes suisses, la Fédération suisse du tourisme, le Groupement d'intérêt pour la parahôtellerie ainsi que de nombreuses associations régionales et cantonales, dont les Chambres de commerce et d'industrie des cantons du Tessin, des Grisons et du Valais. **Pour toutes ces organisations, l'initiative emprunte le mauvais chemin, et doit être refusée.**

Le Conseil national s'est prononcé contre ce texte à 123 contre 61. Le Conseil des Etats et le Conseil fédéral ont également exprimé leur opposition.

## L'initiative n'est pas la bonne solution

---

- La question des résidences secondaires est reconnue depuis longtemps.
- La Confédération, les cantons et les communes ont déjà ou sont en train de prendre des mesures pour la réglementation des résidences secondaires ;
- Le prix économique en terme d'emploi et d'activité serait trop lourd à porter pour les régions périphériques et de montagne ;
- L'initiative est donc superflue, dangereuse et même contreproductive.

## Le problème est identifié, des mesures sont prises

---

Le Conseil fédéral et le Parlement ont identifié la problématique des résidences secondaires. La révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Elle oblige les cantons à prendre des mesures de concert avec les communes pour endiguer le phénomène des résidences secondaires. Ces derniers ont jusqu'en 2014 pour se déterminer, faute de quoi toute nouvelle construction de résidence secondaire sera interdite.

Cantons et communes ont pris l'affaire au sérieux et sont en train de prendre des mesures concrètes. Dans les toutes les principales régions touristiques, les plans d'aménagement du territoire ont été révisés (Berne, Grisons) ou sur le point de l'être (Tessin, Uri, Vaud, Valais). De nombreuses communes ont déjà anticipé et adopté des règlements municipaux concernant les résidences secondaires.

Le délai pour la mise en œuvre de mesures par les cantons et les communes a été fixé en 2014 par la LAT. En cas d'acceptation de l'initiative, elle devra encore être concrétisée au niveau de la loi. Cela signifie des délais supplémentaires pour la rédaction d'un projet, la procédure de consultation, les débats parlementaires... Beaucoup de temps perdu en somme, alors que la LAT révisée est déjà à pied d'œuvre !

## Aux cantons et aux communes d'agir

---

La problématique des résidences secondaires doit être réglée au moyen des instruments de l'aménagement du territoire. Selon la Constitution fédérale, cette compétence appartient aux cantons et aux communes. Les cantons définissent le cadre du développement territorial à travers des lignes directrices. Les communes affinent les détails en adoptant des règlements de construction et des plans d'affectation.

Cette répartition fait sens dans la pratique. Cantons et communes offrent le meilleur niveau de décision. Les conditions économiques, sociales, topographiques et même historiques varient beaucoup d'une région à l'autre. Cette réalité du terrain, accessible seulement aux acteurs locaux, est déterminante pour dessiner une politique territoriale couronnée de succès.

## Les communes prennent en main leur destin : exemples valaisans

Communes	Gestion R2	Favoriser R1	Favoriser lits marchands
Zermatt	Contingent (850m2)	Quotas	Centrale réservation Avantage au propriétaire si location
Saas-Fee		Quotas	
Crans-Montana (6 communes)	Contingent (8000m2)	Quotas Taxes	Subvention si location de lits marchands
Ayent (Anzère)	Contingent	Quotas Taxes	
Arbaz (Anzère)	Contingent Plafonnement	Taxes	Réduction taxe si location de lits marchands
Annivier (Grimenz, Zinal, St-Luc, Chandolin)	Contingent		
Hérémece	Contingent	Quotas	Quotas hôtel
Val d'Illeiez		Quotas Taxes (annuelle)	Réduction taxe si loc. lits marchands

C'est aussi une question de principe. Il appartient aux collectivités locales de se prononcer en toute autonomie sur leur destin. La révision de la LAT va dans le bon sens. En responsabilisant les acteurs locaux, elle garantit une pesée d'intérêt équilibrée dans la gestion du territoire. Les intérêts sociaux et économiques de la population sont sauvegardés, tandis que la spéculation pure est limitée.

### Une myriade de situations exige des solutions différenciées

Une solution à taille unique ne réussira pas à résoudre la problématique des résidences secondaires, tant les situations régionales diffèrent de l'une à l'autre. Pire, elle pourrait être contreproductive. L'expérience pratique démontre au contraire le succès de la mise en œuvre de différents instruments. Mieux, l'implication d'un grand nombre de communes promet un foisonnement d'idée et l'échange de best practices. Une vaste palette d'outils a déjà été développée : contingentements, création de zones hôtelières, incitations aux lits chauds, promotion des résidences principales, etc.

En fonction des dispositions particulières d'un canton ou d'une commune, une combinaison efficace de mesures peut mener au succès tout en prenant en compte les conditions locales. L'initiative exige un contingentement brut de 20%. Ce faisant, elle remet en question le travail réalisé jusqu'à présent par les collectivités locales, au front du problème.

## Une large palette de mesures à disposition des communes et des cantons

Types	Mesures	Description
Générales	Monitoring	Système de gestion des données concernant les typologies d'hébergement
	Affectation logement	Pour les nouveaux logements, différenciation de l'affectation (R1, R2, appartement touristique, hôtel,...)
Gestion des R2	Contingent annuel	Nombre annuel maximal de m <sup>2</sup> de surface brute de plancher destiné à la résidence secondaire
	Plafonnement	Nombre fixe de m <sup>2</sup> de SBP de résidences secondaires dans un secteur donné
Favoriser les R1	Quotas	Part obligatoire (entre 30 et 100%) de résidences principales et/ou lits marchands par projet ou par secteur
	Taxe de remplacement	Rachat de tout ou d'une partie de la part obligatoire de résidences principales (quota)
	Taxe sur toutes les R2	Toute nouvelle construction est une résidence principale, rachat pour utilisation comme R2
Favoriser les lits chauds	Bonus R2	Création d'un nombre de lits marchands permettant de réaliser une part supplémentaire de résidences secondaires non soumises aux autres mesures
	Incitation financière	Financement de la rénovation, de la transformation et de la création de lits marchands via la taxe R2
	Politique foncière proactive	Achat et mise à disposition des terrains légalisés destinés à la création de lits marchands
	Zone hôtel (lits marchands)	Création de zone (dans le PGA) destinés uniquement à la réalisation de lits marchands

### Préférer l'exploitation des R2 à leur interdiction

Avec ses 500'000 résidences secondaires, la Suisse dispose d'un important parc immobilier. La priorité devrait être donnée à une meilleure occupation de ces logements, plutôt que la recherche d'une interdiction générale de construire.

Plusieurs communes ont pris des initiatives dans ce domaine. Les communes de Zermatt, du Haut Plateau et du Val d'Iliez proposent des incitations aux propriétaires de résidences secondaires pour les mettre sur le marché.

L'initiative, en privilégiant l'interdiction, prive les communes d'une solution élégante et économiquement intéressante dans la gestion des résidences secondaires.

### L'initiative provoque le mitage du territoire

L'initiative pourrait avoir un effet pervers : contribuer davantage au mitage du territoire. Le blocage des constructions de résidences secondaires dans les communes qui ont dépassé le seuil des 20% reportera la demande vers d'autres régions. D'une part, on freine le développement de destinations touristiques, qui se

sont profilées au prix d'efforts importants sur ce type de clientèle. D'autre part, on crée une pression sur les communes qui abritent peu de résidences secondaires.

### **Une prolifération du mitage excessif est un risque réel**

Communes dont la part des résidences secondaires dépasse 20%

Sources : Recensement 2000 OFS, INFOPLAN-ARE, GEOSTAT-BFS, swisstopo, calculs de l'ARE  
Etat des communes au 01.01.2011.



La conséquence est claire : au lieu de maîtriser la construction des résidences secondaires, on la diffuse de manière incontrôlée. En outre, comme les communes à faible taux de R2 sont éloignées des centres urbains et touristiques, on engendre une pression importante sur les infrastructures et la mobilité, tout en diffusant une offre touristique que toutes les destinations s'efforcent de concentrer.

### **L'initiative ne fait pas de distinction entre les formes de R2**

---

Selon le dernier recensement réalisé en l'an 2000, la Suisse compte environ 420'000 logements non-occupés à l'année. Il n'existe pas de chiffres plus récents. On estime en 2011 que ce chiffre a atteint 500'000, qui comprend les logements de vacances mais aussi les habitations à usage non touristique. Des 500'000 logements estimés, seuls environ 200'000 se situent dans les régions touristiques et de montagne. Les autres se trouvent dans les grandes villes suisses et leurs agglomérations.

L'augmentation du nombre des résidences secondaires s'explique avant tout par les mutations du marché du travail suisse. Les places de travail se concentrent dans les zones urbaines. Les collaborateurs issus des régions périphériques sont souvent

obligés de louer un appartement proche de leur lieu de travail la semaine, avant de pouvoir retrouver leur famille pour le week-end. Les plus grosses progressions de résidences secondaires sont à rechercher du côté de Zürich, de l'Argovie et de Zoug (+300% entre 1980 et 2000) plutôt que dans le reste de la Suisse (CH : +73.5% sur la même période).

Ce constat plaide pour une solution différenciée en fonction du type de résidences secondaires considéré. L'initiative ne fait pas de distinction et ignore le sort des milliers de collaborateurs suisses concernés en cas d'acceptation.

## Les résidences secondaires répondent à une demande touristique

Un chalet à la montagne reste le rêve d'un grand nombre de familles pour leurs vacances. 83% des résidences secondaires sont propriété de Suissesses et de Suisses. Ce type de loisir est très populaire parmi nos compatriotes : 60% des nuitées réalisées en résidences secondaires sont le fait d'Helvètes. Cette clientèle a en outre un fort effet stabilisateur en période d'incertitude économique. En cas de limitation excessive comme le demande l'initiative, cette clientèle pourrait échapper à la Suisse au profit de ses concurrents autrichiens, français ou allemands.

## Les résidences secondaires sont un facteur économique important

Pour les régions économiquement faibles, les résidences secondaires offrent un vecteur important de prospérité. Dans les Grisons, 10% du PIB sont générés grâce à elles. En Valais, la part augmente à 12.6%, soit 1.5 milliard de francs.<sup>1</sup> Dans l'ensemble des régions touristiques suisses, les investissements qu'elles génèrent atteignent 3.8 milliards. A cela s'ajoute les frais d'entretien des logements de vacances, qu'on estime à 2.5 milliards supplémentaires. Et les vacanciers installés dans des résidences secondaires génèrent une consommation de 2.8 milliards pendant leurs séjours. En tout, les résidences secondaires injectent dans les régions touristiques et de montagne pour 9.1 milliards de francs de revenu. En comparaison, les nuitées hôtelières dans les mêmes destinations génèrent 6.1 milliards de chiffres d'affaires.

On retrouve beaucoup de résidences secondaire dans les régions rurales et de montagne, dont la structure économique est peu diversifiée et faible. Elles y forment l'ossature de l'offre touristique. La construction et l'entretien des résidences secondaires, tout comme la consommation des touristes pendant leurs séjours, créent et maintiennent des places de travail dans ces régions.

En cas d'acceptation, l'initiative affaiblira davantage les régions de montagne. C'est la fausse direction. Les populations ont le droit à la prospérité économique, quelque soit leur situation géographique. Sans la présence cruciale des ces emplois, elles devraient soit accepter de longs trajets pour travailler, soit purement et simplement s'expatrier.

---

<sup>1</sup> Die Volkswirtschaft, Nr. 5-2008, S. 51

## Les effets pervers de l'initiative :

- Elle affaiblit l'économie des régions touristiques et de montagne !
- Elle réduit l'autonomie des populations locales !
- Elle provoque le mitage du territoire !
- Elle ignore le sort de pendulaires hebdomadaires !

## En conclusion

- Encore un diktat fédéral ? NON merci !
- Tuer l'emploi en région de montagne ? NON merci !
- Prolifération non maîtrisée des résidences secondaires ? NON merci !

## Notre comité

Le Comité romand « NON à l'initiative sur les résidences secondaires » regroupe toutes les institutions, organisations et personnalités qui s'opposent à l'initiative.

Plus d'informations sur le site  
[www.initiative-residences-secondaires-non.ch](http://www.initiative-residences-secondaires-non.ch)

Etat au 16/01/2012

**NON** à l'initiative sur les  
**résidences secondaires**  
*Sauvons l'emploi et les communes!*