

Construction de résidences secondaires : un diktat fédéral rigide entraverait le développement

dossierpolitique

6 février 2012

Numéro 1

Votation populaire. Le 11 mars 2012, le peuple et les cantons se prononceront sur l'initiative populaire « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires ! » qui entend limiter à 20 % au maximum la proportion des résidences secondaires dans toutes les communes de Suisse. Dans celles qui ont déjà atteint ce plafond, les constructions devraient cesser immédiatement. Cependant, le texte n'exige pas la démolition de constructions existantes. Concrètement, les résidences secondaires pourraient constituer 20 % au maximum du parc des logements et de la surface brute au sol habitable. L'initiative populaire a été lancée afin de stopper le mitage du paysage, pour combattre les « lits froids » et la hausse des prix immobiliers. Le Conseil fédéral et le Parlement rejettent l'initiative et ont révisé la loi sur l'aménagement du territoire en guise de contre-projet indirect. La loi révisée, qui est entrée en force le 1^{er} juillet 2011, oblige les cantons à maintenir un rapport équilibré entre les résidences principales et secondaires sur leur territoire. Sa mise en œuvre est en cours.

Position d'economiesuisse

- ▶ Des paysages intacts sont un capital important pour la Suisse. La loi sur l'aménagement du territoire révisée protège les régions concernées. Elle exige des mesures contre les constructions envahissantes de résidences secondaires. Plusieurs cantons et communes ont déjà réagi et durci leurs prescriptions.
- ▶ L'initiative va bien au-delà de l'objectif. Elle impliquerait un arrêt immédiat des constructions dans une commune sur cinq. Cela paralyserait le développement économique et de nombreux emplois seraient menacés. Ce serait irresponsable, en particulier dans le contexte économique actuel.
- ▶ Le projet porte atteinte au fédéralisme. L'initiative oblige la Suisse à mettre en place une solution unique ne tenant pas compte des différences régionales et locales. Elle déplace le problème sans le résoudre.
- ▶ L'initiative est difficile à mettre en œuvre, elle entraînerait un gonflement de l'administration et induirait des coûts élevés.

L'initiative populaire vise à restreindre uniformément la construction de résidences secondaires dans toute la Suisse

► Contenu de l'initiative populaire : 20 % au maximum de résidences secondaires par commune.

Le 11 mars 2012, le peuple et les cantons se prononceront sur l'initiative populaire « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires ! ». Celle-ci demande que soit inscrite dans la Constitution une limitation de la proportion des résidences secondaires à 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable. De nombreuses communes – principalement des destinations touristiques – ont déjà atteint ce plafond. Dans ces communes, l'initiative provoquerait un arrêt des constructions pendant plusieurs décennies. Les communes comptant plus de 20 % de résidences secondaires pourraient conserver leur parc immobilier – des démolitions ne sont pas exigées. Cependant, dans ces régions, il ne serait pas possible de transformer des résidences principales en résidences secondaires. La Confédération recevrait la compétence de régler la construction de résidences secondaires et serait chargée d'en effectuer le contrôle. Les communes devraient rendre des comptes chaque année.

► Une solution uniforme pour toutes les communes de Suisse.

Les auteurs de l'initiative ont à cœur de sauver le paysage et le sol suisse. Ils estiment que la construction de résidences secondaires menace les paysages, surtout dans les régions touristiques. À leurs yeux, ces constructions sont insensées, car les résidences secondaires sont vides une grande partie de l'année. Selon eux, elles font augmenter constamment les prix immobiliers, au détriment de la population et du tourisme. Ils considèrent donc que des mesures sont nécessaires pour contrer cette évolution. Un nouvel article constitutionnel doit y remédier (art. 75a Cst.) – une solution uniforme pour toute la Suisse.

Les résidences secondaires en Suisse

L'initiative exige une limitation de la construction de résidences secondaires, mais ne précise pas ce qu'il faut entendre par là. Selon l'Office fédéral du développement territorial (ARE), ce terme n'est pas défini dans une loi ni utilisé dans les statistiques. Les études parlent en général d'appartements habités temporairement. Il s'agit de résidences secondaires utilisées pour des vacances ou principalement pour des raisons professionnelles (appartements d'entreprises et pour séjours hebdomadaires). Sont considérés comme des résidences principales les appartements habités en permanence par des locaux (propriétaires ou locataires)¹.

► En Suisse, on compte quelque 500 000 résidences secondaires.

Si on se fonde sur les résultats du recensement de 2000 de l'ARE, en Suisse, 13 % des appartements ne sont habités que temporairement. Cela représente 500 000 appartements environ. Près de 40 % de ces appartements sont situés dans les cantons touristiques classiques, c'est-à-dire les Grisons, le Valais, le Tessin, Berne et Vaud².

¹ Office fédéral du développement territorial ARE : Résidences secondaires, Guide pour la planification directrice cantonale, Berne, juin 2010, p. 8

² Ibid p. 37

Contre-projet indirect : la loi sur l'aménagement du territoire révisée est en vigueur et déploie ses effets

► Le contre-projet est incisif : il exige un rapport équilibré entre les résidences principales et secondaires.

Le Conseil fédéral et le Parlement ont également estimé que la Suisse devait prendre des mesures contre les conséquences négatives de constructions envahissantes de résidences secondaires. C'est pourquoi ils ont modifié la loi sur l'aménagement du territoire. Ce projet initialement prévu comme mesure d'accompagnement de la Lex Koller, abrogée entre temps, a été adopté en tant que contre-projet indirect à l'initiative. L'objectif de cette réglementation, entrée en force le 1er juillet 2011, est de garantir un rapport équilibré entre les résidences principales et secondaires. Elle oblige les cantons et les communes à ancrer, d'ici au 1er juillet 2014, dans leurs plans directeurs et d'affectation des mesures restreignant la construction de résidences secondaires. Concrètement, il s'agit de limiter le nombre de ces résidences. De plus, les cantons et communes doivent encourager les résidences principales bon marché et l'hôtellerie et accroître le taux d'occupation des résidences secondaires existantes. Les cantons qui restent inactifs ne pourront plus autoriser la construction de résidences secondaires après l'écoulement du délai.

► Cantons et communes ont déjà durci leurs prescriptions.

Contrairement à l'initiative, le contre-projet indirect s'applique déjà. Plusieurs cantons l'ont mis en œuvre depuis un certain temps. Ainsi, les plans directeurs des cantons de Berne, des Grisons, du Tessin, de Vaud et d'Uri sont déjà dans la phase d'approbation ou d'examen préalable³. De plus, de nombreuses communes ont durci leurs dispositions. C'est notamment le cas de Bellwald, Klosters, Scuol et Zermatt. En 2007, 42 communes touristiques sur les 95 interrogées (soit 44 %) avaient pris des mesures d'aménagement du territoire. Ainsi, 32 % des communes ont introduit un taux de résidences principales partiel ou général, 12 % ont défini des contingents et 14 % ont défini des zones spéciales (zones réservées aux locaux ou zones d'hôtels et touristiques)⁴. Le contre-projet est sensé : il respecte le fédéralisme et le principe de subsidiarité, laisse le soin aux collectivités locales concernées de mettre en œuvre des mesures et leur ménage des possibilités de développement économique.

► L'économie appelle de ses vœux des solutions innovantes.

D'après l'économie, une planification et un aménagement du territoire sensés nécessitent, au-delà des mesures qui ont déjà été prises, des solutions innovantes. En font partie des propositions et des mesures focalisées sur des instruments d'économie de marché. En ce qui concerne la construction de résidences secondaires, on pourrait imaginer la vente aux enchères de certificats ou la mise en place d'une bourse consacrée aux résidences secondaires. Il est important que l'évolution économique reste possible dans toutes les régions de Suisse – et qu'il tienne compte de la haute importance de paysages intacts pour la Suisse.

³ Fiche d'information sur l'initiative populaire « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires ! », p. 1, sous www.uvek.admin.ch (téléchargée le 20 janvier 2012)

⁴ Rütter et partenaire, L'effet de l'initiative populaire fédérale « pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires ! », Rüschtikon, août 2008, p. 39, sous www.are.admin.ch (téléchargé le 20 janvier 2012)

Un frein au développement qui manque sa cible

► L'initiative entraînerait un arrêt des constructions dans une grande partie de la Suisse – les conséquences seraient particulièrement graves dans les régions touristiques.

► 650 communes sont touchées par les restrictions.

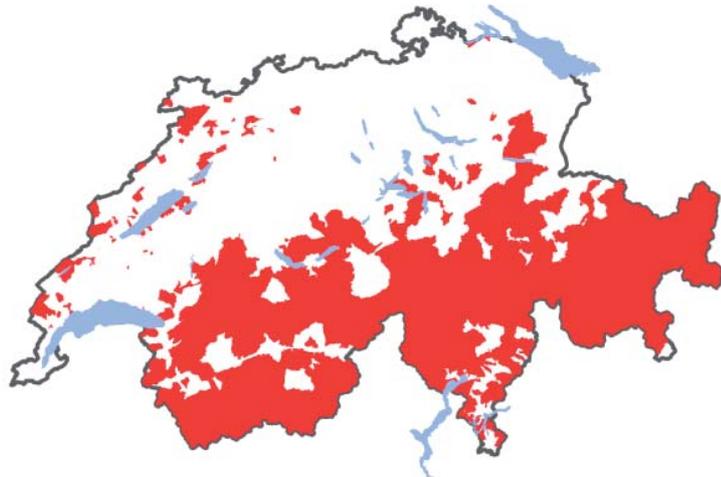
Dans le contexte de la concurrence internationale entre places économiques, la Suisse marque des points grâce à des conditions-cadre attrayantes. Des paysages intacts jouent un rôle important – principalement pour le secteur du tourisme. Pour rester florissante, cette branche a besoin de possibilités de développement et d'extension. L'initiative populaire « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires ! » entrave ces possibilités en fixant une limite rigide de 20 % au maximum de résidences secondaires. Cela est disproportionné – notamment si on considère que les destinations touristiques subissent déjà de grandes pressions avec le franc fort.

Le plafonnement demandé du nombre de résidences secondaires par commune entraînerait un arrêt immédiat des constructions et du développement dans quelque 650 communes et ce pour plusieurs décennies⁵. En conséquence, les constructions s'intensifieraient dans les communes qui n'ont pas encore atteint ce seuil. Cela encouragerait le mitage de régions qui ont jusqu'à présent été épargnées. Autrement dit, le projet n'atteindrait pas l'objectif visé par ses auteurs – mettre un terme au mitage du paysage et protéger ce dernier. L'initiative populaire déplace le problème sans le résoudre.

Graphique 1

► Les communes signalées en rouge comptent 20 % au moins de résidences habitées temporairement.

Communes comptant 20 % au moins de résidences secondaires



Source : Recensement de 2000 OFS, INFOPLAN-ARE, GEOSTAT-OFS, swisstopo, calculs ARE, état des communes

⁵ 08.073 Message relatif à l'initiative populaire fédérale « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires ! », p. 5.

Appartements habités temporairement par canton

Tableau 1

► Ce tableau donne une vue d'ensemble du taux cantonal d'appartements habités temporairement.

Canton	Nombre	Part en %	Canton	Nombre	Part en %
Grisons	47 902	37,1	Fribourg	10 454	9,9
Valais	61 614	35,7	Zoug	3 979	9,3
Tessin	45 175	24,4	Saint-Gall	18 965	9,2
Obwald	3 606	22,4	Jura	2 742	8,8
Glaris	2 916	15,2	Bâle-Ville	8 395	7,9
Vaud	43 481	13,4	Neuchâtel	6 431	7,9
Nidwald	2 113	12,5	Thurgovie	7 983	7,9
Uri	1 978	12,5	Lucerne	11 441	7,5
Genève	22 912	11,2	Schaffhouse	2 611	7,4
Appenzell RE	2 790	11,1	Soleure	6 729	6,0
Appenzell RI	668	11,0	Zurich	33 861	5,7
Schwytz	5 526	10,0	Argovie	13 435	5,6
Berne	45 623	9,8	Bâle-Campagne	6 489	5,5
			Suisse	419 819	11,8

Source : Recensement 2000, OFS ; calculs ARE

Communes présentant les taux les plus élevés d'appartements habités temporairement

Tableau 2

► Les communes qui seraient les plus touchées par l'initiative.

Communes	Nombre	Part en %	Canton	Nombre	Part en %
Saint-Luc VS	845	82,8	Betten VS	742	72,1
Grimentz VS	856	81,8	Randogne VS	2 406	70,7
Laax GR	2 307	80,9	Gryon VS	1 231	69,7
Falera GR	872	78,8	Savognin GR	880	68,2
Silvaplana GR	1 531	77,4	Vex VS	1 186	67,7
Ayer VS	871	74,0	Celerina GR	1 201	67,5
Obersaxen GR	993	72,7	Flims GR	2 225	66,3
Vaz/Obervaz GR	3 083	72,6	Mollens VS	655	66,2
Loèche-les-B. VS	2 108	72,5	Champéry VS	1 008	65,8
Bellwald VS	570	72,2	San Nazzaro TI	531	65,1

Source : Recensement 2000, OFS ; calculs ARE ; ne tient pas compte des fusions de communes postérieures à 2000

L'intention est bonne mais cela ne suffit pas

► Cercle restreint de partisans : protecteurs de l'environnement, PEV, les Verts et le PS.

L'initiative « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires ! » ne nuit pas seulement aux cantons touristiques, mais à l'économie dans son ensemble. D'ailleurs, ce projet n'est soutenu que par des organisations de protection de l'environnement, les Verts, le PEV et le PS. L'initiative a été lancée par la fondation « Helvetia Nostra », une association filiale de la « Fondation Franz Weber ». Son fondateur Franz Weber s'engage depuis plusieurs décennies en faveur de la protection de l'environnement. Son engagement ininterrompu pour la nature mérite le respect. Cependant, ce n'est pas parce qu'un projet part d'une bonne intention qu'il propose forcément une

bonne solution. En l'occurrence, les mesures prévues par l'initiative populaire manquent leur cible et créent des effets pervers. Le contre-projet indirect en revanche constitue une bonne solution.

► Vaste alliance d'opposants : l'économie, le Conseil fédéral, le Parlement, les cantons et la majorité des partis rejettent fermement l'initiative qu'ils considèrent trop rigide.

Les milieux économiques rejettent l'initiative. Sa mise en œuvre entraînerait un arrêt du développement et la suppression d'emplois dans les régions touristiques classiques. Ce serait irresponsable, en particulier dans le contexte actuel. De plus, en introduisant un quota de résidences secondaires rigide, l'initiative empêche un développement sensé du territoire. Le Conseil fédéral, le Parlement, les cantons et les partis politiques PDC, PVL, PRD et UDC rejettent ce projet qu'ils jugent trop rigide. Ils misent sur le durcissement de la loi sur l'aménagement du territoire qui est entrée en vigueur en 2011 et sur des mesures volontaires des communes concernées.

► La valeur ajoutée des résidences secondaires est élevée. Pendant les périodes de mauvaise conjoncture, elles constituent également un placement sûr.

Les résidences secondaires sont un facteur économique significatif

L'Office fédéral du développement territorial estime l'impact direct des résidences secondaires sur l'économie locale et régionale à 9,1 mrd fr. par an, dont une partie au titre de la construction (3,8 mrd), de l'entretien (2,5 mrd) et de l'utilisation (2,8 mrd) – en comparaison, la branche de l'hôtellerie génère un chiffre d'affaires total de 6,2 mrd fr.

► L'initiative menace des emplois.

L'initiative populaire freinerait le développement d'une commune sur cinq

Comme les résidences secondaires ne se trouvent pas seulement dans des centres touristiques, l'acceptation de l'initiative induirait des pertes dans 20 % des communes suisses. Et cela ne s'explique pas uniquement par la baisse des recettes dans la construction et l'immobilier. Le fait est que les vacanciers qui logent dans des résidences secondaires n'opteraient pas pour des hôtels, mais chercheraient une résidence secondaire à l'étranger. Cela réduirait fortement les chiffres d'affaires générés par l'utilisation de résidences secondaires – chez le boulanger, le boucher, les restaurants, les chemins de fer de montagne et autres prestataires de services touristiques, également dans l'hôtellerie. Ce ne sont pas seulement les entreprises locales mais également des entreprises actives à l'échelle nationale qui pâtiraient de ces restrictions. Ces entreprises nationales sont souvent impliquées dans de grands projets ou des mandats spéciaux.

► L'initiative entraînerait une baisse des recettes dans toute la Suisse.

D'après les estimations du Conseil fédéral, entre les deux tiers et les trois quarts des communes des cantons touristiques classiques, en l'occurrence les Grisons, le Valais et le Tessin, seraient confrontés à des baisses de recettes. Dans les cantons de Berne et de Vaud, une centaine de communes seraient touchées. De nombreux emplois disparaîtraient. Les destinations touristiques seraient particulièrement affectées, car elles sont déjà aux prises avec les conséquences du franc fort. Imposer des restrictions supplémentaires, comme celles prévues par l'initiative, serait irresponsable.

Au-delà des conséquences directes, les résidences secondaires sont un placement sûr dans des périodes économiquement peu stables – surtout pour les Suisses. Avec leur projet, les auteurs de l'initiative priveraient la population de ces possibilités.

En outre, vu l'importance des résidences secondaires pour la construction, certains partisans de l'initiative craignent un déplacement des compétences économiques de base vers la construction, au détriment du tourisme, dans les régions touristiques. Ces craintes sont infondées, car la loi révisée sur l'aménagement du territoire oblige déjà les cantons et les communes à promouvoir l'hôtellerie et à veiller à une meilleure utilisation des résidences secondaires.

► Les régions structurellement les plus faibles seraient privées de possibilités de développement.

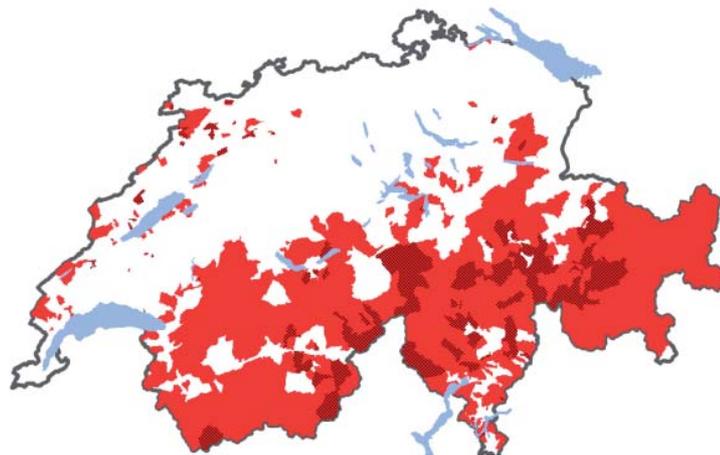
Les communes structurellement faibles pâtiraient le plus de l'initiative

L'initiative représente une menace existentielle pour des communes structurellement faibles : ce sont des communes dont la population diminue ou stagne et qui ne comptent que peu d'emplois. Dans la mesure où, en raison de l'exode rural – et non d'une activité soutenue dans le secteur de la construction –, elles présentent une proportion de résidences secondaires élevée, elles seraient grandement affaiblies par la disparition d'activités économiques importantes. De plus, en cas d'acceptation de l'initiative, des résidences principales qui se libéreraient ou qui seraient abandonnées ne pourraient pas être transformées en résidence secondaire. Ces biens immobiliers perdraient massivement en valeur et risqueraient d'être laissés à l'abandon, s'ils ne peuvent être utilisés comme résidence principale, vendus ou loués. Ce serait terrible pour les communes structurellement faibles. Elles ont besoin de possibilités de développement économique ne serait-ce que modérées. L'introduction d'une limite rigide pour la construction de résidences secondaires les en priverait complètement⁶.

Graphique 2

► Les communes en rouge présentent un taux de résidences secondaires de 20 % au moins. Un nombre important de ces communes sont structurellement faibles (bordeaux). Ce sont entre autres des communes dont la population diminue et est inférieure à 500 personnes ou des communes dont la population diminue et où très peu de logements ont été construits entre 2000 et 2010.

Communes structurellement faibles avec un taux de résidences secondaires élevé



Source : Recensement 2000 et StatBL 2010 de l'OFS, INFOPLAN-ARE, GEOSTAT-BFS, swisstopo, calculs ARE, état des communes au 1er janvier 2011.

Les résidences secondaires renforcent l'attachement aux racines

Les auteurs de l'initiative estiment que le paysage de la Suisse est menacé par les excès dans le domaine de la construction de résidences secondaires, mais ils oublient que ces biens immobiliers constituent justement pour de nombreuses personnes le lien avec la patrie. En effet, les résidences secondaires ne servent pas uniquement de logement de vacances. Les personnes qui quittent les régions alpines ou s'installent ailleurs en Suisse pour d'autres raisons conservent leur ancien domicile afin de ne pas se couper de leurs racines. Ces biens immobiliers permettent aux Suisses de l'étranger de garder le contact avec leur pays d'origine.

► L'initiative déplace le problème sans le résoudre. Le contre-projet indirect, en revanche, adopte la bonne approche.

Problème déplacé, mais pas résolu

Dans les communes où le taux de 20 % de résidences secondaires est déjà atteint, l'interruption brutale de la construction de résidences secondaires contribuerait à renforcer la demande de logements de vacances. Leur valeur augmenterait sensiblement si cette demande reste constante. Comme la construction de résidences principales serait alors la seule option possible, il faudrait compter avec une baisse du prix des logements existants et du terrain à bâtir, ce dont la population locale serait la première à pâtir. En outre, les propriétaires fonciers seraient privés du droit de transformer leur bien immobilier en résidence secondaire, ce qui aurait également un impact négatif sur la valeur de ces immeubles. Une telle réglementation porterait en outre atteinte à la garantie de la propriété ancrée dans la Constitution fédérale et pourrait dès lors soulever la question d'une indemnisation⁷.

Le contraire se produirait dans les communes où le taux de 20 % de résidences n'est pas encore dépassé : ces dernières seraient confrontées à une intensification de l'activité de construction jusqu'à ce que la limite soit atteinte. Il en résulterait une hausse généralisée des prix immobiliers et notamment aussi du prix des résidences principales et des loyers payés par la population indigène. Une étude réalisée sur mandat de l'Office fédéral du développement territorial constate d'ailleurs que ses effets indésirables en matière de redistribution de la fortune constituent l'un des grands problèmes de cette initiative⁸.

► Un diktat de la Confédération porte atteinte au fédéralisme et empêche la coopération régionale. Le contre-projet indirect respecte l'autonomie des cantons et des communes.

L'initiative porte atteinte au fédéralisme

L'initiative populaire constitue une ingérence dans l'autonomie des cantons et des communes et est donc en contradiction avec le fédéralisme qui constitue l'un des piliers de l'État fédéral suisse. Le but du fédéralisme est la préservation de la diversité du pays – et doit le rester.

La réglementation uniforme au niveau national demandée par l'initiative ne prend pas en considération les spécificités cantonales, régionales et locales. Elle s'en tient strictement aux limites communales et empêche de ce fait l'aménagement approprié du territoire régional, une condition indispensable pour pouvoir développer les régions touristiques. Une coopération interrégionale des cantons, régions et communes – et non des réglementations juridiques rigides – est déterminante. Contrairement à l'initiative populaire, le contre-projet indirect laisse une marge de manœuvre suffisante aux cantons pour prendre des décisions et mettre en œuvre des mesures.

⁷ Rütter et partenaires, L'effet de l'initiative populaire fédérale « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires ! », Rüschiikon, août 2008, p. 51, sous www.are.admin.ch (téléchargé le 20.1.2012)

⁸ Ibid, p. 82

► La mise en œuvre de l'initiative entraînerait des coûts élevés et un surcroît de tâches administratives pour l'État. Le contre-projet n'alourdit pas les charges de l'État.

L'initiative gonfle la bureaucratie

La mise en œuvre de cette initiative engendrerait un surcroît de tâches administratives et des coûts élevés pour l'État. Il faudrait non seulement définir dans le cadre d'une procédure complexe quels appartements sont considérés comme des résidences principales et lesquels sont des résidences secondaires, mais aussi détecter et contrôler les éventuelles infractions. En cas d'acceptation de l'initiative, la compétence en matière de réglementation de la construction de résidences secondaires reviendrait à la Confédération, qui devrait aussi veiller au respect de cette réglementation. Il faudrait par conséquent créer des structures supplémentaires. Les communes devraient par ailleurs tenir une statistique des résidences secondaires et rendre compte chaque année du respect de cette limitation. Elles seraient donc également confrontées à un surcroît de tâches administratives. Si le contre-projet indirect exige aussi des mesures, leur mise en œuvre est aisée et elles n'occasionnent pas de coûts supplémentaires pour les collectivités publiques.

► Position d'economiesuisse : non à l'initiative « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires ! »

Conclusion : l'initiative va au-delà de l'objectif

Des paysages intacts constituent un capital important pour la Suisse et représentent son atout principal dans la compétition pour attirer les vacanciers. La Confédération oblige déjà les cantons et les communes à prendre des mesures pour lutter contre les répercussions négatives de la construction de résidences secondaires. La loi sur l'aménagement du territoire révisée le prévoit ainsi. L'initiative populaire « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires ! » manque donc sa cible.

► L'initiative gèle les constructions dans nombre de communes et conduit à des suppressions d'emplois ; elle déplace le problème au lieu de le résoudre.

Le texte propose de plafonner à 20 % la part de résidences secondaires par rapport au parc des logements et à la surface brute au sol habitable de chaque commune. Dans un cinquième des communes, cette limite est déjà dépassée et l'acceptation de l'initiative reviendrait à geler les constructions de résidences secondaires. Les régions où la limite n'est pas encore atteinte connaîtraient au contraire un boom de la construction. En conséquence, le problème ne serait pas résolu, mais simplement déplacé. Au lieu de construire dans les centres-villes et les cœurs de village, le mitage du paysage se poursuivrait ailleurs.

Déjà lourdement pénalisées par la cherté du franc, les destinations touristiques classiques pâtiraient le plus d'un gel des constructions et d'une interruption de leur développement. Une limite rigide pour la construction de résidences secondaires constituerait une entrave supplémentaire irresponsable et menacerait de nombreux emplois. En cas d'acceptation de l'initiative, les communes déjà faibles se verraient en outre privées de leurs rares possibilités de développement.

► L'initiative restreint l'autonomie des cantons et des communes. Le contre-projet respecte le fédéralisme.

L'approche uniforme et rigide de l'initiative porte atteinte au principe du fédéralisme et soumet les cantons au diktat de la Confédération. En matière d'aménagement du territoire – ce dont il est question au bout du compte – la Confédération n'a que la compétence d'édicter une législation-cadre. Les cantons sont responsables de son application et les choses doivent en rester ainsi. Cette façon de faire permet d'élaborer les solutions les plus appropriées.

► Grâce au contre-projet indirect, les cantons et les communes ont déjà durci leurs prescriptions.

Le contre-projet indirect règle efficacement la problématique des résidences secondaires. La loi sur l'aménagement du territoire en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2011 oblige les cantons et les communes à veiller au maintien d'une proportion équilibrée entre résidences principales et secondaires. Les cantons doivent certes engager des réformes, mais ils peuvent choisir les mesures qui leur semblent les plus appropriées pour limiter la construction de résidences secondaires, promouvoir l'hôtellerie, garantir l'accès de la population indigène à des logements à un prix abordable et mieux utiliser le potentiel des résidences secondaires. Contrairement à l'initiative, cette réglementation facile à mettre en œuvre respecte le principe du fédéralisme et de la subsidiarité et laisse aux régions concernées la possibilité d'exploiter leur potentiel de développement.

De nombreux cantons ont déjà adapté leurs plans directeurs et certaines communes ont durci leur réglementation. Le contre-projet indirect produit déjà ses effets.

► Une solution unique au niveau fédéral ne permet pas de gérer les problèmes locaux. Le contre-projet indirect tient compte des différences cantonales et régionales.

L'initiative populaire veut lutter contre la prolifération de résidences secondaires, la hausse des prix immobiliers et le mitage du paysage par ces logements secondaires. Cette démarche est compréhensible, car la construction de résidences secondaires a eu des effets connexes indésirables dans certaines régions. Les « lits froids » ne sont intéressants ni pour la population indigène, ni pour le tourisme. Ces communes doivent en outre investir dans des infrastructures surdimensionnées par rapport à la population permanente. Les communes et régions concernées ont tout intérêt à préserver l'attrait de leur région. Il faut donc leur laisser le choix des moyens avec lesquels elles pourront atteindre les objectifs de la loi sur l'aménagement du territoire. Une solution unique applicable uniformément sur l'ensemble du territoire suisse est inadéquate. Le contre-projet indirect, c'est-à-dire la loi sur l'aménagement du territoire révisée, laisse aux cantons et aux communes une marge de manœuvre pour prendre des décisions et mettre en œuvre des mesures. Les accords entre les cantons, régions et communes sur le développement suprarégional souhaité sont beaucoup plus efficaces que n'importe quelle loi.

► L'initiative entraîne un surcroît de travail et de coûts aux trois niveaux de l'État. Le contre-projet indirect n'occasionne pas de coûts supplémentaires pour les collectivités publiques.

Le rejet de l'initiative populaire se justifie aussi par le fait que sa mise en œuvre est difficile. La classification entre résidences principales et secondaires serait compliquée et prendrait beaucoup de temps. La question d'une indemnisation se poserait par ailleurs dans les communes où il ne serait plus possible de transformer des résidences principales en résidences secondaires. Il faudrait en outre effectuer des contrôles chaque année afin de détecter les abus. De telles mesures impliquent un surcroît de travail et de coûts aux trois niveaux de l'État. Au final, l'initiative fait plus de tort que de bien.

Pour toutes questions :

thomas.pletscher@economiesuisse.ch
sandra.spieser@economiesuisse.ch
caroline.debuman@economiesuisse.ch