

**Halte aux constructions
envahissantes de
résidences secondaires**

OUI

le 11 mars 2012

initiative-residences-secondaires.ch

Fondation Franz Weber & Helvetia Nostra

Est-ce que Heidi reconnaîtrait encore sa terre natale?



Nos paysages sont menacés

Nos enfants sont en droit de profiter de **la beauté de nos paysages de montagne telle que la nature et la culture les ont créés**. Mais là où existaient autrefois des villages alpins ancrés localement, de plus en plus de constructions de résidences secondaires sans âme ont pris leur place.

Tandis que **les spéculateurs immobiliers recherchent le profit à court terme**, les localités perdent leur caractère originel et les autochtones des logements à un prix abordable.

Il nous faut **frapper un grand coup contre l'envahissement de résidences secondaires et sauver le sol suisse**. A travers l'adoption de l'initiative populaire, la population a le pouvoir de décider de mesures contraignantes pour faire échec aux constructions envahissantes de résidences secondaires.

Sans nature intacte, pas de tourisme

Pour beaucoup de communes en montagne, **le tourisme constitue économiquement parlant une ressource potentielle non négligeable**. En Suisse, les recettes issues du tourisme s'élèvent à 30 milliards de francs suisses par an, dont 60% émanent des touristes nationaux et 40% des touristes étrangers.

Le tourisme est à l'origine de **138'203 postes à temps plein** en Suisse, soit 4,2% des emplois – dont beaucoup dans ces stations touristiques.

Des paysages intacts représentent l'atout principal dans la compétition pour attirer les vacanciers. Les résidences secondaires portent atteinte au paysage et constituent ainsi une menace pour le tourisme. Les résidences secondaires apportent à court terme des profits économiques pour certains, mais à long terme des pertes considérables pour la collectivité.

Facts & Figures Tourisme

Création de valeur

En 2005 (derniers chiffres disponibles) le total des recettes issues du tourisme s'élevaient à 30,4 milliards de francs suisses (CHF), dont 18,4 milliards (61%) provenant du tourisme intérieur, c'est-à-dire des Suisses qui voyagent en Suisse, et 12 milliards de touristes venant de l'étranger.

Source: www.swisstourfed.ch

Source d'emploi importante

Près de 5 % de tous les emplois en Suisse relèvent du tourisme, 4,2 pour être exact, cela correspond à 138'203 postes à plein temps (chiffres 2005).

Source: www.swisstourfed.ch

La nature, raison n°1

La nature arrive en première position des raisons pour des voyages touristiques en Suisse. Cela vaut aussi pour des séjours en ville – l'espace urbain de la Confédération marque des points avec sa touche verte et la proximité avec des plans d'eau, qui est associée à la « nature ». Un point fait l'unanimité chez tous les visiteurs interrogés : la beauté de ses montagnes différencie la Suisse.

Source: Tourismus Monitor Schweiz, <http://mediacorner.stnet.ch/chde/?p=3029>

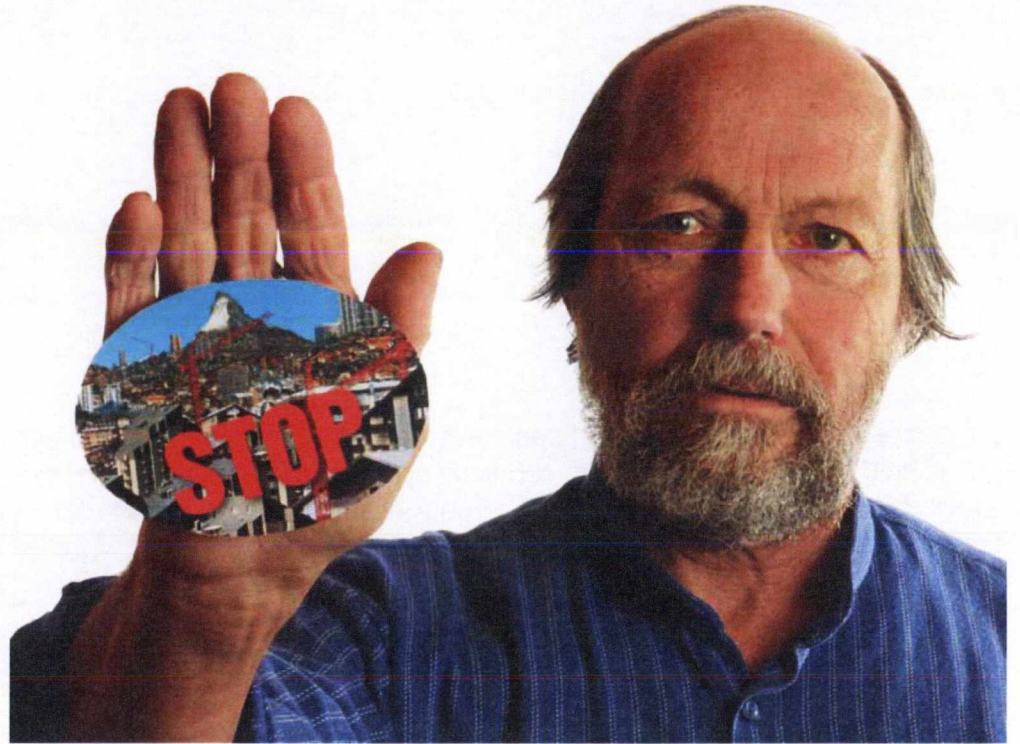
Citation Jürg Schmid, Directeur Suisse Tourisme

« La construction de résidences secondaires constitue un défi écologique pour notre secteur », rappelle Jürg Schmid. Des paysages intacts représentent l'atout principal du pays pour attirer les vacanciers dans la compétition internationale. Schmid voit cet avantage menacé de manière alarmante, si de nouvelles constructions n'arrêtent pas d'être créées et la périurbanisation de faire des ravages dans les paysages. Le plus grand problème à ses yeux: les résidences secondaires ne sont occupées le plus souvent que quelques semaines par an et restent vides le restant de l'année. On parle alors de « lits froids ».

Source: Handelszeitung, 30 juin 2010

Emil Feuz

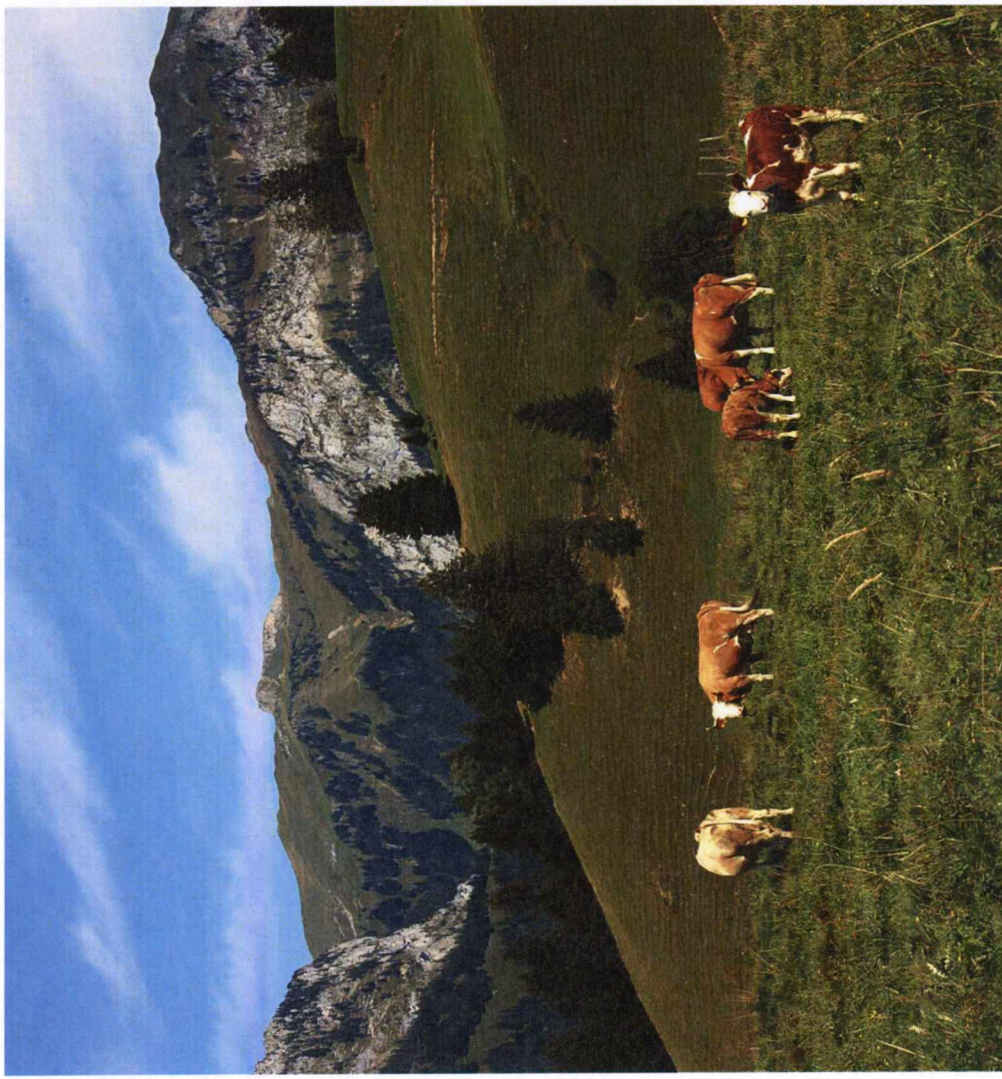
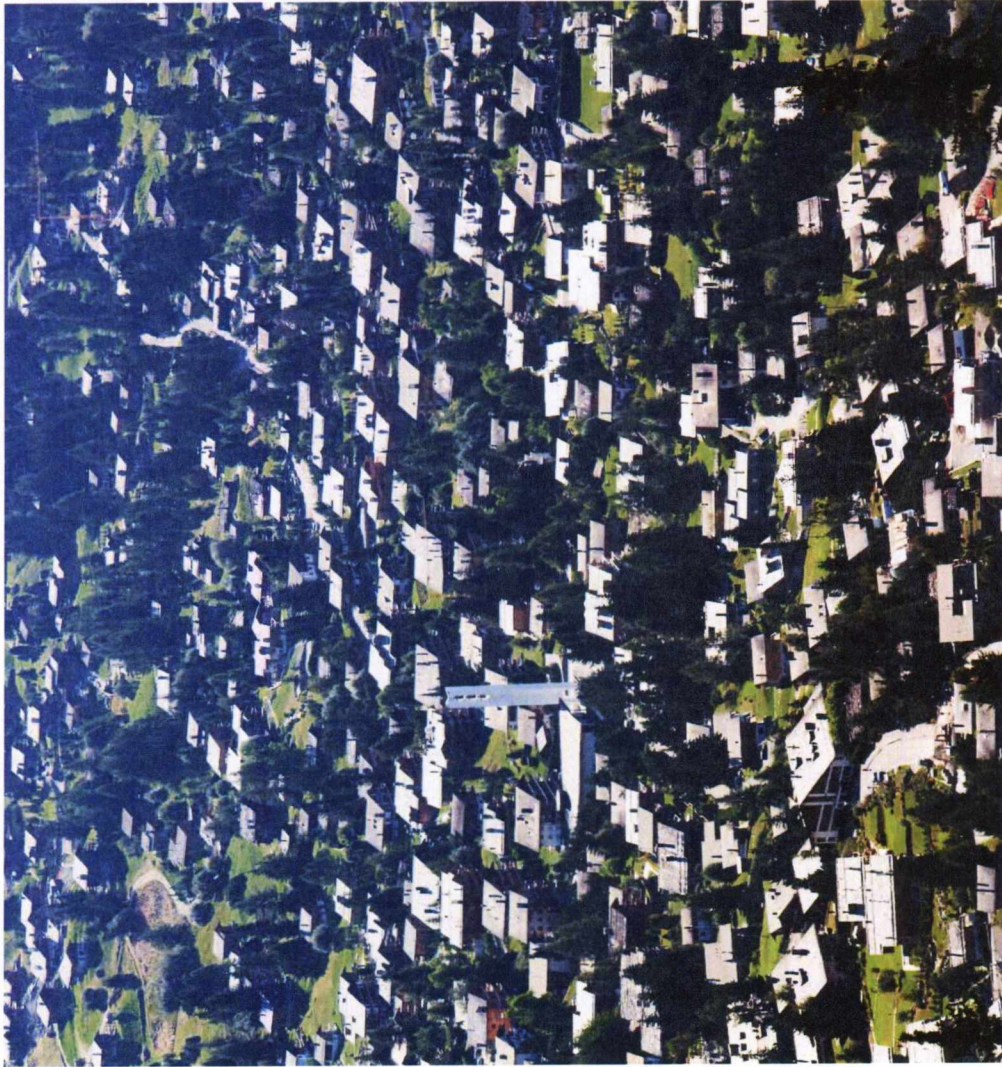
Guide de montagne,
Unterbach, Oberland bernois



“

Au bout du compte, cela n'apporte rien à personne de surcharger ainsi avec des résidences secondaires nos vallées jusqu'à l'asphyxie. La voie de la raison est celle d'une réduction drastique des constructions et d'une utilisation optimale des hôtels et des logis de vacances existants.

Préservons les paysages et les terres agricoles



Préserver le cadre de vie et des paysages précieux

Aujourd'hui, il existe en Suisse environ **600'000 résidences secondaires**. Du chalet jusqu'à l'immeuble de 10 étages. Un océan de résidences secondaires vides la plupart du temps. Et un nombre qui augmente chaque année.

8'000 résidences secondaires sont construites chaque année, dont 5'000 en zone montagneuse. Chaque année vient donc s'ajouter un nombre de logements qui pourrait presque accueillir toute la population de la ville de Soleure.

Les régions en zone montagneuse perdent ainsi de précieux paysages et espaces naturels. Avec l'initiative, nous pourrons freiner l'extension de la construction de résidences secondaires et sauver notre sol suisse.

Préserver le sol pour l'agriculture

La surface disponible pour les terres agricoles s'amenuise de plus en plus, amputée par l'habitat, l'industrie et le commerce ainsi que les routes. En douze ans, l'agriculture a perdu 32'000 hectares de terres arables – plus de la moitié de la surface du canton de Schaffhouse.

En montagne, les **terres arables relativement planes, et du coup très précieuses, sont déjà rares**, mais disparaissent à cause de la construction de résidences secondaires. Les agriculteurs sont repoussés vers les zones en pente difficiles à exploiter.

Avec l'adoption de l'initiative, nous pouvons adresser un **signe fort contre l'étalement urbain**. Nous sommes convaincus qu'un succès de la votation populaire « Sauver le sol suisse : pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires » permettra d'enlever la pression spéculative sur les terres agricoles.

Facts & Figures Paysage

Logements selon l'occupation

	1990	in %	2000	in %	2010 *	in %
Total logements	3'159'977	100.0	3'569'181	100.0	3'978'385	100.0
Occupés toute l'année	2'800'953	88.6	3'027'829	84.8	3'254'705	81.8
Occupés occasionnellement et non occupés	359'024	11.4	541'352	15.2	723'680	18.2
Occupés occasionnellement (Résidences secondaires)			419'819	11.8	602'147	15.1
Non occupés			121'533	3.4	121'533	3.1

* Projection avec progression stable

Source: Office fédéral des statistiques

Croissance de la surface d'occupation

- Chaque seconde, un mètre carré d'espace vert disparaît sous le béton de routes, centres commerciaux, parkings et habitations.
- Cela correspond à 6 places de parking pour voitures chaque minute.
- Cela équivaut à la perte de 10 terrains de football par jour, soit un total équivalent à la prairie du Grütli.
- Chaque année disparaît une surface grande comme celle du lac de Brienz, soit 30 km².
- Si l'étalement urbain et le morcellement du paysage continuent à cette vitesse sans régulation, la surface disponible en Suisse aura disparu en 400 ans. Cela peut sembler beaucoup mais correspond à seulement 5 générations.

Source: <http://www.initiative-pour-le-paysage.ch>

Exemple Soleure

La ville de Soleure avait en 2010 une population de 16'000 habitants (chiffre exact: 15'982). En posant une moyenne de 1,73 habitant par habitation, cela donne un total d'habitations de 9238 logements.

Source: www.stadt-solothurn.ch

Perte de terres agricoles

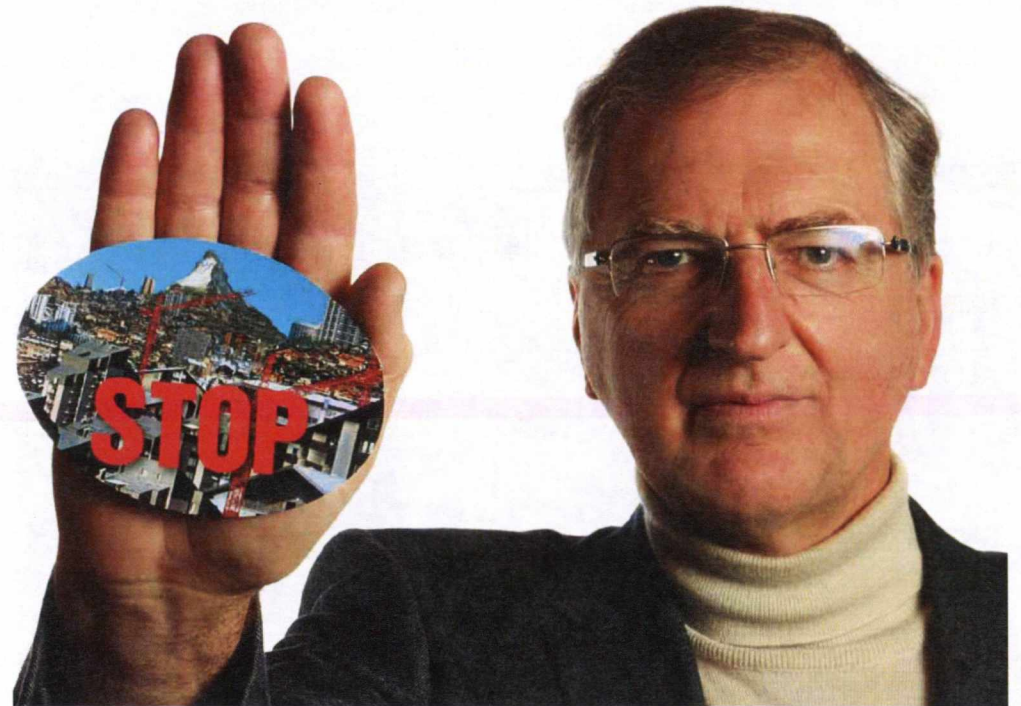
Depuis des décennies, on peut observer en Suisse une perte dramatique de terres agricoles. Dans les douze ans qui ont séparé les deux dernières grandes enquêtes statistiques concernant l'attribution du plancher (1979/85 jusqu'à 1992/97), 32'000 hectares de terres cultivables ont disparu en Suisse sous les coups de boutoir de l'urbanisation, à savoir la construction de logements, installations industrielles et commerciales, routes et espaces de loisirs (p.ex. des terrains de golfs). Cela représente plus de la moitié du canton de Schaffhouse (298 km²), soit 2700 ha perdus chaque année. Les premiers résultats des nouvelles enquêtes statistiques indiquent des pertes de terre agricole utilisable dans le même ordre de grandeur.

Source: www.initiative-pour-le-paysage.ch

Philippe Roch

Russin/GE

Ancien directeur de l'Office fédéral de l'environnement, des forêts et du paysage.



La pression économique et démographique exige une plus grande discipline dans le domaine des constructions et de l'aménagement du territoire, pour préserver le magnifique jardin dont la nature nous a comblés. Voter en faveur de l'initiative «Pour en finir avec la construction effrénée de résidences secondaires» est un acte d'amour envers notre beau pays.

Pas d'exclusion de la population autochtone dans les localités touristiques



Il y a déjà aujourd'hui trop de résidences secondaires – cela suffit!

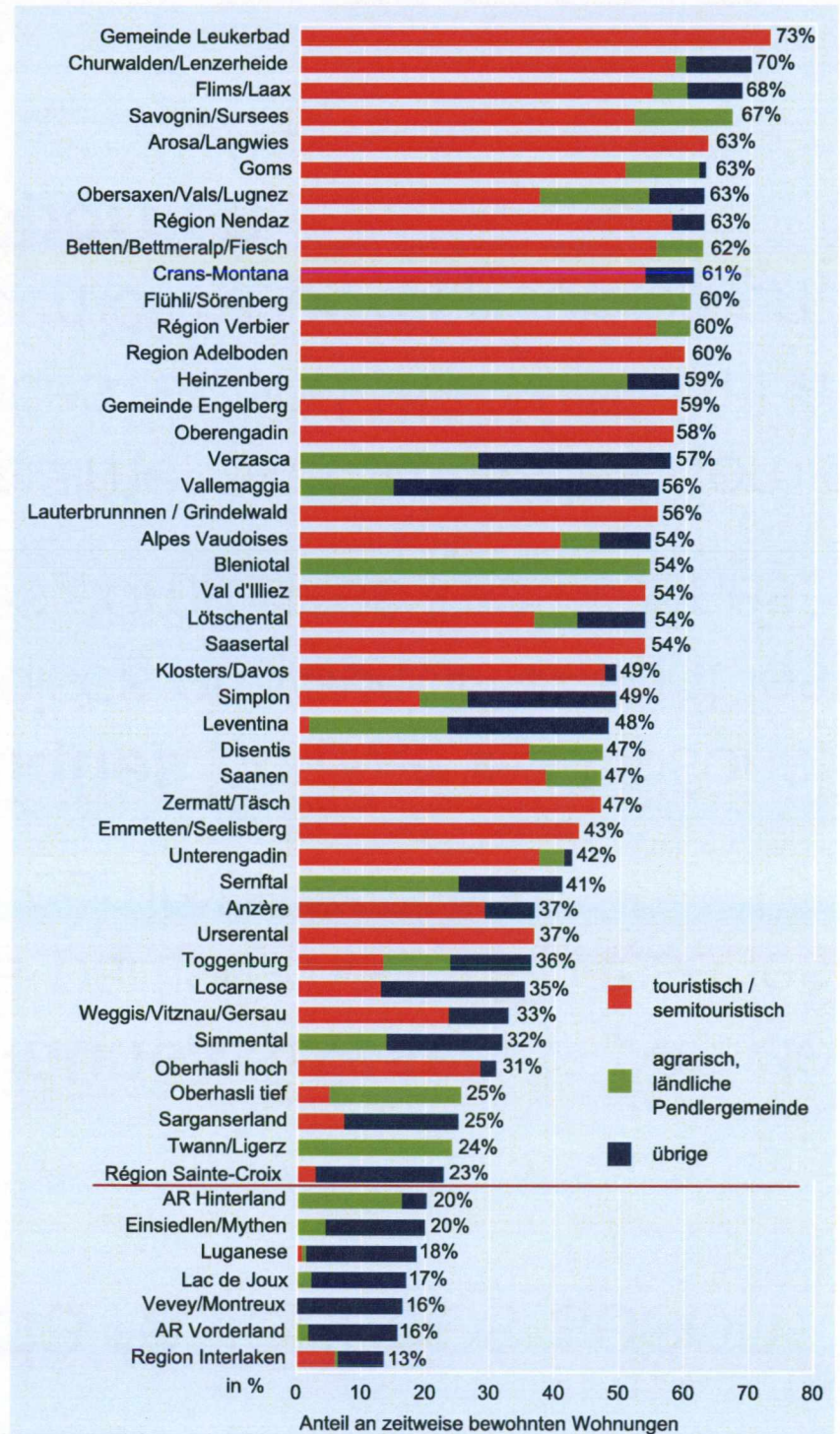
Dans environ **un quart des communes suisses**, la part de résidences secondaires occupées partiellement dépasse les 20%, avec une majorité de petites communes.

Les **cantons et régions touristiques** comme les Grisons, le Valais, le Tessin, les Alpes bernoises ou vaudoises sont les plus concernés, ainsi que certaines communes jurassiennes.

Le canton des Grisons détient la palme, avec 81% des communes affichant un taux de résidences secondaires supérieur à 20%, le Tessin et le Valais arrivant derrière avec respectivement 66 et 78%. **Cela est hors de proportion.**

Facts & Figures

Proportion résidences secondaires dans communes



Source: Effets de l'initiative populaire « Sauver le sol suisse : pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires », rütter+partner, Rüschtikon 2008, pour l'Office fédéral du développement territorial ARE.

Les résidences secondaires font grimper les loyers et aggravent la crise du logement

Les prix immobiliers des régions touristiques atteignent ceux des zones urbaines en plein boom immobilier comme à Zurich, autour du lac de Zurich, à Genève et autour du lac Léman. Une des raisons principales est la demande après des résidences secondaires.

Les salaires payés dans les régions touristiques n'atteignent cependant pas ceux des villes. Par conséquent, **les loyers deviennent impayables pour les autochtones** qui sont repoussés hors de leurs propres communes.

Les résidences secondaires conduisent donc à une augmentation des loyers dans les régions et stations touristiques. **L'adoption de l'initiative populaire mettra aussi fin à cette situation intolérable.**

Facts & Figures loyers et crise du logement

Augmentation des prix pour résidences secondaires

La forte reprise, depuis quelques années, de la demande de logements de vacances dans certaines communes touristiques se reflète dans les prix des transactions. Les prix des appartements en propriété de grand standing accusent depuis 1995 dans de nombreuses stations touristiques des augmentations largement supérieures à la moyenne, surtout en Haute-Engadine. De 1995 à 2005, les prix des appartements en propriété à Saint-Moritz, Celerina ou Silvaplana ont augmenté de 42,5 points de plus que la moyenne suisse.

Source: *Crédit Suisse, Spotlight « résidences secondaires et logements de vacances en Suisse », 3 novembre 2005.*

Comparaison évolution des prix immobiliers et des salaires

Pour juger de la durabilité, on recourt avant tout à une comparaison de l'évolution des prix de l'immobilier et des salaires. Ce concept, largement étayé dans la recherche, indique qu'à longue échéance, les prix immobiliers ne doivent pas augmenter davantage que les revenus des ménages. (...)

Dans les régions touristiques telles que la Haute-Engadine, l'évolution des prix immobiliers s'explique aussi par la forte demande de résidences secondaires. On peut donc uniquement en conclure que la situation n'est pas durable pour les autochtones. L'évolution des prix dans ces régions dépendra toutefois au premier chef de leur attrait futur en tant que site touristique.

Source: *Crédit Suisse, Swiss Issues Immobilier, Marché immobilier 2011, Faits et tendances, p. 19;*
www.credit-suisse.com/immobilienstudie

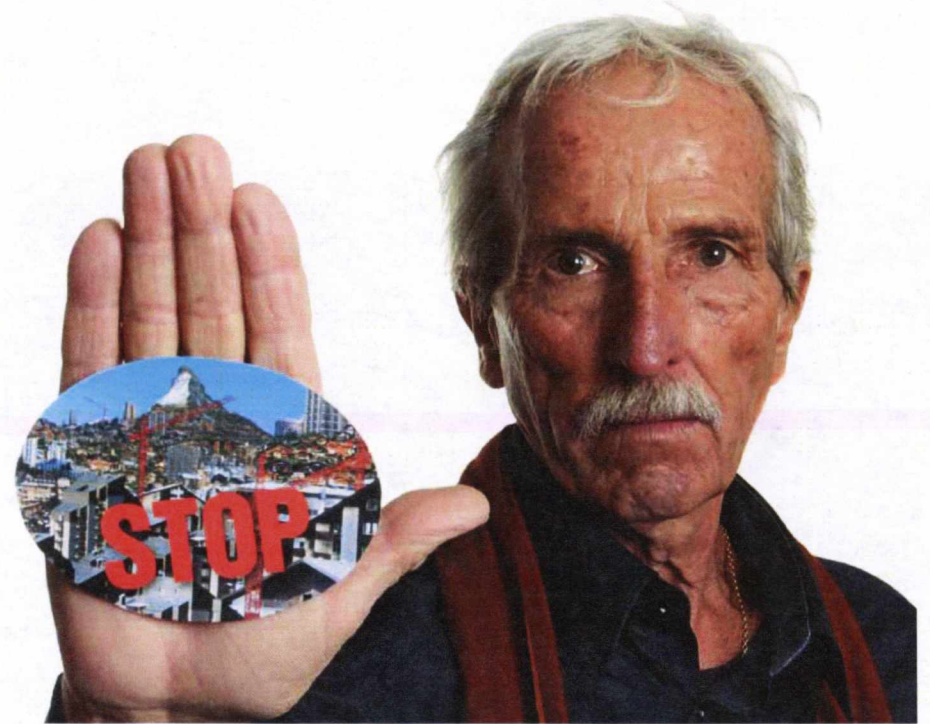
Résidences secondaires aussi dans les villes

Contrairement à une idée reçue, les résidences secondaires ne sont pas concentrées dans les régions touristiques. 238 000 logements, soit plus de la moitié du parc suisse de résidences secondaires et d'appartements de vacances (419000 [chiffres 2000]), se situent dans les grandes agglomérations et les communes environnantes. Ils servent de pied-à-terre en ville, principalement dans la localité d'emploi ou de formation. Les cinq grandes villes – Zurich, Genève, Bâle, Berne et Lausanne – comptent ensemble plus de 45'000 logements qui ne sont occupés qu'occasionnellement. Cela représente 5% du parc de logements de ces grandes agglomérations.

Source: *Crédit Suisse, Spotlight « résidences secondaires et logements de vacances en Suisse », 3 novembre 2005.*

Reto Pedotti

Maire, Ftan



“

Chez nous, les autochtones n'ont plus les moyens de se loger. C'est intolérable. La problématique soulevée par les résidences secondaires ne peut trouver de solution qu'à grande échelle. C'est pourquoi je vote OUI!

Maintenant, il faut des solutions – l'initiative en fournit!



Les communes pourraient agir, mais ne le font que rarement

Quelques communes ont **compris l'urgence de la situation et pris des mesures**. Elles montrent par là-même que des actions sont déjà possibles aujourd'hui. Malheureusement, les exemples positifs comme Sils/Engadine ou Zermatt sont rares – et elles demeurent des localités avec un très fort taux de résidences secondaires.

La plupart des communes renoncent totalement à prendre des mesures contre l'envahissement par les résidences secondaires. Elles laissent passer ainsi une chance d'orienter le développement de leur commune de manière positive.

Conclusion: Il faut **des mesures cadres pour toute la Suisse**. L'initiative « Sauver le sol suisse: pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires » les fournit. Les communes ont ensuite toujours la possibilité de prendre des mesures allant au-delà.

Facts & Figures Communes

Mesures d'aménagement du territoire qui pourraient être appliquées dans les communes:

Plan de répartition des résidences principales: il définit dans une commune un pourcentage d'habitations réservées à la population locale pour les différentes zones d'utilisation. L'établissement de plans de répartition des résidences principales est aussi une des mesures exigées par l'initiative. Exemples: Sils, Zermatt, St. Moritz, Saas-Fee, Grindelwald.

Limitation des résidences secondaires par contingentement annuel: Chaque année, un nombre limité de mètres carrés de la surface au plancher est accordé aux résidences secondaires. En partie établi au niveau cantonal. Exemples: Celerina/Schlarigna, Fiesch, St-Moritz, Sils, Wildhaus (seulement pour étrangers), Disentis/Mustér, Betten, Saas-Fee.

Surface habitable minimum: une surface habitable minimum est définie pour les logements, en supposant que des logements dépassant une certaine surface ne sont pas utilisés comme résidences vacancières, permettant de limiter la part de résidences secondaires. Exemples: St-Luc, Saas-Fee.

Système de bonus-malus: avec le système du bonus-malus, on cherche à améliorer l'exploitation des terrains lors de la construction de résidences principales et le taux d'occupation des résidences secondaires existantes. Exemple: Saanen.

Limitation de l'acquisition de résidences secondaires par des ressortissants étrangers. Exemples: St-Luc, Klosters-Serneus

Instruments fiscaux:

Impôt sur les résidences secondaires/impôt foncier: perçu dans certaines communes, mais sans faire de différence entre résidences principales et résidences secondaires, ce qui enlève l'aspect régulateur.

Mesures indirectes:

Grâce à des incitations financières ou des aides pour la publicité, on peut créer des incitations à la location de résidences secondaires.

Taxes pour l'utilisation des infrastructures: dans certaines communes sont perçues des taxes de séjour forfaitaires.

Conclusion:

Il existe toute une batterie de mesures, mais seules quelques unes sont vraiment efficaces. De toute manière, elles sont sous-utilisées. L'initiative permettrait l'établissement de mesures cadres contraignantes.

Source: D'après: Conférence des présidents des communes touristiques c/o Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB), Berne: « Zweitwohnungsbau: Aktuelle Erfahrungen und Massnahmen der Tourismusgemeinden » (Résidences secondaires - compte-rendu de la journée d'étude du SAB), août 2005 (non disponible en version française ni électronique - commande possible).

La contre-proposition a été rendue inoffensive

La contre-proposition indirecte du Parlement vise à contraindre les cantons à signaler dans leurs plans d'aménagement les zones où des mesures spéciales sont à prendre, afin de garantir un **rapport harmonieux entre résidences principales et secondaires**.

Mesures spéciales: limitation du nombre de nouvelles résidences secondaires; soutien du secteur hôtelier et encouragement de résidences principales à des prix abordables; meilleur taux d'occupation de résidences secondaires.

Le Parlement a rejeté des motions visant à inscrire le contingentement comme mesure contraignante et à définir ce qu'est un rapport harmonieux entre résidences principales et secondaires. La contre-proposition n'est pas efficace et laisse **trop de champ libre pour encore plus de résidences secondaires**.

Facts & Figures Contre-proposition

Le 17 décembre 2010, les Chambres ont **approuvé l'adaptation de la loi sur l'aménagement du territoire** (LAT ; RS 700) visant la régulation du développement des résidences secondaires (Le délai référendaire fixé au 7 avril 2011 s'est écoulé sans avoir été utilisé. La modification de la loi est entrée en vigueur le 1er juillet 2011):

I

La loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire est modifiée comme suit:

Art. 8, titre, al. 2 et 3

Contenu minimal des plans directeurs

2 Ils désignent les territoires où des mesures particulières doivent être prises en vue de maintenir une proportion équilibrée de résidences principales et de résidences secondaires.

3 Les mesures à prendre visent notamment les buts suivants:

- a. limiter le nombre de nouvelles résidences secondaires;
- b. promouvoir l'hôtellerie et les résidences principales à des prix abordables;
- c. améliorer le taux d'occupation des résidences secondaires.

II

Dispositions transitoires de la modification du 17 décembre 2010

1 Les cantons concernés adaptent leur plan directeur aux exigences de la présente loi dans un délai de trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente modification et veillent, le cas échéant, à ce que les communes concernées prennent les mesures nécessaires dans le même délai, notamment par la fixation de contingents annuels ou d'un taux de résidences principales, par la délimitation de zones d'affectation spéciale ou par le prélèvement de taxes d'incitation.

2 A l'expiration de ce délai, aucune nouvelle résidence secondaire ne sera autorisée tant que les cantons et les communes n'auront pas pris les dispositions nécessaires.

Les motions suivantes ont été rejetées par le Parlement:

Art. 8 al. 3 nouveau (buts)

Les mesures à prendre visent notamment à:

- a) limiter le nombre de nouvelles résidences secondaires;
- b) de soutenir l'hôtellerie et des résidences principales à des prix abordables.

Art. 8 Al. 4 nouveau (critères):

Le rapport entre résidences principales et secondaires n'est pas harmonieux en particulier quand:

- a) l'aspect paysager et citoyen est menacé par les résidences secondaires;
- b) des prix immobiliers élevés réduisent fortement l'offre de logements à prix abordables pour les autochtones;
- c) la construction de résidences secondaires consomme une grande partie des réserves foncières; ou
- d) l'attractivité touristique et la rentabilité économique de l'offre touristique sont mises en péril.

Mesures transitoires: énumération des mesures efficaces comme la définition de contingents annuels, ou de proportions de résidences principales, l'exclusion de certaines zones ou le prélèvement de taxes à des fins d'orientation.

Tandis que le Conseil des Etats voulait d'une contre-proposition efficace, le Conseil national a majoritairement voté contre. Lors du vote final, le PLR (excepté les conseillers nationaux Pelli et Theiler), le PBD, le PDC, le PS et les Verts ont voté en faveur de la contre-proposition dans sa forme allégée, proposition qui allait encore trop loin pour l'UDC (excepté les conseillers nationaux Freysinger, Gobbi, Veillon).

Source: Curia Vista et documents officiels, www.parlament.ch

L'initiative corrige l'évolution actuelle de manière efficace

L'initiative « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires! » 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 chaque commune. Cela signifie que dans les communes dépassant déjà ce seuil, de nouvelles résidences secondaires ne pourront plus être construites ni des résidences principales utilisées comme résidences de vacances.

Le Parlement décide en l'espace de **deux ans suivant l'adoption de l'initiative** les détails de l'application par le vote d'une loi. Les communes créent la transparence en publiant chaque année le plan de répartition des résidences principales et l'état d'application.

L'initiative permet de corriger l'actuelle évolution et d'agir efficacement contre les constructions envahissantes de résidences secondaires.

Facts & Figures Initiative

Texte de l'initiative populaire fédérale « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires » :

I

La Constitution fédérale du 18 avril 1999 est modifiée comme suit:

Art. 75a (nouveau) Résidences secondaires

¹ Les résidences secondaires constituent au maximum 20 pour cent du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune.

² La loi oblige les communes à publier chaque année leur plan de quotas de résidences principales et l'état détaillé de son exécution.

II

Les dispositions transitoires de la Constitution fédérale sont modifiées comme suit:

Art. 197, ch. 8 (nouveau)

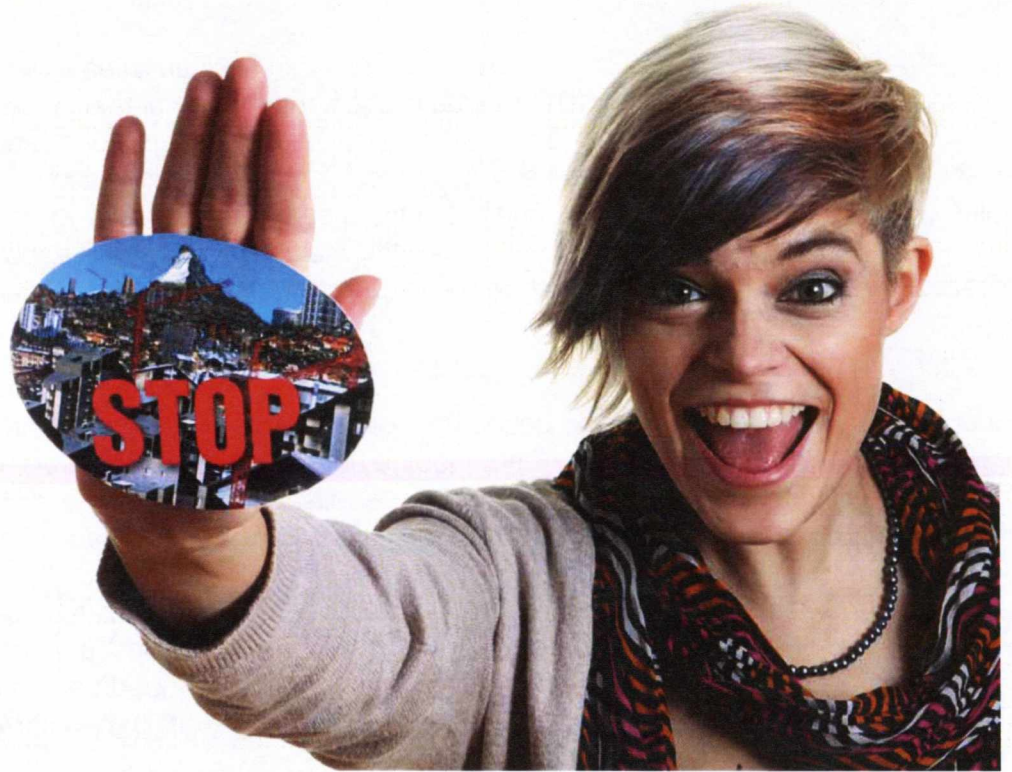
8. Dispositions transitoires ad art. 75a (Résidences secondaires)

¹Le Conseil fédéral édicte par voie d'ordonnance les dispositions d'exécution nécessaires sur la construction, la vente et l'enregistrement au registre foncier si la législation correspondante n'est pas entrée en vigueur deux ans après l'acceptation de l'art. 75a par le peuple et les cantons.

² Les permis de construire des résidences secondaires qui auront été délivrés entre le 1er janvier de l'année qui suivra l'acceptation de l'art. 75a par le peuple et les cantons et la date d'entrée en vigueur de ses dispositions d'exécution seront nuls.

Flurina Bezzola

Etudiante à Coire,
de Pontresina



“

Stop! Ca suffit!

La nature est le fondement de notre existence !

Pourtant, chez nous, en Engadine, elle disparaît peu à peu sous les constructions toujours plus nombreuses.

Il faut poser des bases juridiques pour stopper ce phénomène. C'est pourquoi je vote OUI!

Questions et réponses 1

Qu'est-ce qu'une résidence secondaire?

On appelle résidence secondaire un second logement de particuliers qui n'est utilisé qu'occasionnellement durant l'année comme logement de vacances.

N'est pas compris par l'appellation de résidence secondaire:

- Des logements de vacances qui sont loués à des fins commerciales (parahôtellerie). Ceux-ci sont bien plus utilisés (en moyenne 200 nuitées) que des résidences secondaires (30 à 60 nuitées/an).
- Des résidences secondaires à des fins d'étude et de travail.

Pourquoi l'initiative exige-t-elle une limitation à 20%?

La limitation maximale de 20% a été définie afin de garantir à la population autochtone suffisamment de place pour son propre développement. Cette limitation de 20% a été qualifiée par le Tribunal fédéral expressément comme mesure d'aménagement du territoire adéquate (Décision 1P.404/1997 du 9 novembre 1998).

Au Tyrol, en nombre points comparable aux régions de montagnes suisses, une valeur encore plus basse (8%) a même été définie dans les années 90. Mais les communes suisses peuvent elles aussi définir une part de résidences secondaires plus réduite.

L'inscription d'une limitation maximale dans la Constitution est-elle bien nécessaire?

Oui, car l'Etat fédéral, les cantons et les communes ont failli jusqu'ici à empêcher les constructions envahissantes de résidences secondaires. Certes, la Constitution exige déjà aujourd'hui l'« utilisation judicieuse et mesurée du sol » (Art. 75 al. 1 Constitution fédérale de la confédération helvétique). Mais les lois existantes ont été aménagées de manière assez flexible afin de garantir un maximum de contrats au secteur du bâtiment. Seules quelques communes ont décrété des mesures efficaces.

L'initiative fixe une limitation maximale claire et ainsi, met fin à un développement du territoire lamentable réalisé aux détriments de la nature et du paysage. Avoir des mesures cadres pour tous signifie que les cantons et les régions touristiques ne peuvent pas surenchérir dans la lutte pour l'établissement de résidences secondaires sur le dos des espaces naturels et de la population autochtone.

Dans le cadre de la législation d'application, des marges de manœuvre pour les cantons et les communes pourront être définies, ce qui leur garantira la possibilité de planifier leur développement de manière autonome.

Qu'est-ce qui se passe avec les résidences secondaires existantes?

Les résidences secondaires existantes sont bien entendu maintenues. Elles peuvent être toujours être utilisées comme résidences secondaires. L'initiative n'exige pas la transformation de résidences secondaires en résidences principales.

A l'avenir, les résidences secondaires ne pourront pas constituer plus de 20% de la surface habitable d'une commune. Là où ce taux est déjà dépassé, il sera seulement possible de construire de nouvelles résidences secondaires si le taux descend en dessous des 20%. Cela est aussi valable pour la transformation de résidences principales en résidences secondaires.

Les dispositions précises doivent être fixées par la législation d'application et le Parlement. Celui-ci règlera aussi la question de la transmission patrimoniale dans la famille (en cas d'héritage; l'initiative ne prévoit rien à ce niveau).

Questions et réponses 2

Est-ce que cela ne récompense pas les communes qui ont déjà bâti plus de 20%?

Non. Dans les communes qui ont une forte proportion de résidences secondaires, l'adoption de l'initiative entraînera un arrêt de la construction de résidences secondaires, sur une période plus ou moins longue selon le dépassement du seuil fixé des 20%: plus il est élevé, plus celle-ci sera longue avant que de nouvelles résidences secondaires pourront être construites.

Est-ce que l'adoption de l'initiative n'aboutira pas à un déplacement de la construction de nouvelles résidences secondaires dans les communes qui n'auraient pas encore dépassé ce taux de 20%?

Les résidences secondaires également ne peuvent être construites que dans les zones d'habitation constructibles déclarées. Un déplacement n'est donc possible qu'à la condition qu'une telle zone non encore occupée existe dans une commune voisine.

L'initiative a pour but de créer un équilibre entre le logement pour les autochtones et les résidences secondaires. Les communes peuvent à cet effet aussi prescrire dans leurs plans d'aménagement des taux de résidences secondaires plus bas.

L'initiative ne portera-t-elle pas atteinte au secteur du bâtiment dans les régions touristiques?

Certes, dans les communes qui ont déjà au moins un taux de 20% de résidences secondaires, il ne sera plus possible d'en construire davantage. Mais la construction de résidences principales (pour les autochtones), d'hôtels, de résidences secondaires dans la parahôtellerie ou d'installations touristiques sera toujours possible. De même que des travaux de rénovation pour des résidences principales ou secondaires seront toujours demandés. Le secteur du bâtiment s'orientera en fonction.

Est-ce que l'initiative a un rapport avec la Lex Koller?

L'initiative a été lancée parallèlement avec l'abolition programmée de la Lex Koller (qui prévoyait une limitation de l'acquisition de résidences secondaires pour des ressortissants étrangers). Mais à l'inverse de celle-ci, l'initiative n'établit pas de différence entre ressortissants étrangers et citoyens suisses. L'initiative résout bien plus un problème qui est tout aussi causé par des citoyens suisses que par des ressortissants étrangers. D'ailleurs, concrètement, seuls 17% des résidences secondaires sont aux mains de ressortissants étrangers (Source: NZZ, 12.12.2009).

A-t-on encore besoin en plus de l'initiative sur les résidences secondaires de celle sur le paysage?

Oui. Les deux initiatives thématisent l'urbanisation et le morcellement croissants de la Suisse. L'initiative sur les résidences secondaires traite du problème de l'envahissement par les résidences secondaires, l'initiative sur le paysage traite de la même thématique d'une manière plus large, en voulant limiter les zones de construction respectives. Les deux initiatives se complètent de façon optimale. La Fondation Franz Weber et Helvetia Nostra, qui ont aussi lancé l'initiative sur les résidences secondaires, participent également à l'initiative sur le paysage.



DETEC utilise des arguments trompeurs
13. Jan, 2012

Prise de position concernant les affirmations du DETEC sur l'initiative „Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires“.

La conférence de presse d'aujourd'hui du Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC) sur l'initiative «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires» soulève des questions.

Ainsi, les exposants ont mélangé à plusieurs reprises les termes résidences secondaires et logements de vacances commercialement loués. Ils ont affirmé que l'initiative des résidences secondaires concernait également la parahôtellerie, très importante pour les régions de montagne. Or ils combattent avec de faux arguments, car on désigne comme résidence secondaire un second logement de particuliers qui n'est utilisé qu'occasionnellement durant l'année comme logement de vacances.

Ne sont pas compris par l'appellation de résidence secondaire:

- Des logements de vacances loués à des fins commerciales (parahôtellerie). Ceux-ci sont utilisés bien plus intensément (en moyenne 200 nuitées) que des résidences secondaires (30 à 60 nuitées/an).

- Des domiciles secondaires à des fins d'étude et de travail.

Des logements de vacances et des domiciles secondaires à des fins d'études et de travail pourront sans problèmes être construits après l'acceptation de l'initiative. Le critère de définition d'une résidence secondaire est la durée d'habitation. Ainsi, ce qu'on désigne comme appartements de vacances en location ne tombe pas sous cette limitation.

De plus, Mme la Conseillère fédérale Doris Leuthard et M. le Conseiller d'état Hansjörg Trachsel ont affirmé à tort que l'initiative rendrait impossible une réutilisation de logements existants en résidences secondaires. Le texte de l'initiative contient seulement une limitation du nombre de demandes de permis de construire accordées à l'avenir. Les appartements existants ne sont donc pas concernés. Lors de l'héritage d'un appartement principal par une personne qui n'est pas indigène, il n'existe pas d'obligation de modification selon le texte de l'initiative. En outre, c'est la loi d'application qui fixera des questions telles que la définition d'une résidence secondaire et les exceptions dans des cas extrêmes.

Autre affirmation trompeuse des exposants : les communes dont le taux de résidences secondaires est aujourd'hui inférieur à 20 pourcent, se verraient confrontées à une plus forte demande pour des terrains constructibles après l'acceptation de l'initiative, ce qui renforcerait le mitage. Le fait est : c'est uniquement sur des zones à bâtir que des résidences secondaires peuvent être construites. C'est pourquoi un déplacement de la demande est possible seulement dans la mesure où une zone à bâtir non encore construite existe dans une commune avec moins de 20 pourcent de résidences secondaires. En outre, les communes sont libres d'inscrire dans leurs plans d'aménagement des taux de résidences secondaires inférieurs aux 20 % admis par l'initiative.

A noter : même le Conseil fédéral partage notre opinion «que des prescriptions strictes doivent encadrer la construction de résidences secondaires» (Communiqué de presse du 13.01.2012). Or, le contre-projet indirect élaboré par le Parlement est une pseudo-solution : Il donne des directives mais n'est pas en mesure de freiner la construction envahissante de résidences secondaires, car il est dépourvu de moyens et de pouvoirs d'intervention.

Pour d'autres et de plus amples informations, veuillez vous adresser au comité de votation de l'initiative des résidences secondaires : initiative@ffw.ch
Vera Weber, Mobile 079 210 54 04, www.initiative-residences-secondaires.ch