



Argumentaire

Votation populaire fédérale du 11 mars 2012

Initiative populaire « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires » : position du Conseil fédéral

Le 11 mars 2012, l'initiative « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires » sera soumise à la votation. Elle veut plafonner à 20 pour cent la part des résidences secondaires dans chaque commune. Le Conseil fédéral rejette l'initiative. Elle est trop rigide et ne tient pas compte des différentes situations régionales et locales. Pour lutter contre les excès dans le domaine de la construction de résidences secondaires, le Conseil fédéral mise sur la révision de la loi sur l'aménagement du territoire, entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2011. La loi oblige désormais les cantons et les communes à limiter de manière ciblée la construction de résidences secondaires, à promouvoir l'hôtellerie et à créer des logements abordables pour la population indigène. De plus, le renforcement de la loi favorise une meilleure occupation des résidences secondaires.

Contenu de l'argumentaire

Le contexte	page 2
L'objet de la votation en détail	page 3
Pourquoi le Conseil fédéral rejette l'initiative populaire	page 4
En résumé.....	page 5



Le contexte

Les résidences secondaires sont souvent utilisées par des familles à des fins de vacances ; elles étoffent l'offre de lits dans les régions touristiques de Suisse. Il est fréquent aussi que des personnes travaillant dans une ville ou une agglomération logent dans une résidence secondaire pendant la semaine. La construction de résidences secondaires est toutefois gourmande en terrains et contribue ainsi au mitage du paysage. Elle entraîne en outre une augmentation des prix de l'immobilier, si bien que la population indigène peine parfois à trouver des logements abordables. Nombre d'acteurs s'accordent à penser qu'il est nécessaire d'agir : il faut gérer le sol de manière économe et préserver le paysage.

L'initiative veut plafonner à 20 pour cent la part des résidences secondaires dans chaque commune de Suisse, afin de mettre un terme au mitage du paysage. Elle veut également obliger les communes à rendre compte chaque année du respect de cette limitation et à publier un plan montrant quels logements sont utilisés en permanence.

Le Conseil fédéral et le Parlement rejettent l'initiative, car elle ne tient pas compte des différentes situations régionales et locales. Pour lutter contre les excès dans le domaine de la construction de résidences secondaires, le Conseil fédéral et le Parlement misent sur la révision de la loi sur l'aménagement du territoire. Celle-ci a été adoptée en tant que contre-projet à l'initiative et est en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2011. Elle oblige les cantons et les communes à limiter la construction de résidences secondaires par des mesures ciblées.

Décision du Parlement

Le Conseil national a rejeté l'initiative par 123 voix contre 61 et 3 abstentions et le Conseil des Etats par 29 voix contre 10 et 3 abstentions.

Qui est à l'origine de l'initiative ?

L'initiative a été lancée par l'organisation pour la protection de l'environnement « Helvetia Nostra » et déposée auprès de la Chancellerie fédérale le 18 décembre 2007 accompagnée de 108 497 signatures valables. « Helvetia Nostra » est une association filiale de la « Fondation Franz Weber ».



L'objet de la votation en détail

Il existe aujourd'hui environ 500 000 résidences secondaires en Suisse, ce qui correspond environ à 12 pour cent du parc de logements total. Les résidences secondaires sont très répandues dans les régions touristiques classiques des cantons des Grisons, du Valais, du Tessin, de Berne et de Vaud. La demande est forte et la construction de résidences secondaires contribue aussi au mitage du paysage. Or les résidences secondaires ne sont que rarement utilisées sur l'ensemble de l'année, raison pour laquelle on parle de « lits froids ».

L'initiative populaire propose un nouvel article constitutionnel qui plafonnerait à 20 pour cent la part des résidences secondaires dans chaque commune. Là où cette limite est déjà atteinte, il ne serait plus possible de construire de nouvelles résidences secondaires. Les résidences secondaires existantes pourraient cependant rester. Environ une commune suisse sur cinq serait concernée par la limitation.

Communes comptant au moins 20 % de résidences secondaires



Dans les communes en rouge, la part des logements habités temporairement est d'au moins 20 %. Sources : recensement de la population 2000, OFS ; INFOPLAN, ARE ; GEOSTAT, OFS ; swisstopo ; calculs de l'ARE ; situation des communes au 1^{er} janvier 2011.

L'initiative populaire veut également obliger les communes à rendre compte chaque année du respect de la nouvelle limitation et à établir un plan des logements utilisés en permanence. L'initiative entraînerait ainsi un surcroît de travail administratif pour les autorités.

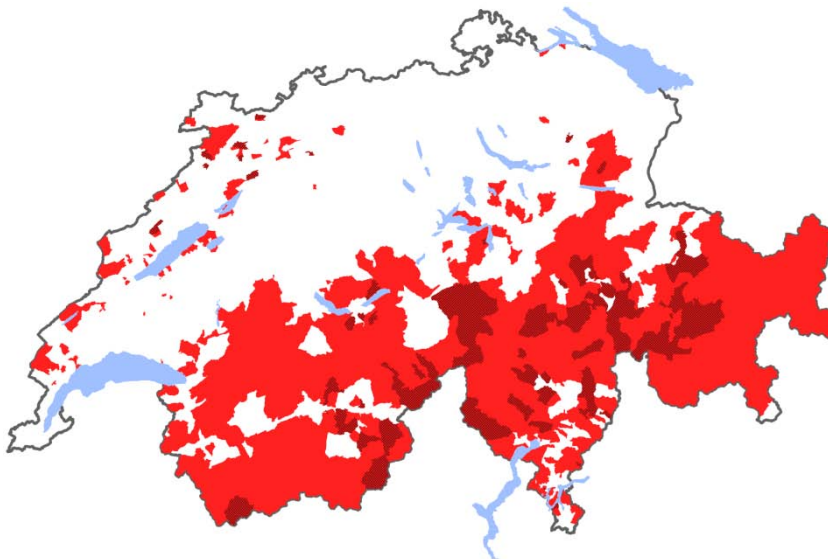


Pourquoi le Conseil fédéral recommande de rejeter l'initiative populaire

Le Conseil fédéral a très à cœur de préserver le paysage. Il est également conscient que les efforts faits à ce jour dans certaines régions ont été insuffisants. Mais l'initiative n'est pas la bonne manière de mettre un terme aux excès indésirables dans le domaine de la construction de résidences secondaires.

L'initiative est trop rigide. La limitation des résidences secondaires à un quota fixe de 20 pour cent de l'ensemble des logements entraînerait une interruption brutale de l'activité de construction dans certaines communes. Les régions dans lesquelles le quota de 20 pour cent n'a pas encore été atteint seraient mises sous pression, le mitage du paysage s'y accentuerait. En outre, les communes rurales comptant peu d'emplois seraient encore plus affaiblies : elles souffrent d'un exode important de leurs habitants, auquel est dû le taux de résidences secondaires élevé qui les caractérise, et dont les constructions en augmentation ne sont pas la cause. En cas d'acceptation de l'initiative, il ne serait plus possible de rénover ou de transformer, à des fins de vacances, les logements devenus vacants suite à l'exode susmentionné.

Communes comptant au moins 20 % de résidences secondaires (en rouge) et communes structurellement faibles (hachures bordeaux)



Dans les communes en rouge, la part des résidences secondaires atteint au moins 20 %. Les régions concernées comptent de nombreuses communes structurellement faibles (hachures bordeaux). Sont considérées comme telles les communes dont la population recule et ne dépasse pas 500 habitants et les communes dont la population recule et où la construction de logements a été extrêmement faible de 2000 à 2010.

Sources : recensement de la population 2000 et StatBL 2010, OFS ; INFOPLAN, ARE ; GEOSTAT, OFS ; swisstopo ; calculs de l'ARE ; situation des communes au 1^{er} janvier 2011.



Communiqué de presse • Argumentaire

La révision de la loi sur l'aménagement du territoire mène à des solutions plus efficaces. Elle oblige les cantons et les communes à lutter de manière ciblée contre les excès dans le domaine de la construction de résidences secondaires. Mais à la différence de l'initiative, elle les oblige en outre à prendre des mesures pour améliorer le taux d'occupation des résidences secondaires. De plus, les cantons et les communes sont tenus de promouvoir l'hôtellerie et les résidences principales à des prix abordables. Afin de garantir un rapport équilibré entre résidences principales et résidences secondaires dans toutes les régions, ils doivent inscrire des mesures allant dans ce sens dans leurs plans directeurs et leurs plans d'affectation d'ici au 1^{er} juillet 2014 dernier délai. Les prescriptions sont rigoureuses : aucune nouvelle résidence secondaire ne pourra plus être autorisée là où les prescriptions n'auront pas été appliquées dans le délai imparti.

La mise en œuvre se fait en fonction de la situation locale. Les communes recourent pour cela à différents instruments :

- contingent limitant la construction de résidences secondaires ;
- création de zones hôtelières empêchant la transformation d'hôtels en appartements et promouvant l'hôtellerie ;
- réglementation de la part des résidences principales afin d'assurer suffisamment de logements pour la population indigène ;
- taxe d'incitation favorisant la création de logements à des prix abordables ;
- impôt sur les résidences secondaires visant à améliorer leur taux d'occupation.

Nombreuses sont aussi les communes qui utilisent la politique foncière pour augmenter l'occupation des résidences secondaires et créer une offre de logements abordables pour la population indigène. Le plus souvent, les différents instruments sont combinés. La révision de la loi garantit que les situations locales et régionales sont prises en compte.

La loi sur l'aménagement du territoire révisée est équilibrée et raisonnable : elle protège mieux le paysage, sans pour autant mettre en danger les intérêts des communes et du tourisme. Elle permettra donc aux régions de poursuivre leur développement économique. La Confédération fixe un cadre général, les cantons et les communes décident des mesures concrètes. Ils restent libres de décider s'ils veulent limiter la construction de résidences secondaires au moyen de contingents, de taxes d'incitation, de zones hôtelières ou de zones résidentielles pour la population indigène.

La loi sur l'aménagement du territoire révisée déploie déjà ses effets : depuis le 1^{er} juillet 2011, elle oblige les cantons et les communes à définir, dans leurs plans directeurs et leurs plans d'affectation, des mesures restrictives pour les zones fortement concernées par la construction de résidences secondaires. Ils disposent pour ce faire de trois années au maximum. Les cantons ont déjà commencé à adapter leurs plans directeurs et différentes communes se sont déjà attelées à renforcer leurs dispositions.

L'initiative malmène le fédéralisme : l'initiative vise à appliquer les mêmes règles dans tous les cantons et communes. Elle ne tient pas compte des différentes situations régionales et locales, malmenant ainsi l'un des grands principes fondateurs de notre pays : le fédéralisme.

En résumé

L'initiative ne mène pas au but. Elle entraînerait de nombreux inconvénients et omet en particulier d'améliorer le taux d'occupation des résidences secondaires existantes. La loi sur l'aménagement du territoire révisée permet de lutter plus efficacement contre les excès dans le domaine de la construction de résidences secondaires. Le Conseil fédéral recommande donc de glisser dans l'urne un NON à l'initiative.