



Initiative sur les résidences secondaires: superflue, centralisatrice, rigide

Le 11 mars 2012, le peuple et les cantons se prononceront sur la modification constitutionnelle visant à limiter la construction de résidences secondaires. Après la révision de la loi sur l'aménagement du territoire à la fin de l'année 2010, cette initiative populaire, lancée en juin 2006, se révèle superflue. Cet instrument, centralisateur et rigide, encourage dans certaines régions ce qu'il entend empêcher ailleurs.

Les auteurs de l'initiative populaire «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires» exigent que la part des résidences secondaires soit limitée à 20% du total des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. Outre les deux Chambres fédérales, les associations économiques rejettent à juste titre l'initiative.

Lancée en juin 2006 et déposée le 18 décembre 2007 à la Chancellerie fédérale, l'initiative tombe à faux. En effet, le législateur fédéral a adopté un contre-projet indirect à celle-ci avec la révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire qui est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2011. La problématique des lits froids a été reconnue et combattue par l'obligation d'équilibrer le rapport entre les résidences principales et secondaires et d'améliorer l'utilisation des résidences secondaires. Les cantons et les communes ont déjà pris des dispositions dans ce sens ou sont sur le point de le faire. Le délai d'adaptation court jusqu'au 1^{er} juillet 2014. Après l'expiration de ce délai, aucune résidence secondaire

ne sera plus autorisée, aussi longtemps que les cantons et les communes n'auront pas pris les mesures nécessaires.

En outre, l'initiative populaire tend à une solution centralisatrice. Elle veut transférer à la Confédération la compétence de légiférer en matière de construction de résidences secondaires. Les normes rigides qui devront être mises en place ne permettront pas de tenir compte des différences régionales. Dans les régions touristiques importantes, la part des résidences secondaires dépasse aujourd'hui déjà le seuil fixé arbitrairement à 20%. Par exemple, dans les cantons du Valais et des Grisons, les résidences secondaires représentent 35% du parc immobilier. Dans ces deux cantons, ainsi que dans les cantons du Tessin, de Berne et dans les Alpes vaudoises, 650 communes seraient de ce fait frappées pour des décennies par une interdiction de construire des résidences secondaires, ce qui ne manquera pas d'avoir de graves conséquences dans le domaine de la construction et du tourisme. Plus d'une commune suisse sur cinq se verrait ainsi im-



ser, pour une longue période, une aberrante interdiction de se développer.

Si la forte demande actuelle perdure, on doit s'attendre à ce que les prix pour les résidences secondaires dans les régions concernées prennent l'ascenseur tandis que ceux des logements principaux et des terrains non bâtis chuteraient. En parallèle, l'initiative populaire incitera à construire des résidences secondaires dans des lieux où leur proportion est encore basse. Les communes dans lesquelles la part des résidences secondaires n'a pas encore atteint le seuil de 20% et qui se trouvent proches d'une destination touristique connaîtraient, de ce fait, un développement que l'initiative entend bloquer ailleurs.

La répartition fédéraliste de compétences, qui laisse aux cantons le choix et la mise en œuvre de mesures appropriées lorsqu'elles se révèlent nécessaires, doit être maintenue en matière de construction de résidences secondaires. C'est justement ce à quoi tend la récente révision de la loi sur l'aménagement du territoire, raison pour laquelle l'initiative «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires» se révèle superflue. Son caractère rigide et centralisateur ne laisse aux cantons et aux communes aucune latitude pour dégager des solutions différenciées et légitimées démocratiquement. Autant d'arguments pour rejeter clairement cette initiative le 11 mars prochain.

(HM/FD)