

NON à l'initiative sur les résidences secondaires

Sauvons l'emploi et les communes!

Contre-argumentaire

Affirmations des initiants

Contre-arguments

Généralités

La politique d'aménagement du territoire de la Confédération et des cantons a échoué

Un texte centralisateur, excessif et limitatif n'est pas la bonne solution. Il constitue une gifle pour les gouvernements cantonaux en insinuant qu'ils sont incapables de gérer leur territoire.

Si nous voulons jouir de nos Alpes à l'avenir, nous devons drastiquement limiter la construction de résidences secondaires dans les régions touristiques.

Cet objectif requiert des solutions adaptées aux conditions locales que ne permet pas l'initiative. Une tutelle fédérale n'est pas la voie à suivre. En revanche, la révision de la LAT permet la souplesse nécessaire aux communes pour prendre les mesures opportunes.

La révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) n'est pas contraignante.

Tous les cantons et toutes les communes qui ne satisfont pas aux critères de la révision de la LAT au 1^{er} juillet 2014 seront sanctionnés par une interdiction de construction de nouvelles résidences secondaires.

Cette initiative est dans l'intérêt de tous les habitants de Suisse.

Cette IP menace l'emploi et transfère la valeur immobilière des résidents permanents vers l'étranger. Elle frappe particulièrement les habitants des régions de montagne.

Paysage

Si nous continuons le développement urbain dans les régions touristiques comme par le passé, nous n'aurons bientôt plus de paysages que nous pouvons encore apprécier.

Les plans de zones et les fiches d'aménagement du territoire sont les instruments à utiliser pour la protection des paysages. Ces derniers constituent un outil efficace, à en croire la forte progression des forêts notamment.

Une grande partie de l'année, ces appartements sont vides et ces lieux touristiques attractifs sont transformés en villages fantômes. Il suffit de

D'une part il convient de laisser aux collectivités locales la responsabilité de choisir leur développement économique. D'autre part, il faut

visiter une station de sports d'hiver pendant la saison morte pour constater cette triste réalité.

laisser travailler les acteurs du tourisme pour développer leur offre pendant toutes les saisons.

Une résidence secondaire typique en Suisse de 3½ pièces occupe environ 50 mètres carrés pour 80 à 120 nuitées. Dans l'hôtellerie, cette relation est considérablement meilleure, grâce au taux d'occupation supérieur et à la densification des constructions.

La présence de résidences secondaires est aussi un atout pour le secteur touristique. Elle stabilise la demande en période de crise. Dans le contexte de la force du franc, elle encourage les touristes européens à rester fidèles à leurs destinations favorites en Suisse.

La beauté et l'harmonie des paysages suisses doivent être préservées pour nous-mêmes et les générations futures.

La beauté du paysage suisse dépend beaucoup de l'engagement des populations des régions rurales et de montagne. Elle n'est possible que grâce à leur travail du sol, des villages et des forêts. En contrepartie, ces populations doivent pouvoir se déterminer en toute autonomie et jouir de liberté pour leur activité économique.

La prolifération des résidences secondaires menace les forêts.

Les forêts suisses bénéficient déjà d'une forte protection grâce à un important dispositif législatif et réglementaire.

Environnement

Les résidences secondaires occupent un espace vital très important pour la faune et la flore et détruisent leur habitat naturel.

La faune et la flore profitent déjà de dispositions de protection très étendues. En témoignent les interminables procédures d'autorisation et les recours en cascades lors de nouvelles constructions.

La charge maximale des régions touristiques durant la haute saison conduit à la surcharge des écosystèmes locaux, qui ne peuvent guère se reconstruire durant le reste de l'année.

Les lieux touristiques sont soumis aux mêmes exigences de protection de l'environnement que toutes les autres communes suisses. Les installations de traitements des déchets et des eaux usées sont dimensionnées pour faire face aux périodes de charge maximale.

Si l'initiative est acceptée, la pression exercée sur la nature et l'environnement sera stabilisée au niveau actuel. Les écosystèmes fragiles des régions touristiques ne seront pas affectés davantage et gagneront à long terme une chance de se reconstruire.

Au contraire ! en reportant la construction de R2 sur des communes qui n'ont pas atteint le taux de 20%, on engendre une pression supplémentaire sur le sol et les infrastructures de transport, en multipliant les implantations et les déplacements.

Economie locale et emploi

La construction de résidences secondaires offre à court terme des emplois dans l'industrie du bâtiment sous forme de mandats. Cependant, ce bénéfice se fait au détriment des paysages et des villages pendant la majorité de l'année.

Dans les régions touristiques et de montagne, la construction de résidences secondaires est estimée à 3.8 milliards de francs par année ; leur entretien et les rénovations à 2.5 milliards. Les utilisateurs de ces résidences génèrent une consommation locale de 2.8 milliards pendant leur séjour. En tout, les résidences secondaires injectent annuellement 9.1 milliards dans les régions touristiques et de montagne. En comparaison, le chiffre d'affaires de l'hôtellerie est de 6.2 milliards.

Les infrastructures importantes comme les lotissements comportant des résidences secondaires sont d'habitude construites par des entreprises externes et non par l'industrie locale du bâtiment.

La réalité est toute autre. Pour les petites et moyennes entreprises qui emploient surtout des artisans locaux, les résidences secondaires représentent une part non négligeable de l'activité.

La construction de résidences secondaires détruit aussi des emplois, particulièrement dans l'hôtellerie.

L'hôtellerie et les logements de vacances ne sont pas concurrents mais complémentaires. En outre, les difficultés de l'hôtellerie ne découlent pas de la concurrence des R2 mais de problèmes inhérents à la branche (coûts excessifs du travail, de l'alimentaire et de l'énergie, cherté des investissements, fragmentation de la branche, etc.)

Les infrastructures locales doivent s'adapter au pic de population pendant quelques semaines en haute saison et dépendre financièrement des communes concernées le reste de l'année.

En reportant la construction des R2 sur d'autres communes, l'initiative amplifie le problème par contagion. Les communes qui échappent pour l'instant devront consentir à d'importants investissements. Les écosystèmes si chers aux initiants qui sont pour l'instant épargnés subiront une pression inutile.

En dehors de la haute saison, les commerces locaux luttent pour leur survie dans des villages fantômes.

Les initiants semblent croire que leur texte créera magiquement du travail pour les commerçants locaux. On imagine mal comment une interdiction générale de construire amènera de nouveaux clients.

L'hôtellerie, la gastronomie et d'autres entreprises touristiques profiteront du succès de l'initiative.

Déprimer la croissance économique des régions de montagne ne fera l'affaire d'aucune branche. Au contraire. Réduire l'offre de logements de vacances poussera une clientèle fidèle dans les bras de nos concurrents français ou autrichiens. C'est un coup dur de plus contre les régions de montagne. Encore une fois, l'initiative n'apporte aucune réponse aux problèmes structurels du secteur hôtelier.

Population locale

En basse saison, les destinations touristiques deviennent souvent des villages fantômes. Ces volets fermés pendant des mois déplaisent non seulement à la population locale, mais nuisent également à l'image d'un village.

Des quotas fixes imposés aux communes ne régleront pas cette situation. Ici les initiants se contredisent : ils promettent de ne pas démanteler les résidences secondaires existantes, tout en garantissant de remplir les stations pendant la basse saison. Ce n'est pas sérieux.

La construction de résidences secondaires est souvent réalisée aux dépens de la population locale. Il lui est impossible de lutter contre les prix des terrains et des appartements haussés par la spéculation et la construction de résidences secondaires. La population indigène est évincée du marché du logement et contribue ensuite aux problèmes de trafic et d'infrastructure en devenant des pendulaires involontaires.

L'initiative crée au contraire un transfert des valeurs immobilières au détriment des résidents permanents et au profit des propriétaires de résidences secondaires. Comme elle raréfie artificiellement l'offre de R2, elle pousse ses prix à la hausse, alors que la valeur des résidences principales part à la baisse.

La population locale profitera considérablement et directement d'une acceptation de l'initiative. Ceci est clairement perceptible dans les communes et régions, où la construction de résidences secondaires est déjà limitée. La vie locale est revalorisée et les logements redeviennent abordables pour la population locale. A long terme, les destinations touristiques peuvent ainsi surmonter cette image de villages fantômes et devenir des villages viables avec une culture locale attractive.

Au contraire, la population locale à tout à perdre. Des places de travail vont disparaître. Dans de nombreuses communes, la seule alternative économique au tourisme et à la construction est l'exode, qui augmenterait la pression urbaine.

L'image de « villages fantômes » est une vue de l'esprit des initiants. La propager à des fins de politique politicienne ne va clairement pas dans l'intérêt des populations que les initiants ont la prétention de protéger.

Aménagement du territoire

L'aménagement du territoire et le développement urbain dans les régions touristiques exercent depuis longtemps déjà une forte pression sur la nature et l'environnement.

L'occupation décentralisée du territoire est une volonté fortement ancrée dans la population suisse. Dans les faits, on n'assiste à un « développement urbain » que dans une poignée de stations touristiques. Cette concentration est une chance pour l'environnement, et permet d'épargner des régions entières.

Selon le concept de développement urbain durable, la construction de résidences secondaires est très problématique, car elle consomme à court terme des ressources énormes, surtout au niveau des terres à protéger.

La gestion des ressources est depuis longtemps une priorité en Suisse, qui connaît déjà une des législations les plus denses en la matière. En outre, ce n'est pas à la montagne mais dans les grandes villes et leurs agglomération qu'on enregistre les taux de croissance de résidences secondaires les plus forts.

La construction de résidences secondaires contredit la responsabilité fondamentale de la politique d'aménagement du territoire de la Confédération, des cantons et des communes :

L'initiative ne propose qu'une solution centralisatrice, unique et donc très éloignée des particularités locales. Elle ne garantit pas son but

l'utilisation adéquate et économique du sol suisse.

recherché d'utilisation adéquate et économique du sol suisse. Pire, elle est contreproductive en portant le problème des résidences secondaires dans les communes qui n'ont pas atteint le seuil des 20%.

L'initiative se bat pour que le développement urbain dans les régions touristiques de Suisse s'adapte aux paysages, ainsi qu'à l'environnement.

En favorisant la contagion du problème des R2 à des communes encore épargnées, l'initiative porte au contraire un coup sévère au paysage et à l'environnement.

En cas d'abrogation de la Lex Koller, la demande pour des résidences secondaires va exploser.

83% des résidences secondaires sont propriétés de Suissesses et de Suisses. Selon une étude de Fahrländer und Partner réalisée en 2008, l'abrogation de la Lex Koller n'aura qu'une influence marginale sur la demande pour des résidences secondaires. La problématique des R2 est une question suisse, pas internationale.

Sources : <http://www.sauver-le-sol-suisse.ch>

Etat au 16 janvier 2012
Vincent Riesen et Thomas Eggel