

Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB)
Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB)
Gruppo svizzero per le regioni di montagna (SAB)
Gruppa svizera per las regiuns da muntogna (SAB)

3001 Bern / Seilerstrasse 4 / Postfach / Tel. 031/ 382 10 10 / Fax 031/ 382 10 16
www.sab.ch info@sab.ch Postkonto 50-6480-3



Communiqué de presse no 1166

Berne, le 19 août 2019

Législation sur les résidences secondaires – il est nécessaire d'agir

La législation sur les résidences secondaires est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016. A cette occasion, le Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB), la Fédération suisse du tourisme (FST) et l'Association suisse des propriétaires fonciers (HEV Schweiz) ont fait le point hier à Berne. Près de quatre ans après l'entrée en vigueur des dispositions législatives, il est évident que l'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires a laissé des traces et que certaines questions ne sont toujours pas réglées. Il est donc nécessaire de corriger certains aspects et d'introduire des mesures d'accompagnement.

L'adoption et la mise en œuvre de l'initiative sur les résidences secondaires ont suscité de vives discussions au sein des cantons et communes concernés. Quatre ans après son entrée en vigueur, la Confédération est chargée d'évaluer ses effets. Le rapport fédéral sera présenté en 2020. Dans ce cadre, le séminaire organisé hier par le SAB, la FST et HEV Schweiz a apporté d'importants enseignements en la matière.

Ralentissement dans le secteur de la construction

Au sein des communes touristiques, le nombre de constructions neuves a considérablement diminué depuis 2016. Elles ne représentent plus que 50% de ce qui avait été enregistré avant l'adoption de l'initiative. Selon Wüest Partner AG, les prix des résidences secondaires ont évolué de manière très variable, selon les communes considérées. Alors qu'à Bergün-Filisur (GR) les prix ont chuté jusqu'à 20%, dans d'autres communes, par exemple à Vitznau (LU), les prix ont augmenté de près de 50%. Comme on le craignait avant l'adoption de l'initiative sur les résidences secondaires, la construction de logements de vacances s'est en partie déplacée auprès des communes n'ayant pas encore atteint la part de 20% de résidences secondaires. Les discussions qui ont eu lieu lors du séminaire d'hier ont démontré, à maintes reprises, qu'il est très difficile de mesurer les effets des dispositions législatives sur les résidences secondaires, étant donné que d'autres facteurs influencent cette problématique. Ainsi, la reprise des résidences secondaires par les nouvelles générations et/ou les effets de la loi révisée sur l'aménagement du territoire ont également un impact sur le sujet.

Des hôtes n'ayant plus les mêmes attentes

Le développement du tourisme connaît également des changements. Le comportement des clients a évolué, indépendamment de l'initiative sur les résidences secondaires. Les séjours de courte durée sont de plus en plus fréquents. Le modèle de vacances lié aux résidences secondaires a commencé à passer de mode, avant même l'adoption de l'initiative sur les résidences secondaires. Cependant, l'engouement pour les courts séjours pose également des défis pour l'hôtellerie. Pour Eric Bianco, chef du Service de l'économie, du tourisme et de l'innovation du canton du Valais, il est nécessaire d'introduire des mesures, afin de promouvoir l'industrie hôtelière. Il s'agit, entre autres, de soutenir la relève, de promouvoir la rénovation des établissements existants et de favoriser la coopération.

L'effondrement du secteur de la construction partiellement compensé

L'adoption de l'initiative sur les résidences secondaires a entraîné un important recul pour l'industrie de la construction, en particulier dans les régions de montagnes. Cette baisse a en partie été compensée par des projets réalisés en plaine, tels que la construction de routes ou, en Valais, par la correction du Rhône.

Tirer parti des potentiels

La mise en œuvre de la législation sur les résidences secondaires a permis d'exploiter de nouveaux potentiels. Par exemple, la loi a délibérément favorisé la transformation de bâtiments dignes de protection ou caractérisant un lieu, comme les anciennes écuries situées dans les centres, afin d'éviter qu'elles ne tombent en ruine. Malheureusement, dans certains cantons, l'application de cette disposition a été retardée.

Au sein des communes, il est nécessaire d'intensifier le dialogue avec les propriétaires de résidences secondaires. Heinrich Summermatter, président d'Alliance Résidences Secondaires Suisse, estime que les propriétaires de logements de vacances paient entre 30 et 80% des impôts communaux dans lesquelles ils séjournent. Par conséquent, ils devraient participer activement au développement de ces dernières. Dans ce cadre, un nouveau label (Top Zweitwohnungsdestination) pourrait récompenser les communes favorisant particulièrement le dialogue entre leurs habitants et les propriétaires de résidences secondaires.

Un effort considérable pour les cantons et les communes

La mise en œuvre de l'initiative sur les résidences secondaires a engendré un travail administratif considérable pour les cantons et les communes. Au cours des premières années, de nombreuses questions ont dû être clarifiées, par le biais de guides de planification. Comme l'a expliqué Martin Künzi, préfet d'Interlaken - Oberhasli, la mise à jour trimestrielle du registre des bâtiments et logements implique un important investissement en temps de la part des communes. A cela s'ajoute encore les inscriptions au registre foncier et le contrôle des utilisations. Les communes sont également confrontées à de nombreuses questions de la part des propriétaires, qui doivent être réglées devant les tribunaux. Enfin, la complexité de la législation sur les résidences secondaires est trop souvent difficilement compréhensible pour les non-experts.

Corriger les erreurs d'interprétation de la législation

Il était clair, au moment de l'élaboration de la législation sur les résidences secondaires, que toutes les questions ne pouvaient pas être clarifiées de manière concluante et que la législation devait être développée sur la base des expériences pratiques. Cette évolution a également été confirmée lors de ce séminaire. Par exemple, la disposition selon laquelle seuls les 50 % des hôtels non-rentables peuvent être convertis en résidences secondaires

n'est pas applicable. Une sortie totale du marché, donc un changement structurel, doit être possible. Christophe Hans, d'Hotellerie Suisse, l'a également demandé lors de cette rencontre. De même, les dispositions relatives aux nouvelles résidences principales sont beaucoup trop restrictives. La loi stipule que les nouvelles résidences principales ne peuvent pas être converties en résidences secondaires. Dans des cas exceptionnels, la condition d'utilisation peut être suspendue pendant deux ans. Cela a un effet dissuasif sur les nouveaux résidents potentiels, alors que certains villages de montagne ont besoin d'un renouvellement démographique. Cette disposition doit donc être adaptée.

Informations complémentaires :

Thomas Egger, conseiller national et directeur du SAB, Tél. 031 382 10 10