



Fiche d'information

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

La loi sur l'aménagement du territoire révisée

Le Conseil fédéral a très à cœur de préserver le paysage. Pour lutter contre les excès dans le domaine de la construction de résidences secondaires, il a misé sur la révision de la loi sur l'aménagement du territoire, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2011. Cette loi oblige désormais cantons et communes à limiter les nouvelles résidences secondaires en fonction des particularités locales, à promouvoir l'hôtellerie et les résidences principales et à améliorer le taux d'occupation des résidences secondaires.

La Constitution fédérale prévoit pour l'aménagement du territoire une répartition des tâches entre la Confédération et les cantons. La Confédération fixe le cadre légal tandis que la planification et la mise en œuvre des mesures relèvent en premier lieu de la compétence des cantons et des communes. Dans ce contexte a été créée il y a plus de trente ans la loi sur l'aménagement du territoire, qui vise une utilisation mesurée du sol et entend assurer une occupation rationnelle du territoire. L'objectif est de préserver les ressources naturelles que sont le sol, la forêt et le paysage, de construire un milieu bâti harmonieusement aménagé et de créer des conditions favorables à l'économie.

A l'origine de la révision

Depuis sa création, la loi sur l'aménagement du territoire a été modifiée à plusieurs reprises. Le récent renforcement de certaines prescriptions, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2011, vise à lutter contre les excès dans le domaine de la construction de résidences secondaires et à freiner par là-même le mitage du territoire. Les adaptations introduites avaient été proposées par le Conseil fédéral en été 2007 comme mesures d'accompagnement à l'abrogation de la « Lex Koller », qui règle l'acquisition de biens immobiliers par des personnes à l'étranger. Peu après était déposée l'initiative populaire « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires », qui veut plafonner à vingt pour cent la part des résidences secondaires dans chaque commune de Suisse. Entre-temps, le Parlement a suspendu l'abrogation de la « Lex Koller ». Mais il a maintenu les dispositions plus strictes relatives à la construction de résidences secondaires et a adopté la révision de la loi sur l'aménagement du territoire en tant que contre-projet indirect à l'initiative populaire.



Les objectifs de la révision

Les cantons et les communes ont l'obligation de prévoir dans leurs plans directeurs et leurs plans d'affectation, avant le 1^{er} juillet 2014 dernier délai, des mesures visant à limiter les constructions de résidences secondaires. La loi révisée leur prescrit concrètement de limiter le nombre de nouvelles résidences secondaires, de promouvoir l'hôtellerie et les résidences principales à des prix abordables et d'améliorer le taux d'occupation des résidences secondaires (voir l'encadré).

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 améliorer le taux d'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 (cf. la fiche d'information sur les instruments des cantons et des communes).

Avant d'approuver un plan directeur cantonal, la Confédération examine si les mesures prises sont appropriées pour répondre aux exigences légales. La Confédération soutient les cantons et les communes à travers un Guide pour la planification directrice cantonale afin qu'ils puissent se conformer à temps aux exigences renforcées. L'Office fédéral du développement territorial (ARE) a élaboré ce guide en collaboration avec les représentants des services cantonaux et fédéraux compétents et avec des experts de l'aménagement du territoire et du tourisme. Le guide contient plusieurs exemples concrets et indique quels instruments, variant d'une région et d'une localité à l'autre, permettent de limiter la construction de résidences secondaires.



Texte des dispositions renforcées, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2011 :

Art. 8 Contenu minimal des plans directeurs

2 Ils [les plans directeurs] 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.

Dispositions transitoires

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.

Lex Koller

En 1961, l'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes domiciliées à l'étranger a été soumise à autorisation. Cette démarche répondait à une forte demande foncière, en partie de nature spéculative, induite par des personnes à l'étranger, et qui avait fait grimper les loyers en Suisse. En 1983, le Parlement décidait de transformer l'arrêté fédéral de 1961, qui avait été prorogé plusieurs fois, en une loi à validité illimitée, prenant lors de chaque révision le nom du Conseiller fédéral compétent. La nouvelle loi – la Lex Friedrich – est entrée en vigueur en 1985.

En 1997, la Lex Koller dispense d'autorisation l'acquisition d'immeubles servant d'établissement stable (hôtels, bureaux) ou de résidence principale. Les cantons disposent d'un nombre déterminé d'autorisations pouvant être octroyées pour l'acquisition d'appartements de vacances. Le contingent de ces autorisations est de 1500 unités par an pour tout le pays, les plus grosses parts étant attribuées aux cantons touristiques, soit aux cantons du Valais (330), des Grisons (290), du Tessin (195), de Vaud (175) et de Berne (140). Les contingents ne sont pas toujours épuisés. En 2010, les cantons ont accordé nettement moins d'autorisations, à l'exception du Valais. Actuellement, dix-sept cantons ont créé une base légale en la matière.

Les ressortissants d'Etats membres de l'Union européenne ou de l'AELE domiciliés en Suisse et les personnes titulaires d'un permis d'établissement valable sont dispensés de l'autorisation. Aujourd'hui, la Lex Koller s'applique donc encore avant tout aux étrangers originaires d'un pays hors Union européenne ou AELE.