

**Communiqué de presse**  
**Château-d'Oex, le 14 février 2012**

## **A propos de l'initiative sur les résidences secondaires**

*Un sujet d'actualité dans les Alpes vaudoises*

Notre association s'est préoccupée depuis plusieurs années de la problématique des résidences secondaires. Leur importance pour l'économie immobilière et le secteur de la construction, dans le cadre des plans de zones approuvés démocratiquement au niveau communal, est indéniable. Cela ne doit pas pour autant nous empêcher de nous questionner quant à l'évolution des résidences secondaires, en particulier concernant leur incidence sur la disponibilité de logements pour les habitants (objets et prix appropriés) et leur incidence sur l'économie touristique (types de lits et taux d'occupation adaptés aux besoins de l'économie touristique). En 2009 le Pays-d'Enhaut, en accord avec les municipalités, s'est proposé comme région pilote pour une étude cantonale à ce sujet. Finalement cette étude a pu être réalisée sur les 8 communes des Alpes vaudoises, dans le cadre de la CITAV, Communauté d'intérêt touristique des Alpes vaudoises. Approuvées par les communes ses recommandations ont été transmises au canton en novembre 2011. A l'instar de la Municipalité de Rougemont, la CITAV a souligné l'urgence de la mise en œuvre de certaines mesures au niveau communal et régional. En effet, dans notre canton, une modification de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions est nécessaire pour pouvoir édicter certaines mesures prévues par les communes ; cette modification est en cours, de même que la rédaction d'une fiche ad hoc du Plan directeur cantonal.

*Une problématique récemment prise en compte dans la législation fédérale*

Les objectifs poursuivis par l'initiative populaire de Franz Weber « pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires » correspondent donc à un réel besoin, comme en témoigne également le capital de sympathie dont elle bénéficie auprès de la population suisse. La modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, LAT, adoptée par les chambres fédérales en 2010 est d'ailleurs un contre-projet indirect de cette initiative. En vigueur depuis 2011 cette modification oblige les cantons et les communes à prendre, d'ici 2014, des mesures en vue de limiter le nombre de nouvelles résidences secondaires, promouvoir l'hôtellerie et les résidences principales à des prix abordables et améliorer le taux d'occupation des résidences secondaires. Les communes qui n'auront pris aucune disposition ne pourront plus autoriser la construction de nouvelles résidences secondaires.

Malheureusement, l'initiative n'a pas été retirée suite à cette modification de la LAT, et force est de constater que, non seulement elle ne donne pas la bonne réponse, mais qu'en plus elle pourrait avoir de graves conséquences pour certaines régions de montagne.

En effet, cette initiative propose d'inscrire dans la constitution fédérale une limite maximale de résidences secondaires au niveau de chaque commune : au maximum 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable. Elle précise en outre que la loi obligera les communes à publier chaque année leur plan de quotas de résidences principales et l'état détaillé de son exécution.

Au-delà de l'opportunité, très discutable, de soustraire cette responsabilité aux cantons et communes et d'inscrire un taux précis (20%) dans la constitution fédérale, un tel mandat constitutionnel laisse évidemment de nombreuses questions ouvertes concernant son application.

*Toutes les résidences secondaires sont concernées*

On peut raisonnablement penser que la définition de *résidence secondaire* pourrait se limiter, comme le proposent les initiants, aux seconds logements de particuliers, utilisés occasionnellement comme logements de vacances (à l'exclusion des appartements de vacances loués à des fins commerciales et à l'exclusion des domiciles secondaires utilisés à des fins d'étude et de travail).

Par contre il paraît bien peu probable, contrairement à ce que disent les initiants, que la loi d'application se limite aux nouvelles constructions : c'est bien toutes les résidences secondaires qui semblent concernées par le mandat constitutionnel, donc aussi les logements existants. Ces derniers ne pourront pas être réaffectés en résidences secondaires tant que les communes dépassent le plafond autorisé. Sans cela l'incidence de l'initiative sur le prix du logement principal serait d'ailleurs catastrophique pour les habitants des communes concernées, la demande en résidences secondaires étant reportée sur les bâtiments existants...

Dans la pratique cela pourrait par exemple impliquer qu'aucun permis de construire (y compris pour des transformations) ne pourrait être délivré pour un logement occupé par un résident secondaire tant que le plafond des 20% est dépassé. Les changements de propriétaires et de locataires pourraient aussi être soumis à autorisation : au même titre que pour les nouvelles constructions, ces changements en faveur d'un résident secondaire ne seraient pas possibles tant le plafond de 20% est dépassé.

*Dans quelle mesure cette initiative concerne-t-elle le Pays-d'Enhaut ?*

Dans les Alpes vaudoises toutes les communes seraient touchées par l'initiative. Bien que la statistique actuellement disponible concernant les résidences secondaires ne soit pas satisfaisante (c'est la première question nécessitant une mesure) il est intéressant de tenter de chiffrer l'impact de l'initiative sur notre région. Les données prises en compte dans l'étude CITAV, sur la base de celles fournies par les communes et les recensements fédéraux, donnent les taux de résidences secondaires suivants pour 2009 (y compris les appartements de vacances): Rougemont : 63%; Château-d'Oex : 29%, Rossinière : 39% ; Pays-d'Enhaut dans son ensemble : 39%.

En 2009, sur l'ensemble du Pays-d'Enhaut on compte 3'773 logements, dont 2'298 logements principaux (pour 4'617 habitants) et 1'475 résidences secondaires. En cas de plafond à 20%, 755 résidences secondaires seraient autorisées : il y en aurait donc 720 « de trop ». Prenons l'hypothèse que 300 logements non occupés par des personnes domiciliées dans la commune pourraient d'emblée être autorisés en plus du 20% (appartements de vacances loués à la semaine et autres exceptions). Il resterait donc entre 420 logements à convertir en résidences principales ou en lits touristiques commerciaux avant de pouvoir construire ou louer toute nouvelle résidence secondaire ! Cela peut certes de prime abord être considéré comme réjouissant pour promouvoir le logement à destination des habitants ou les lits touristiques, tout deux faisant défaut dans la région... Mais il faut apprécier ces chiffres à la réalité de notre vallée : 420 logements correspondent exactement au double du nombre de nouveaux logements construits au Pays-d'Enhaut durant les 10 dernières années!

### *Un impact dramatique sur la vallée*

Alors même que sur l'ensemble du Pays-d'Enhaut le taux de résidences secondaires n'est pas considéré comme alarmant du point de vue son impact sur le paysage, motif premier de l'initiative, l'acceptation de cette dernière conduirait de fait à bloquer toute nouvelle construction de logement durant de nombreuses années. L'impact sur les travaux de rénovation serait également important puisqu'il n'y aurait plus de transaction immobilière avec de nouveaux résidents secondaires. Cela impliquerait une restructuration à la baisse du secteur de la construction, et en particulier des entreprises du bois, avec des pertes conséquentes d'emplois, de places d'apprentissage et de savoir faire dans toute la vallée. Pour les mêmes raisons, gonflement de l'offre de logement et contraction de la demande, l'acceptation de l'initiative pourrait provoquer une chute des prix de l'immobilier. Ces différentes conséquences auraient des effets en chaîne dramatiques.

Au Pays-d'Enhaut l'acceptation de l'initiative aurait donc un impact brutal et dangereux pour l'économie régionale, alors que la vallée peine déjà à maintenir ses emplois et ses habitants.

Par ailleurs l'acceptation de l'initiative entraînerait une hausse rapide de la demande en résidences secondaires dans les communes voisines de l'Intyamon, jusqu'à épuisement de leur réserves foncières et/ou atteinte des 20% de résidences secondaires, reportant dans la campagne gruérienne le mal qu'elle voulait éviter sur le Pays-d'Enhaut et le Saanenland...

### *L'initiative propose une solution uniforme et inappropriée*

La situation de notre région n'est certainement pas si différente de celle d'une grande partie des quelques 650 communes visées par l'initiative. En voulant imposer un remède unique, et une posologie uniforme à toutes les communes, les défenseurs de l'initiative prennent le risque de provoquer une crise majeure dans de nombreuses communes de montagne.

Seules des mesures adaptées à chaque situation, aptes à tenir compte des effets induits entre communes de proximité, sont à même de répondre aux objectifs visés par l'initiative et au nécessaire rééquilibrage entre économie immobilière et économie touristique dans nos régions.

Compte tenu des nouvelles exigences de la LAT et de la volonté d'agir du canton et des communes l'initiative est superflue ; compte tenu de son impact sur l'économie régionale elle est dangereuse.

### **Renseignements :**

François Margot, conseiller régional à Pays-d'Enhaut Région, 078 607 14 16