

## Résidences secondaires : quelles dispositions légales ?

# Lits froids et lits tièdes

5 millions. C'est le nombre de lits touristiques que comptent les Alpes. Des lits qui ne sont souvent utilisés que cinq semaines par année. Malgré ses défauts, la Lex Koller est actuellement le seul outil légal permettant de lutter contre la prolifération de lits froids. Patrimoine suisse ne la laissera pas tomber sans de sérieuses compensations.

Philippe Biéler, président de Patrimoine suisse

En Suisse, le nombre de résidences secondaires a augmenté de 75% en vingt ans, et certaines communes en détiennent un taux particulièrement élevé (p.ex. Grimentz 82% ou Laax 81%). Or il s'agit le plus souvent de logements vides. La majorité, pas mis en location, ne sont utilisés en moyenne que cinq semaines par année. C'est ce qu'on appelle les « lits froids », un phénomène aux lourdes conséquences :

- consommation élevée de territoire, gaspillage du sol et souvent atteinte aux sites ;
- prix de l'immobilier prohibitifs pour la population locale ;
- infrastructures publiques et touristiques surchargées durant des périodes de pointe très courtes, et charge financière énorme pour les collectivités.

### Impact de la Lex Koller

La Lex Koller limite les achats de résidences secondaires par les étrangers. C'est en quelque sorte un enfant adultérin de la spéculation et du nationalisme des années 60. Le Conseil fédéral voudrait l'abroger. Effectivement, la nationalité n'est pas un bon critère de limitation des acquisitions. Mais cette loi est le seul outil légal dont nous disposons pour lutter contre cette prolifération. Malgré ses défauts, nous ne le laisserons pas tomber sans obtenir de sérieuses compensations.

La Lex Koller étant fortement contestée, en particulier par les cantons alpins, ceux-ci s'évertuent à lui trouver des exceptions. A Andermatt, le Conseil fédéral a ainsi accordé une autorisation globale et extraordinaire : ce cas est scandaleux et, à notre avis, illégal. Nous espérons vivement qu'il restera unique.

Mais certaines stations ont maintenant réussi un véritable tour de passe-passe, en imaginant de vendre des appartements de vacances soumis à la condition qu'ils soient loués à un hôtelier et que celui-ci les exploite professionnellement. Les hôtels échappant à la Lex Koller, il



semblerait que de tels appartements « hôteliers » puissent être vendus à des étrangers sans autorisation. Certains se félicitent de créer ainsi des « lits chauds ». J'ai pour ma part les plus grands doutes sur ce montage juridique, qui, quoi qu'il en soit, ne produira au mieux que des « lits tièdes ».

Lorsqu'il a souhaité l'abrogation de la Lex Koller (refusée à ce jour), le Conseil fédéral a proposé des mesures de compensation que nous jugeons insuffisantes. Nous estimons que les plans directeurs cantonaux devraient au minimum déterminer des régions où les résidences secondaires seraient soumises à un contingent annuel. Mais on peut aussi imaginer par exemple un système d'incitation financière (pourquoi pas une taxe de non-séjour ?) ou des zones réservées aux résidences principales.

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire est aujourd'hui en révision. Nous ferons dans ce cadre des propositions analogues (cf. article p. 27 de ce numéro).

**Le nombre de résidences secondaires a augmenté. Certaines communes, par exemple Grimentz VS, en détiennent un taux particulièrement élevé**  
(photo Urs Steiner)

**In verschiedenen Regionen ist die Zahl der Zweitwohnungen stark angestiegen. In einzelnen Gemeinden, wie in Grimentz VS, ist der Anteil besonders hoch**  
(Bild Urs Steiner)