

« Sauver le sol suisse »

# Une usure sans bornes

■ Hans Peter Roth

**En Suisse, la politique de l'habitat et la politique foncière progressent à reculons. Pendant ce temps, les constructions modernes et sans âme continuent de proliférer dans le paysage de notre terre natale. L'initiative populaire de la Fondation Franz Weber « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires » vise à mettre un terme à cette croissance démesurée.**

Un mètre carré par seconde. C'est la quantité de terre qui disparaît «à jamais», dans la petite Suisse, sous le béton, l'asphalte ou le ciment. Chaque seconde... Ces chiffres, je les ai entendus la première fois dans les années 1980, en cours de géographie. Impressionnant. J'ai fait le calcul : 365 jours fois 24 heures fois 60 minutes fois 60 secondes ou mètre carré : 30 millions de mètres carrés. C'était impressionnant. Qui plus est, chaque année ! Le chiffre d'un mètre carré de terre natale sacrifiée chaque seconde à la furie immobilière prévalait déjà à l'époque depuis plus de vingt ans. «Mais les choses vont s'améliorer !» J'en étais persuadé. «Cela ne peut pas continuer ainsi», me disais-je pour tranquilliser mon esprit d'étudiant en géographie.

Au cours de mes études, j'en ai appris davantage sur les causes de l'épidémie immobi-

lière anarchique qui touchait la Suisse... Je me suis documenté sur les lois relatives à l'aménagement du territoire, les codes de construction et d'habitation, les plans de développement urbain et les concepts relatifs à la protection du paysage. Et j'y trouvais des raisons d'être optimiste. La raison et la durabilité triompheraient de la cupidité des spéculateurs et des entreprises du bâtiment.

## La raison n'a pas encore triomphé

Depuis ce cours de géographie au lycée, plus de vingt ans se sont encore écoulés. Et, en effet, une différence s'est faite : aujourd'hui, en Suisse, le taux de construction est bien supérieur à un mètre carré de sol par seconde. La conclusion tirée ne peut qu'être amère : la politique d'aménagement du territoire et la protection de l'environnement ont échoué dans ce pays. Des lotissements sans âme, en béton, boîtes à chaussures grises ou blanches, continuent de proliférer sans retenue dans le paysage. Le plateau suisse est particulièrement touché, mais aussi les zones touristiques où des résidences secondaires anonymes, vides la plus grande partie de l'année, poussent comme des champignons.

Les choses ne peuvent continuer de la sorte. C'est plus évident que jamais. Mais les arguments d'une politique économique corrompue et d'une politique d'immigration erro-

née semblent peser plus lourd. La «nécessité de croissance économique» constitue l'un des dogmes funestes de notre époque, avec à la clé une prolifération ininterrompue et démesurée de constructions et un accroissement de la circulation automobile. Une pensée cancérigène sans avenir et sans concept. Car le cancer, comme l'épidémie de construction, se propage lui aussi toujours plus, jusqu'à ce que «l'hôte» soit terrassé.

## Une immigration massive

S'ajoute à ce tableau la politique actuelle d'immigration, désastreuse, même s'il n'est pas «politiquement correct» de la critiquer. Tandis qu'en 2009, l'immigration enregistrerait un léger retrait peu significatif, lors de l'année record, en 2008, environ 100 000 personnes ont immigré en Suisse, soit 2,5 habitants de plus par kilomètre carré. Si – rapporté à la superficie – un nombre équivalent de personnes immigreraient au Canada, la population de ce pays compterait en une seule année 22 millions de personnes de plus, soit, en un an, une augmentation de deux tiers de la population totale canadienne (34 millions).

Toutes les personnes immigrant en Suisse revendiquent de l'espace dans un pays défiguré et présentant déjà une densité de population élevée et une forte urbanisation. En outre, l'espace requis par habitant est en progression con-

stante. Entre 1988 et 2000 seulement, cet espace a augmenté de 30 mètres carrés. Aujourd'hui, chaque habitant de la Suisse revendique une surface supérieure à 420 mètres carrés.

## L'autosuffisance menacée

L'initiative de la Fondation Franz Weber vise à mettre un point d'arrêt à cette croissance démesurée, afin de cesser de sacrifier en Suisse la moindre vallée, la moindre montagne et les dernières terres agricoles à cette furie de la construction. Dans les zones touristiques, les résidences secondaires, utilisées en tout et pour toutes quelques semaines par an, constituent souvent plus de 70 pourcent des habitations.

Le gouvernement fédéral et les cantons devraient prendre la responsabilité d'un aménagement coordonné du territoire, afin d'éviter de défigurer et de détruire plus encore le paysage, ce qui entraînerait en outre la fin de l'autosuffisance alimentaire de la Suisse.

L'initiative «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires» vise à limiter à 20 % la proportion des résidences secondaires par commune. Dans les zones touristiques où ce pourcentage est d'ores et déjà plus élevé, l'initiative prône l'arrêt de la construction des résidences secondaires. Les flancs de montagne surchargés d'appartements de vacances vides démontrent sans ambiguïté l'urgence de mesures contre la poursuite de l'étalement urbain et la destruction du paysage, et contre l'impact inflationniste des résidences secondaires sur la population locale.

« Sauver le sol suisse »

# Lits froids, mitage et politiciens inactifs

■ Fabian Dreher

**L'hiver est à la porte, la neige est déjà tombée sur les montagnes suisses. Les lieux touristiques sont morts, c'est l'entre-saison. Les lumières sont éteintes dans les maisons, les volets sont fermés. Pour une courte période, cette situation changera radicalement autour de Noël et Nouvel An. Les hôtels seront complets et toutes les résidences secondaires seront animées. Mais malheureusement pour une courte période seulement. La plupart des appartements sont vides le reste de l'année, forment des cités fantômes, dans lesquelles se perdent les quelques indigènes.**

Les lits d'hôtel en Haute-Engadine par exemple, sont occupés en moyenne 142 jours par an, les lits des résidences secondaires seulement 51 jours, pas même deux mois. Cela crée des problèmes toute l'année pour les communes concernées.

Les résidences secondaires sont répandues en Suisse. En 2000, on en recensait 420'000, contre plus de 450'000 aujourd'hui – les estimations se situant entre 480'000 et 500'000. Et cela augmentera toujours plus

**Appartements pour 2 millions de francs en moyenne**

Les constructions situées dans les régions touristiques sont destinées en priorité aux personnes aisées. Ainsi, les appartements de vacances vendus pour 1 million de francs à Verbier sont déjà considérés comme bons marchés, et le droit fédéral – («Lex Koller», loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger) – a même été bafoué afin de permettre la construction des luxueuses résidences d'«Andermatt Swiss Alps» par Orascom Holding sous la direction de Samih Sawiris. Les appartements trouvent preneur pour deux millions de francs en moyenne.

Le désastre de l'aménagement du territoire suisse ne se limite pas aux résidences secondaires. Le développement de l'urbanisation n'est guère contrôlé et dirigé raisonnablement. Les conséquences sont le mitage, la perte de terres cultivables et la destruction du paysage. Pourtant, la Suisse possède une loi sur l'aménagement du territoire depuis 30 ans. Les principes suivants sont inscrits au sein du premier article de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire depuis son instauration:

*1 La Confédération, les cantons et les communes veillent à assurer une utilisation mesurée du sol. [...]*

*2 Ils soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts qui sont entrepris notamment aux fins de protéger les bases*



L'entre-saison à Nendaz. Volets clos, lumières éteintes, rue désertes. La cité dortoir prend un air de cité fantôme.

*naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage ; [...]*

## Une surface de la grandeur du lac de Walen disparaît chaque année

Or, la réalité est tout différente. En raison des intérêts privés de politiciens cantonaux et communaux, des lobbys puissants de l'industrie du bâtiment et des propriétaires, la Suisse est bétonnée à une allure hallucinante. Les surfaces urbanisées en Suisse ont augmenté annuellement de 13,3 km<sup>2</sup> entre 1980 et 2002, et cette valeur a bondi rapidement à 27,4 km<sup>2</sup> entre 2002 et 2008. Cela correspond à une surface de la taille du lac de Walen (SG/GL), qui disparaît irrémédiablement chaque année.

Les politiciens responsables, élus par la population pour résoudre ces problèmes et

planifier l'avenir à long terme, sont restés inactifs. C'est ainsi au niveau communal, cantonal ou fédéral : on produit des études et on discute. Et rien ne change au bout du compte. Les lois qui devraient résoudre ces problèmes ne sont pas appliquées. Le sol suisse disparaît toujours plus vite sous le béton, pendant que les politiciens regardent sans rien faire. Seule la résistance de la population concernée peut freiner parfois la rage de construire.

## Jadis un village idyllique

Une vision s'offre à Grindelwald, où les chantiers s'élèvent dans le ciel comme partout dans les montagnes suisses. On ne sent pas la crise économique ici. Cela confirme les propos d'Adi Bohren, président de l'«Association contre les constructions envahissantes» : «C'est un vrai boom ici, bien qu'avant on

construisait déjà beaucoup. Le beau paysage de notre vallée est toujours plus détruit et toujours plus de maisons expulsent les paysans de leur sol. Bientôt, les paysans restants se verront réduits à faucher autour des angles des maisons.»

Grindelwald, jadis un village idyllique dans l'Oberland bernois avec sa vue sur le glacier et les célèbres trois montagnes: Eiger, Mönch et Jungfrau, ressemble toujours plus à une ville. Alors que la population résidente s'élève à environ 4000 habitants, ce chiffre grimpe à plus de 20'000 personnes en haute-saison dans le village – mais seulement pendant un ou deux mois. Les infrastructures doivent donc être adaptées aux propriétaires de résidences secondaires. Là où cela échoue, apparaissent rapidement des goulots d'étranglement pour la population locale. Selon Adi Bohren «La commune envoie généralement dans la saison une lettre pour économiser l'eau.» La route d'Interlaken à Grindelwald est souvent saturée pendant cette période. Lors des vacances d'hiver, il y a des bouchons sur plusieurs kilomètres. L'extension de l'alimentation en eau et de la route chargerait excessivement les finances communales sans davantage de revenus pour Grindelwald.

### Emplois – parole magique et spectre horripant

Une initiative de l'Association contre les constructions envahissantes veut limiter maintenant la construction de résidences secondaires. Mais le lobby du bâtiment poursuit une campagne agressive fondée sur la peur pour contrer l'initiative : «Prenez garde ! Voulez-vous perdre des emplois ? Voulez-vous perdre votre prospérité ?» En outre, le roi de l'immobilier du village,

et simultanément président de l'association des métiers et des artisans, exhorte à chaque occasion les gens à rejeter l'initiative. Pourtant, les entreprises locales profiteraient justement de cette limitation. «Une grande partie des entreprises du bâtiment vient actuellement de l'extérieur. Les entreprises locales ne pourraient jamais suivre avec toutes ces constructions. Les nombreuses voitures qui arrivent chaque matin dans la vallée créent un embouteillage supplémentaire.» dit Adi Bohren.

Le canton du Valais et les Grisons sont les plus touchés par ce gâchis en réunissant plus de 35% de résidences secondaires sur l'ensemble des régions cantonales, comme l'Oberland Bernois qui recense localement plus de 70% de résidences secondaires. La nature et le paysage sont détruits, parce que les gens sont attirés par les profits rapides.

### Copinage, astuces et machinations

En Haute-Engadine, une initiative a été acceptée en 2005 avec 75% de voix pour limiter la construction de résidences secondaires à 12'000 m<sup>2</sup> par année de surface brute – soit environ 100 appartements. Les communes ont déjà attribué leur contingent jusqu'à 2016. «Alors les autorités ferment les yeux pour des 'projets urgents' ou font des exceptions pour des hôtels avec des résidences secondaires intégrées. Les complexes résidentiels reçoivent également des dérogations, car ils deviennent officiellement des appartements exploités. «Mais personne ne contrôle vraiment si c'est effectivement le cas», explique Romedi Arquint, instigateur de l'initiative de 2005 et président de la commune de S-chanf.

L'entente entre les entreprises du bâtiment et les politiciens locaux est parfaite. Les terres

agricoles subissent largement des changements de zone, chaque vide juridique est utilisé et les constructions vont bon train. L'épouse d'un couple qui souhaite acheter une résidence secondaire déplace pour une courte période son lieu de résidence en Engadine – et l'appartement devient officiellement sa résidence principale. Selon Romedi Arquint, les communes de la Haute-Engadine sont entièrement axées sur les bénéficiaires à court terme tirés des taxes de permis de construire, droits de mutation et taxes de construction. Dans le cas de Pontresina, ceux-ci s'élèvent à 2 millions de francs annuels. De nombreuses communes sombreraient dans des difficultés financières sans cet argent. Est-ce des rapports durables, économes et respectueux avec le sol et le paysage ?

### Le lobby de la construction est trop puissant

A Davos, la population a voté



Le vieux centre-village de Grindelwald (en bas, à droite) n'est plus guère reconnaissable. Des résidences secondaires couvrent actuellement presque entièrement les flancs de montagne tout autour du village.

en juin 2010, après de longues discussions, pour des limitations dans la construction de résidences secondaires. A peine acceptées, un nouveau projet effraie déjà les habitants. Sur un terrain qui a spécialement changé de zone pour la construction d'un nouvel hôtel cinq étoiles, 140 appartements secondaires sont prévus. Neuf immeubles de six étages sur une surface habitable d'au moins 13'000 mètres carré.

Les Davosiens ont assez de tels projets, qui exercent une pression toujours plus grande sur les zones constructibles et les zones d'habitation des villages. L'initiative populaire « Maintien de surfaces appropriées pour la construction d'hôtels » est parvenue à réunir 800 signatures en octobre 2010. Christian von Ballmoos, force motrice de cette initiative, explique les bases: Davos dispose d'une zone dense d'habitation, les zones constructibles sont limitées. C'est pourquoi, du point

de vue des investisseurs, tout ce qui est sous-exploité (donc pas assez rentable) est acheté et couvert de résidences secondaires.

L'image se confirme également ici: les instruments pour un développement modéré des résidences secondaires existeraient, mais les autorités ne les appliquent pas. L'influence politique du lobby de la construction est trop grande. Christian von Ballmoos précise: «Ce sont avant tout les grandes entreprises qui sont contre, les petites entreprises locales sont heureuses de notre initiative.»

Les grands problèmes causés par les résidences secondaires au sein des régions touristiques sont symptomatiques de l'ensemble de l'aménagement du territoire en Suisse. La Confédération laisse aux cantons autant de liberté que possible pour adapter les lois aux besoins locaux. Les cantons lais-

sent aux communes le soin de prendre les décisions en raison du même argument. Et c'est ainsi que dans de nombreux endroits, un feutre de politiciens locaux et d'industriels du bâtiment détermine comment et où on construit. Sans aucun égard vis-à-vis de la population, sans aucun égard vis-à-vis de l'environnement et du paysage.

#### « Sauver le sol Suisse! » L'initiative de Franz Weber est plus nécessaire que jamais

Pour remédier à ce gâchis, la Fondation Franz Weber en collaboration avec son association nationale Helvetia Nostra, a déposé en décembre 2007 l'initiative tandem «Sauver le sol suisse!» avec ses deux volets 'Pour faire échec aux constructions envahissantes de résidences secondaires' et 'Contre la création effrénée d'implantations portant atteinte au paysage et à l'environnement'. Cette dernière a été retirée en faveur de 'L'initiative pour le

paysage (De l'espace pour l'homme et la nature)' lancée par diverses organisations pour la protection de l'environnement et du paysage.

La politique continue de faire preuve de mauvaise volonté pour résoudre les problèmes de l'aménagement du territoire suisse et particulièrement celui des constructions illimitées de résidences secondaires. Le Conseil fédéral et le Parlement ont rejeté l'initiative de Franz Weber « Pour faire échec aux constructions envahissantes de résidences secondaires » de même que l'initiative pour le paysage.

Un contre-projet aux initiatives, qui montrerait la volonté politique de remédier à ce gâchis, n'est pas prêt d'arriver. Le Conseil national a même refusé les propositions édulcorées du Conseil des Etats.

Le travail de la Fondation Franz Weber pour la protection des paysages suisses et les régions de montagne est plus que jamais urgent et nécessaire. D'un côté au niveau fédéral, afin d'assurer le succès de l'initiative 'Pour faire échec aux constructions envahissantes de résidences secondaires', de soulager la population concernée et son environnement. De l'autre côté au niveau local et cantonal, par des oppositions contre des projets nuisibles et destructeurs du paysage, ainsi qu'à travers l'initiative 'Sauver Lavaux' dans le canton de Vaud.

Bien que de nombreux gâchis soient déjà irréversibles, il existe encore de merveilleux paysages et montagnes intacts en Suisse. Et tant que des hommes et des femmes s'engagent pour que cela reste ainsi, les lumières de l'espoir ne sont pas éteintes.



Comme ici à Davos, on assiste à une urbanisation galopante des alpes suisses par la construction anarchique de résidences secondaires.