

## Aménagement du territoire

# Finissons-en avec la construction effrénée de résidences secondaires !

■ Silvio Baumgartner et Fabian Dreher

**Constructions en cartons de chaussures, villes fantômes, purée d'habitations. Les résidences secondaires défigurent des vallées alpines et des versants entiers. Lorsque l'aménagement du territoire et les politiciens échouent lamentablement, c'est au tour de l'initiative populaire «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires» d'entrer en jeu. Cette initiative, lancée par la Fondation Franz Weber et son association nationale Helvetia Nostra, offre à la population la possibilité de lutter activement et efficacement contre la con-**

**struction effrénée de résidences secondaires.**

### Assez de bétonnage !

Voilà un article de la Constitution fédérale qui a l'air bien raisonnable :

*«La Confédération fixe les principes applicables à l'aménagement du territoire. Celui-ci incombe aux cantons et sert une utilisation judicieuse et mesurée du sol et une occupation rationnelle du territoire.»*

L'Article 75 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse est applicable depuis plus de 30 ans déjà. La loi sur l'aménagement du territoire, qui se base sur cet article, est entrée en vigueur le 1er janvier 1980. C'était une réaction politique non seulement face à une croissance effrénée des

habitations, de l'industrie, des transports et de la construction de résidences secondaires, mais également en raison du fait que jusqu'aux années 1970, en gros, tout le monde pouvait construire plus ou moins n'importe quoi n'importe où. Les constructions, de plus en plus envahissantes, dévoraient de plus en plus de sols agraires. Rien ne freinait la prolifération effrénée d'agglomérations et de constructions industrielles sur le Plateau, un réseau de transports de plus en plus dense, ainsi que des résidences secondaires poussant dans les Alpes comme des champignons.

Et les chiffres font peur déjà il y a 30 ans : chaque seconde, un mètre carré de sol agricole suisse disparaît sous le béton ou l'asphalte. Ces excès, observés avec inquiétude par la FFW et Helvetia Nostra, devaient être maîtrisés par la LAT (Loi sur l'aménagement du territoire). Certes, cette dernière a contribué à éviter que le moindre mètre carré suisse ne soit bétonné par des habitations, des installations industrielles ou des résidences secondaires. Certes, l'augmentation des constructions fut quelque peu limitée et freinée.

### Rois de village, spéculateurs et requins de la construction

Mais cela suffit-il pour atteindre les objectifs de la LAT? Non, et de loin. L'«utilisation

judicieuse et mesurée» du sol suisse est, aujourd'hui encore, dans la plupart des communes et cantons, plus un rêve qu'une réalité. Les bâtiments industriels et les maisons d'habitation continuent de dévorer d'immenses surfaces cultivables. Des vallées alpines entières, des versants entiers sont noyés dans un raz-de-marée de résidences secondaires. Pourquoi ? Parce qu'aujourd'hui, l'aménagement du territoire suisse échoue face à deux problèmes : la formulation floue, et la mauvaise volonté de la part des politiciens. Ce sont surtout les intérêts financiers et les relations et engagements entre les personnes qui empêchent les politiciens, tant au niveau fédéral qu'au niveau cantonal et municipal, d'émettre des lois efficaces, des règlements concrets et des mécanismes de contrôle.

Ainsi, des rois de village, des patriotes locaux et des princes de communes, secondés par les promoteurs, les spéculateurs, les agents immobiliers et les requins de la construction, sont peu enclins à interdire «l'utilisation judicieuse et mesurée des sols» dans le sens de la «protection du sol». Ils ne renonceront guère à construire un centre commercial sur «la verte prairie». Pour eux, cette construction est bien «judicieuse», et ils ne manqueront pas de beaux prétextes, appuyant leur argumentation sur la «création d'emplois» pour justifier un



Construction de résidences secondaires sur la verte prairie. Est-ce cela, une utilisation judicieuse et mesurée du sol suisse ?

projet de construction. C'est de manière tout aussi «judiciaire» que des hommes politiques locaux et des entreprises ayant des accords plus ou moins légaux entre elles, plastronnent des vallées entières de résidences secondaires.

### Autorités paralysées par un enchevêtrement d'intérêts particuliers

Il n'est pas surprenant qu'un texte de Constitution flou et spongieux soit difficile à mettre en application. Ainsi, elle est bien jolie la formule de la LAT que les communes, les cantons et la Confédération doivent «protéger les bases naturelles de la vie telles que les sols, l'air, l'eau, la forêt et les paysages par des mesures d'aménagement du territoire». Mais quelles sont ces «mesures»? Existe-t-il des quotas? Des limites maximales? Quels sont les mécanismes de contrôle? Quelles sont les sanctions? Sans consignes concrètes, sans mesures de contrôle et de sanction, ce beau texte de Constitution ne sert qu'à amadouer les citoyens et les écologistes inquiets.

Bien «raisonnable» aussi le passage qui dit qu'il faut agir dans le sens d'une «décentralisation adéquate des habitations et de l'économie». Ce passage, ayant pour objectif de promouvoir un décongestionnement des zones de concentration urbaine et d'éviter le dépeuplement des zones isolées, peut à la fois provoquer l'inverse de ce qui est voulu. Ainsi, face au précepte d'utilisation mesurée du sol, un enchevêtrement de politiques locaux et de directeurs du bâtiment et de l'économie avancera toujours l'argument du «développement d'une région en marge», et de «l'aide à l'économie rurale». Cela empêche les autorités de mettre en application les dispositions

légalés et les directives arrêtées dans les concepts et les plans de matière, de repère et d'utilisation.

### L'espace alpin suisse hérissé de villes fantômes

Comme exemples d'échec de la politique locale dus à l'échec de l'aménagement du territoire, l'on citera des projets mégalomanes comme Andermatt (Sawiris); ou le fait qu'aujourd'hui encore, 15.000 à 20.000 nouvelles résidences secondaires sont construites chaque année. Cela représente 50 à 60 nouvelles habitations par jour, qui resteront vides la plupart du temps et qui



On fait de larges tranchées, plaies béantes dans la fragile forêt de montagne, pour une agglomération de résidences secondaires à Aminona (VS)



A Gstaad aussi, les grues montent dans le ciel plus haut que les arbres. De plus en plus d'indigènes quittent la région. Les prix de vente et de location sont trop élevés.

transforment des villages entiers en villes fantômes anonymes et rébarbatives.

Dans les régions touristiques suisses, il y a déjà plus de 450.000 résidences secondaires. Plus de 12 % des habitations suisses sont des habitations secondaires. Seule une élite profite du boom de la construction dans les Alpes, mais c'est la communauté tout entière qui doit supporter les frais engendrés par une infrastructure poussée à son maximum, pour un marché de l'habitation et des terrains totalement saturés, ainsi que pour la destruction des paysages. Aucune trace de durabilité. L'économie régionale, qui ne voit pas plus loin que le bout de son nez, est en train de couper la branche sur laquelle elle est assise: en effet, pour les vacanciers cherchant repos et calme, il n'est pas très tentant de visiter des vallées entièrement construites, qui rappellent les villes de banlieues n'importe où dans le monde, et qui ressemblent de moins en moins aux paysages montagnards et immaculés pourtant si célèbres de la Suisse.

### A nous d'agir

Même les organisations à caractère économique telles qu'Avenir Suisse (l'usine à réflexion de l'association économique Économiesuisse) ont commencé à se questionner sur ces constructions, et appellent à une modération. Toutefois, Avenir Suisse reste aussi incorrect et inactif que les autorités et les politiques. Le concept d'aménagement du territoire analysé par la Confédération en janvier 2011 en est le symbole. Le concept en 65 pages est un récapitulatif des problèmes connus de l'aménagement du territoire suisse. Mais le document ne propose aucune solution. Néanmoins, pour 2011, l'objectif en matière d'aménagement du territoire semble plus raisonnable que jamais : «Le développement des habitations vers l'intérieur, et le renouvellement des habitations ont la priorité face à la conquête de nouvelles zones à construire. (...) Les paysages encore inexploités sont protégés et mis en valeur.»

Mais où sont donc les mesures concrètes ? On n'y évoque que celles qui ont déjà échoué par le passé. Actuellement, l'industrie, les habitations et les résidences continuent de

croître de manière effrénée et d'avaloir, depuis 30 ans, un mètre carré de terrain suisse par seconde. Cela ne peut pas continuer ainsi. Si les articles de la Constitution ne sont pas mis en application, et si la responsabilité de l'économie privée échoue une fois de plus aux dépens de notre pays, c'est alors le peuple qui doit agir. La FFW et Helvetia Nostra en ont pris conscience et ont lancé, en 2006, l'initiative populaire «Pour en finir avec la construction effrénée de résidences secondaires.»

### Ils s'accrochent à l'ancienne stratégie

Sous la pression de l'initiative qui a abouti fin 2007 avec 108.500 signatures valables, le Conseil National et le Conseil des États ont fini par se pencher enfin sur le problème des résidences secondaires. La loi fédérale sur l'aménagement du territoire a été quelque peu adaptée, et quelques communes et cantons prennent actuellement de timides mesures. Bien entendu, en général, il est déjà trop tard, comme par exemple à Silvaplana qui, avec ses 77 % de résidences secondaires, a décidé l'instauration d'une taxe modérée sur ces résidences. Ou le canton des Gri-

sons, qui compte aujourd'hui quelques 40 % de résidences secondaires et qui prévoit désormais d'installer des quotas pour ces constructions.

Mais de manière générale, les politiciens, à l'unisson avec le lobby de l'immobilier et du bâtiment, s'accrochent à leur ancienne stratégie du refus de mesures efficace et durables. Les nouvelles dispositions de la LAT ont été tellement diluées qu'elles ne pourront quasiment pas avoir d'effet. Ainsi, les cantons peuvent toujours décider eux-mêmes dans quels domaines ils souhaitent appliquer des mesures limitant la construction de résidences secondaires : «Ils (les projets d'aménagement des cantons) désignent les zones dans lesquelles il s'impose de prendre certaines mesures afin d'assurer un équilibre entre le nombre de résidences principales et le nombre de résidences secondaires.»

Ce que l'on entend par «équilibre» n'est pas plus précisé que le terme «judicieux». Soumis à la pression des communes dont la proportion de résidences secondaires dépasse déjà les 70 % (fait fréquent dans les régions touristiques), les cantons ayant un règlement faible en matière d'aménagement du territoire comme le Valais et le Tessin, vont tout simplement ne rien faire. Et pour la Confédération, étant donné la formulation floue de la LAT, rejeter les projets «adaptés» d'aménagement du territoire, sera tout sauf aisé.

### «Il faut savoir crier halte !» (Franz Weber)

Face à la politique édentée et du risque que d'autres régions des Alpes soient englouties par les résidences secondaires, il n'existe qu'une seule solution : une limitation draconienne de la construction des résidences secondaires. L'initiative popu-



« A chacun son petit chez soi ». Mais l'idylle campagnarde trompe. Il existe en Suisse aujourd'hui près d'un demi-million de résidences secondaires. Elles sont vides la plupart du temps !

laire «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires» prévoit une telle limitation. Elle limite la proportion des résidences secondaires à 20 % par commune. Pour les communes qui ont déjà dépassé ce quota, si elles acceptent l'initiative, cela signifie un arrêt total de la construction de résidences secondaires, et ce jusqu'à ce que le chiffre passe à nouveau en-dessous des 20 %. Ainsi, l'initiative populaire «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires» propose une solution juste et propre pour la protection des paysages suisses, du sol et des terrains suisses face à la construction abusive, ainsi que pour canaliser le raz-de-marée des résidences secondaires. Le Conseil Fédéral et le Parlement ayant confirmé le 17 juin 2011 qu'ils rejetaient l'Initiative, la FFW et Helvetia Nostra doivent se préparer à la bataille de votation. Elles mettront tout en œuvre pour gagner ce combat, tant pour notre environnement, pour nos paysages, que pour l'avenir de nos enfants.



Toujours plus haut sur les versants, est la devise à Verbier. Et la course effrénée au profit pousse les promoteurs à construire en zone d'avalanches et de crues.