

Commission de l'environnement,  
de l'aménagement du territoire  
et de l'énergie du Conseil national  
CH-3003 Berne

A l'attention de l'Office fédéral du développement territorial ARE

Courriel à:  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Berne, le 16 janvier 2023,

**20.456 n Iv. pa. Candinas. Loi fédérale sur les résidences secondaires. Supprimer les restrictions inutiles et fâcheuses en matière de démolition et de reconstruction de logements créés selon l'ancien droit. Prise de position d'HotellerieSuisse à la procédure de consultation**

Monsieur le Président de la CEATE-N, Mesdames et Messieurs

En tant qu'association nationale patronale, HotellerieSuisse s'exprime sur le sujet susmentionné dans le cadre de la procédure de consultation. Nous vous remercions de nous donner l'occasion de prendre position et de tenir compte de nos préoccupations.

**HotellerieSuisse salue la proposition de révision de l'art 11. LRS, tel qu'énoncé dans l'avant-projet soumis à consultation par la CEATE-N et rejette tant la proposition de ne pas entrer en matière que la proposition de minorité concernant l'art. 11, al. 3<sup>bis</sup>.**

### **I Sur le fond**

Il convient tout d'abord de rappeler que le but de l'initiative Weber visait à combattre le mitage du territoire « grignoté par des constructions excessives de résidences secondaires, surtout en montagne » et à lutter contre les lits froids. Dans sa mise en application, le Parlement a légiféré au-delà du texte de l'initiative et en ce sens a surinterprété la volonté populaire. D'autre part, la loi sur les résidences secondaires de 2016 n'est pas ajustée à d'autres normes juridiques de même importance telle que la Lex Koller ou celle sur l'aménagement du territoire. En 2019 déjà, les experts consultés lors du *Stakeholders Dialogue* pour l'analyse sur les conséquences de la LRS paru en 2021 ont déjà fait état de plusieurs corrections nécessaires qui n'ont pas été prises en compte. Ainsi, dans le cas de la loi sur l'acquisition de personnes séjournant à l'étranger (LFAIE), le Conseil fédéral entend dresser « un état des lieux sur les interfaces pertinentes entre la LRS et la LFAIE », c'est-à-dire qu'il ne propose aucune action corrective concrète, alors que les experts les ont citées. Il faut enfin rappeler que la LRS a des implications sur le marché des résidences principales et sur le développement spatial des communes. En outre, elle freine le changement structurel de l'hôtellerie de montagne, ce qui péjore l'offre des destinations touristiques. Avec la proposition de révision de l'art. 11 faisant suite à la Iv.pa Candinas, le Législateur se donne enfin la possibilité de corriger un des effets indésirables de la loi et l'inadéquation de la LRS avec la LAT I.

## II Champ d'application

Dans le cas concret, les dispositions actuelles de l'art. 11 LRS et l'interprétation qu'en fait le Tribunal fédéral dans son arrêt du 8 mai 2020 restreignent considérablement la rénovation de logements anciens. En particulier le fait de ne pas pouvoir créer de nouveaux logements dans des immeubles existants ou de ne pas pouvoir augmenter la surface utile principale en cas de démolition et de reconstruction d'un logement créé selon l'ancien droit, empêchent la rénovation entière d'immeubles ou une meilleure utilisation du territoire au centre des villages. En effet les propriétaires ont besoin d'un revenu supplémentaire pour financer les travaux. Comme les appartements proposés dans ces immeubles sont parfois vétustes ou inadaptés aux conditions de vie moderne, les habitants des villages tendent à délaisser le centre pour s'installer en leur périphérie, créant un effet donut indésirable. Ainsi, la loi sur les résidences secondaires est la source d'un nouveau mitage du territoire par les résidences principales, alors qu'elle est censée le combattre, ce qui est pour le moins paradoxal. D'un point de vue touristique, tant la négligence de biens immobiliers dans les centres que l'effet donut en montagne péjorent l'attractivité des destinations, avec toutes les implications économiques que cela comporte. De plus, toutes les études sur la durabilité démontrent combien les habitants des régions périphériques tiennent à un cadre de vie harmonieux et soigné pour développer leurs activités. Dans ces conditions, la création de quelques résidences secondaires supplémentaires que pourrait impliquer la démolition et la reconstruction d'immeubles avec un agrandissement présente beaucoup plus d'avantages que les restrictions actuelles de la loi.

## III Proposition de minorité (Art.11, al.3<sup>bis</sup>)

HotellerieSuisse n'est pas favorable à la proposition de la minorité Clivaz, qui demande que le champ d'application soit limité dans l'espace. En effet, si effet d'éviction il y a, il sera minime, puisque les nouvelles résidences secondaires créées ne le seront qu'en très petit nombre. Dans ce sens la densification du bâti et la préservation du paysage doivent avoir le pas sur les préoccupations de la minorité. Enfin, des obligations particulières faites aux communes comme des aides pour promouvoir des résidences principales financièrement accessibles sortent du champ de la LRS et la surchargerait inutilement.

HotellerieSuisse considère que la Loi sur les résidences secondaires nécessite une refonte complète et s'engagera en ce sens dans la prochaine évaluation en 2023. C'est seulement en corrigeant les effets négatifs de la loi que, tant la volonté exprimée par le souverain dans la votation de 2012 que le développement durable des régions de montagne pourront être assurés.

En vous remerciant de bien vouloir prendre en considération ces éléments, nous vous adressons, Monsieur le Président, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

**HotellerieSuisse**



Claude Meier  
Directeur



Nicole Brändle Schlegel  
Responsable du monde du travail,  
de la formation et de la politique  
Membre de la direction