Zeitschrift: Domaine public

Herausgeber: Domaine public

Band: - (2008)

Heft: 1780

Artikel: Lex Koller : des pistes pour réchauffer les lits : une lutte efficace contre la prolifération des résidences secondaire passe par l'aménagement du territoire

Autor: Tille, Albert

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1012487

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 14.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

pourrait bien révéler un tournant dans les comportements. Et cela contrairement aux calculs de l'Institut CREA de macroéconomie appliquée de l'Université de Lausanne, qui vient de revoir légèrement à la hausse ses prévisions en matière de consommation réelle des ménages pour les années 2008 et 2009.

Voilà une correction bien audacieuse dans ce pays où, dans le doute, les ménages privés votent pour la variante pessimiste. Et se moquent bien de marquer ce faisant un grand écart entre l'évolution de l'économie, toujours en état de croissance nette, et l'appréciation qu'ils en font, nettement moins positive.

Lex Koller : des pistes pour réchauffer les lits

Une lutte efficace contre la prolifération des résidences secondaire passe par l'aménagement du territoire

Albert Tille (18 mai 2008)

Les services de la Confédération s'activent pour tenter de débloquer la longue querelle sur le développement des régions touristiques et la prolifération des lits froids dans les résidences secondaires. *La Vie économique* (5/2008) y consacre un large dossier.

En mars, le Conseil national a sèchement renvoyé au Conseil fédéral le projet d'abrogation de la loi sur la vente d'immeubles aux étrangers (Lex Koller), suppression qui était accompagnée d'une discrète modification de la loi sur l'aménagement du territoire. L'échec est issu d'une large coalition parfaitement hétéroclite. L'UDC, par son traditionnel réflexe anti-étrangers, entendait conserver la Lex Koller censée protéger la Suisse contre le bradage du sol national. D'autres députés de droite sensibles aux intérêts des promoteurs immobiliers demandaient une abrogation pure et simple de la Lex Koller. Ils refusaient en revanche la révision de la loi sur l'aménagement du territoire. Cette modeste retouche se bornait à demander aux cantons de désigner les régions sensibles où des mesures devraient être prise pour limiter la construction des demeures secondaires. A l'inverse, les écologistes et la gauche réclamaient une réglementation plus rigoureuse pour combattre la prolifération des lits froids.

Pour revoir sa copie, le gouvernement doit donc répondre à des exigences contradictoires. Mais d'intéressantes pistes semblent se dessiner. Berne entend d'abord rassurer les promoteurs immobiliers. Pas question de bloquer le développement touristique. Il faut en revanche le réorienter. Il y a eu d'abord la construction des hôtels, puis, dès le milieu du XXe siècle, la prolifération des demeures secondaires. Ce type de développement conduit à une impasse. Les hôtels traditionnels peinent à trouver une rentabilité. Les demeures secondaires, trop souvent vides, contribuent excessivement à dégrader les paysages. En revanche, une nouvelle offre s'affirme avec succès à l'étranger. De grandes exploitations touristiques regroupent dans un même site des hôtels, des appartements en copropriété et des demeures secondaires traditionnelles. L'ensemble est complété par un riche réseau de services et d'équipements touristiques. Un nombre important de lits raisonnablement occupés peut se créer dans un espace limité. Avec l'abolition de la Lex Koller, les capitaux étrangers pourront se joindre à ceux des investisseurs suisses. On garantira de nombreux emplois dans la construction et les services touristiques.

Le Conseil fédéral doit répondre également aux objections des écologistes et de la gauche. On pourrait reprendre l'idée, initialement écartée, d'un impôt fédéral frappant les demeures secondaires. Mais ses effets seraient limités. L'impôt ne dissuaderait pas les investisseurs souvent très fortunés. C'est bien plutôt dans

l'aménagement du territoire que résident les meilleures pistes. On pourrait ainsi déterminer différentes sortes de zones à bâtir. Les unes seraient réservées aux résidents permanents, d'autres affectées aux exploitations touristiques combinées. Enfin, les demeures secondaires *«pures»* bénéficieraient d'une zone plus restreinte. Selon la Constitution, la Confédération ne peut imposer que des principes en matière d'aménagement du territoire. Reste donc à savoir comment Berne entend imposer la création de ces zones régulatrices jusque dans chaque commune avant que ne disparaissent les contraintes de la Lex Koller. On attend donc avec intérêt la concrétisation juridique de ces pistes salvatrices.

La concentration de la fortune contre l'économie de marché

Il est plus facile de multiplier les pains quand on en possède beaucoup

Jean-Daniel Delley (17 mai 2008)

«La Suisse ressemble à un Etat féodal». Non, la remarque n'émane pas d'un contestataire gauchiste irrité par le pouvoir inamovible des élites helvétiques. C'est la conclusion que tire l'ancien directeur de l'Office de la statistique du canton de Zurich d'une analyse comparée des données fiscales de son canton en 1991 et 2003. Le titre de la brochure de Hans Kissling résume lapidairement le constat: *«Riches sans mérite»*.

En 12 ans, la fortune moyenne des contribuables zurichois a modérément progressé, de 29 à 35'000 francs. Contrairement aux plus riches résidents: la fortune moyenne du pourcent le plus favorisé a crû de 70%, en moyenne de 4 à 6,8 millions. La progression est plus impressionnante encore pour les richissimes: 100% pour le dix millième du haut de l'échelle, soit de 80 à 157 millions. Quant aux dix plus riches contribuables du canton, ils parviennent à plus que tripler leur fortune, qui passe en moyenne de 2,7 à 8,5 milliards de francs. Et ces chiffres ne traduisent pas la valeur réelle du patrimoine puisqu'ils ne comprennent pas les valeurs immobilières hors du canton et toutes les déductions possibles, sans parler de toutes les *«astuces légales et semi légales»*, pour reprendre le langage châtié du statisticien.

Selon une étude de l'ONU (2006), la Suisse abrite la plus forte concentration de fortunes au monde: 10% de ses habitants détiennent 71% de la fortune nationale.

Pour Hans Kissling, cette situation est sans pareil dans l'histoire du pays. Même à l'époque de l'industrialisation de la Suisse et de ses barons, la fortune était moins inégalement répartie. Et cette inégalité ne fait que se creuser. Les grandes fortunes croissent de manière quasi automatique par le biais de différents véhicules de placement et sont transmises aux héritiers sans prélèvement fiscal. Ce qui fait dire à Hans Kissling que nous avons affaire à des conditions féodales.

L'ancien statisticien cantonal est un partisan inconditionnel de l'économie de marché. Et c'est précisément le fait que le moteur de ce modèle économique – l'égalité des chances – ne fonctionne pas qui l'irrite. Pendant qu'un petit nombre de privilégiés s'enrichit sans rien faire ou presque, la classe moyenne, piégée par le coût des enfants et du grand âge, n'est plus en mesure de constituer une épargne substantielle.

Selon Hans Kissling, les inconvénients économiques de cette néo-féodalité ne sont pas négligeables: les individus motivés et doués se heurtent à la concurrence d'héritiers moins talentueux, le prix du sol dans les régions les plus recherchées atteint des sommets et, plus grave encore, l'argent prend une place toujours plus grande dans la vie politique; l'UDC et ses campagnes dispendieuses financées par ses riches soutiens en est une concrète illustration.

En libéral cohérent, Kissling préconise un impôt fédéral sur les successions. Les recettes