

# Financement du tourisme sans résidences secon- daires

Effets de l'initiative Weber sur le financement  
des établissements d'hébergement et des in-  
frastructures touristiques

Rapport de synthèse

Mandat:



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF  
Staatssekretariat für Wirtschaft SECO

Zürich, Janvier 2013

# Rapport de synthèse

## Mandat (Chapitre 1)

Analyser les effets de l'art. 75b Cst. sur les investissements hôteliers

Evaluer la situation actuelle, les scénarios et les actions possibles

Constituer des types de destinations servant de base à la quantification

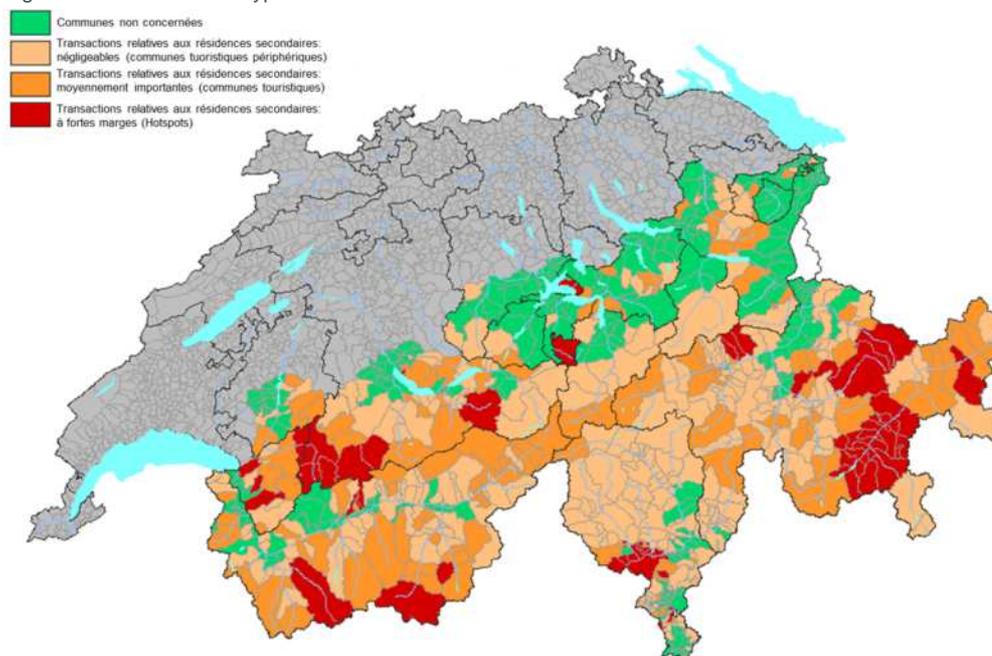
Le 11 mars 2012, le peuple suisse a accepté l'Initiative «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires». Afin de pouvoir estimer les effets de l'initiative sur la capacité d'investissement de la branche touristique concernée, le Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO) a mandaté BHP – Hanser und Partner AG (BHP) pour analyser les «Effets de l'initiative Weber sur le financement des investissements dans l'hôtellerie / le secteur de l'hébergement et dans les infrastructures liées au tourisme».

Les analyses suivantes étaient demandées pour répondre à cette question:

- Analyse ex-post de la capacité d'investissement, des modèles de financement utilisés ainsi que des liens importants entre les investissements et leur financement au niveau de l'entreprise.
- Analyse ex-ante des effets attendus sur les possibilités de financement d'hôtels classiques, d'établissements parahôteliers et du reste du secteur de l'hébergement, ainsi que sur les adaptations correspondantes escomptées des acteurs concernés.
- Présentation des axes d'action des collectivités publiques, respectivement de leurs possibilités d'adaptation des conditions-cadres.

Nos analyses se réfèrent à l'arc alpin suisse concerné par l'art. 75b Cst., compte tenu également du type et de l'importance du marché des résidences secondaires dans les différentes destinations.

Fig. 1 Présentation des types de destinations



Source: BHP – Hanser und Partner AG / BAK Basel Economics

## Classification des établissements d'hébergement (Chapitre 2)

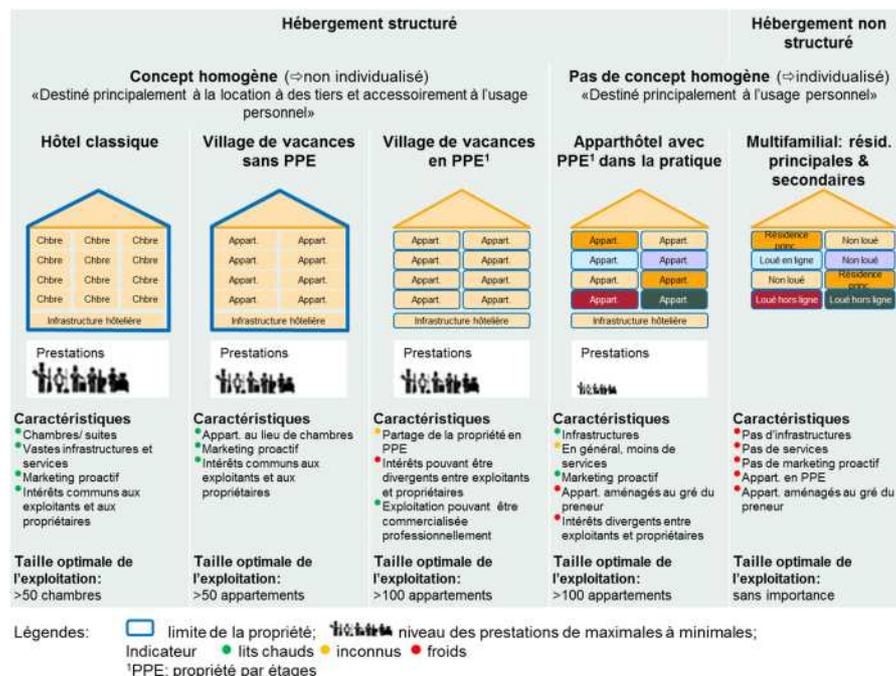
La classification des projets d'hébergement est un prérequis pour l'analyse des effets et pour la mise en œuvre de l'initiative

L'initiative Weber vise prioritairement à endiguer la construction de nouvelles résidences secondaires. Cet objectif, en principe facile à comprendre, cache une grande complexité dans la mise en œuvre, car il s'agit en premier lieu de définir ce qu'on entend par résidence secondaire. Depuis plusieurs années, la classification des types d'hébergement suscite en Suisse de vives discussions en théorie et dans la pratique. En raison de la complexité de la thématique, on n'a pas encore trouvé de classification uniforme et reconnue par tous; mais les définitions sont toujours données dans l'optique d'un certain défi et elles diffèrent selon le domaine d'application.

La présente étude s'efforce de prendre en compte les discussions scientifiques nuancées et les discussions politiques actuelles ainsi que les principes découlant de la pratique politique et entrepreneuriale. Pour garder une vue d'ensemble tout en réagissant aux défis susmentionnés, les explications ci-après se basent sur une répartition des formes d'hébergement dans les catégories suivantes:

- **Hôtels classiques (catégorie supérieure):** hôtels de 3+, 4 ou 5 étoiles, comprenant notamment des chambres et des suites, ainsi qu'une infrastructure hôtelière de base (restaurant, réception, espace bien-être). Par ailleurs, l'infrastructure comprend une vaste offre de prestations fournies par un personnel nombreux.
- **Hôtels classiques (à bas coûts):** chambres et suites de 1 à 3 étoiles, avec une offre minimale de prestations. L'accent est mis sur un taux d'occupation élevé avec un prix de nuitée relativement bas.
- **Village de vacances (avec ou sans propriétés par étages):** complexes proposant non pas des chambres, mais des appartements complètement équipés et autosuffisants pour un court séjour de vacances

Fig. 2 Classification des formes d'hébergement utilisée pour la mise en œuvre de l'art. 75b Cst. et l'analyse des effets



Source: BHP – Hanser und Partner AG

Les explications ci-après ne prennent pas en compte les formes d'hébergement non structurées, indépendamment du fait qu'il s'agisse de résidences principales, de résidences secondaires non louées ou louées individuellement.

## Rétrospective sur les investissements hôteliers (Chapitres 3 e 4)

### Types d'investissements

Capacité constante en lits malgré une diminution du nombre d'établissements et du niveau de confort

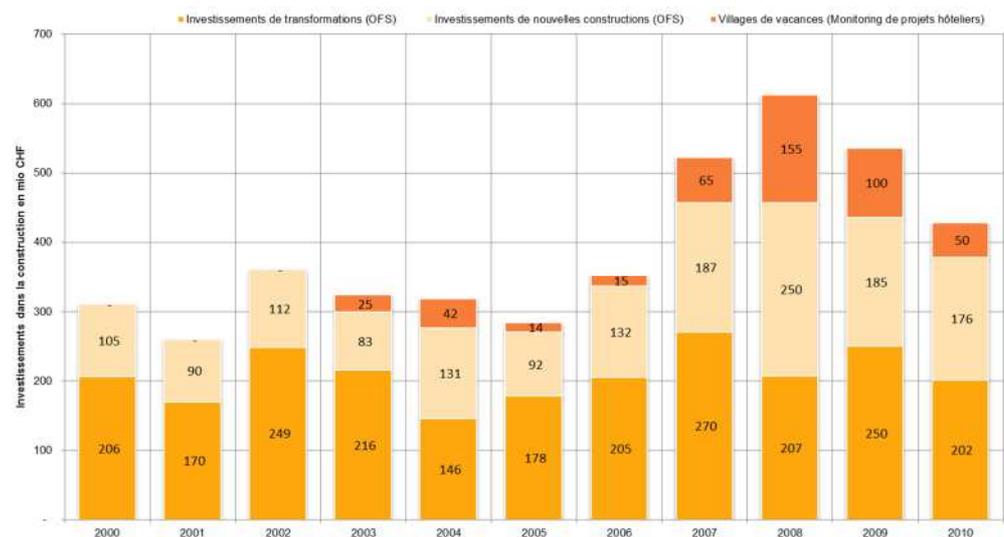
Les investissements sont 20 % plus bas que l'objectif pour maintenir la substance

Les tendances se dégageant dans le cadre de l'analyse des résultats des différentes statistiques sur l'évolution de la capacité d'investissement dans le secteur de l'hébergement et dans l'industrie touristique sont les suivantes:

Bien que 10 % des hôtels aient cessé leur activité, la capacité en lits n'a guère varié au cours des 10 dernières années. Malgré la consolidation structurelle qui va de pair avec les cessations d'affaires, la qualité (nombre d'étoiles) des établissements d'hébergement n'a pas pu être maintenue. Concernant les lits offerts, on note une nette tendance vers des catégories de confort inférieures.

Comme le montre la figure suivante, l'investissement total dans l'hôtellerie et la restauration se monte actuellement à plus/moins 400 millions CHF par an. A titre de comparaison: la capacité optimale d'investissement dans la construction serait d'au moins 500 millions CHF par année pour maintenir le nombre actuel d'établissements et le niveau de confort.

Fig. 3 Investissements dans les hôtels et les villages de vacances de l'arc alpin concerné par l'initiative Weber



Source: BHP – Hanser und Partner AG / OFS

Les activités d'investissement dans les nouvelles constructions se caractérisent par peu de projets, mais des projets d'envergure

Obtention de fonds empruntés par des financements bancaires classiques

Alors que les investissements pour les transformations ont stagné vers 200 millions CHF par an dans la dernière décennie, on enregistre depuis 2006 une dynamique nettement plus forte dans les nouvelles constructions. Les activités d'investissement dans les nouvelles constructions se caractérisent par peu de projets, mais des projets d'envergure. Les investissements importants ont été effectués prioritairement dans des hôtels de haut standing et dans les communes avec un marché de résidences secondaires à forte marge. Dès 2009, les investissements dans les nouvelles constructions ont connu une nouvelle diminution à cause de la crise économique.

Ces dernières années, divers modèles ont permis de financer la réalisation de différents projets pour de nouvelles constructions, des agrandissements ou des transformations dans le secteur de l'hébergement. La quasi-totalité des projets recourent encore pour les emprunts aux financements bancaires classiques. Actuellement, le volume des crédits des banques en Suisse atteint environ 9.7 milliards CHF. Dans l'arc alpin, ce sont avant tout les banques cantonales qui octroient des crédits à l'hôtellerie de vacances.

Les coûts des infrastructures touristiques sont transférés aux communes

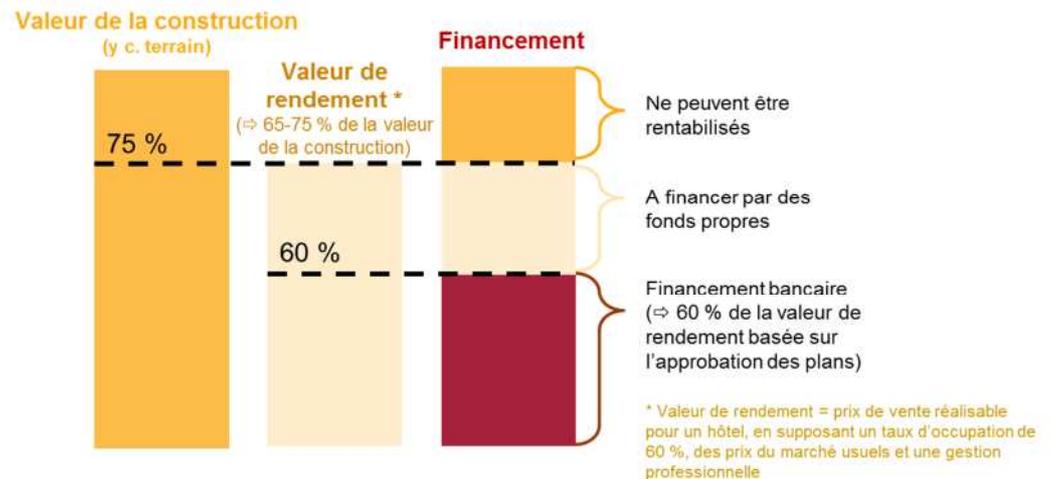
Ces dernières années, on a noté une tendance à transférer aux communes les coûts pour les infrastructures touristiques générales (remontées mécaniques, y c. pistes et installations d'enneigement, piscines couvertes et bains thermaux, terrains de golf, réseau de sentiers pédestres, etc.). Le cofinancement de ces biens (semi-) publics par les communes peut parfaitement se justifier. Mais à moyen ou long terme, les dépenses pour les infrastructures touristiques devront être entièrement couvertes par les recettes communales induites par le tourisme (actuellement surtout droits de mutation et impôt sur les gains immobiliers), sinon la destination perdra de son attractivité pour les résidents principaux.

### Importance du financement croisé

Une partie du capital ne peut être rentabilisée

Pour l'obtention de capitaux destinés à la réalisation de projets pour de nouvelles constructions ou des agrandissements, les hôteliers et les promoteurs immobiliers sont généralement confrontés au défi de ne pas pouvoir rentabiliser une partie du capital investi selon l'approbation traditionnelle des plans. Cela est dû au fait que, dans la situation actuelle du marché (à long terme), la valeur de rendement d'un hôtel de l'arc alpin suisse est nettement inférieure à la valeur de sa construction, même avec des hypothèses optimistes sur les revenus et les taux d'occupation réalisables.

Fig. 4 Problématique du financement hôtelier

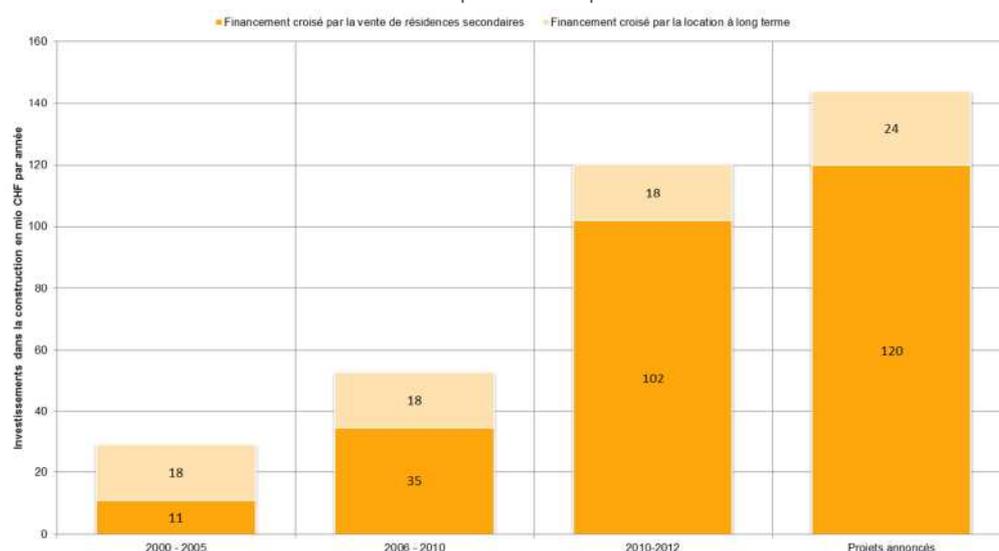


Source: BHP – Hanser und Partner AG

Importance considérable et croissante du financement croisé pour l'hôtellerie de haut standing

Malgré cette difficulté, on a pu noter, dès 2006, une plus forte dynamique pour les nouvelles constructions (cf. fig. 3). Ce renforcement de la dynamique s'accompagnait d'une importance accrue du financement croisé de projets hôteliers par les ventes de résidences secondaires (cf. fig. 5).

Fig. 5 Estimation du financement croisé, par la vente et la location à long terme de résidences secondaires, des investissements hôteliers dans l'arc alpin concerné par l'initiative Weber



Source: BHP – Hanser und Partner AG / Hotelmonitoring Forum économique des Grisons / Pressemonitoring hotelleriesuisse

La possibilité de pallier les impasses financières par des financements croisés ou d'obtenir les fonds propres nécessaires par ce moyen est pratiquement devenue la norme ces dernières années. Actuellement, le volume annuel de financements croisés est estimé entre 60 et 120 millions CHF (15 % à 30 % du volume d'investissement). Comme le montre le pipeline de projets, la possibilité du financement croisé est devenue le modèle préféré pour effectuer des investissements hôteliers. Sa suppression pourrait donc peser fortement dans la balance pour les 200 projets de nouvelles constructions planifiés dans l'arc alpin suisse avec un volume total d'investissement de 14 milliards CHF.

## Scénarios du futur (Chapitre 5)

Evaluation qualitative et quantification à l'aide de 4 scénarios

A l'aide de scénarios, la présente étude évalue qualitativement et quantifie les effets de l'initiative Weber sur les futurs investissements dans le secteur de l'hébergement.

La figure ci-après donne un aperçu des hypothèses retenues dans les différents scénarios pour la conception de la législation d'application. La prise en compte des deux scénarios limites doit permettre d'évaluer les effets de l'actuel projet d'ordonnance jusqu'aux deux situations extrêmes, soit une interprétation du texte de l'initiative très stricte ou très large. Les deux scénarios moyens de base et de base + ne se distinguent que par des détails différenciés dans les domaines des appartements de vacances structurés, de la location à long terme et du changement d'affectation des hôtels.

Les investissements hôteliers escomptés dépendront non seulement de l'environnement réglementaire, mais avant tout aussi du futur environnement économique. Pour quantifier les scénarios, nous avons vérifié différentes situations de l'environnement économique.

Tab. 1 Présentation de la conception de la législation d'application dans les scénarios

Critère	Scénario de «base (ordonnance)»	Scénario de «base +»	Scénario «extrême»	Scénario «doux»
Vente de résidences secondaires pour financement croisé	impossible	impossible	impossible	possibilité restreinte, résidences secondaires ne dépassant pas 20 % de la surface totale de l'hôtel
Changement d'affectation des hôtels	possible pour les hôtels construits avant le 12.03. 2012, après 25 ans d'exploitation et avec justification de la non-rentabilité, où la responsabilité de l'exploitant n'est pas engagée	possible pour les établissements actuels et les nouveaux (après 25 ans d'exploitation), mais restriction quant au nombre (contingentement <sup>1</sup> )	impossible	Possible en tout temps
Appartements de vacances structurés	nouvelle construction possible en respectant les exigences qualifiées, propriété par étages admise	nouvelle construction possible en respectant les exigences qualifiées, propriété par étages non admise	nouvelle construction impossible	nouvelle construction possible en respectant les exigences qualifiées, propriété par étages admise
Transformation de résidences principales en résidences secondaires	les résidences principales construites avant le 12.03.2012 peuvent changer d'affectation		impossible	les résidences principales construites avant le 12.03.2012 peuvent changer d'affectation
Location à long terme	impossible	possible pour les hôtels en respectant les exigences minimales <sup>2</sup>	impossible	impossible

Source: BHP – Hanser und Partner AG

Une optimisation de l'ordonnance pourrait atténuer les effets négatifs pour l'hôtellerie

L'évaluation qualitative des effets se présente comme suit:

- **Scénario de base:** La tendance actuelle à l'extensification du tourisme (davantage d'offres à bas coûts, moins d'hôtels de haut standing) se renforce et on doit s'attendre globalement à une nouvelle dégradation du portefeuille hôtelier. Par ailleurs, l'incitation au changement d'affectation des hôtels classiques demeure très forte, car ce sont les seuls objets susceptibles d'être utilisables pour les grands projets de résidences secondaires. Alors que les hôtels actuels peuvent éventuellement s'accommoder du nouveau cadre, l'intérêt des investisseurs pour la construction de nouveaux hôtels pourrait diminuer considérablement. Par contre, la réalisation de projets de villages de vacances pourrait gagner en attractivité en remplacement des résidences secondaires désormais interdites.
- **Scénario de base +:** Ce scénario permet de contrecarrer la tendance à l'extensification du tourisme. Cela s'explique par les conditions des projets déguisés en «hébergements structurés» qui sont fortement péjorées par l'interdiction des propriétés par étages. Dans le même temps, les projets souhaitables d'hôtels commerciaux disposent d'une certaine marge de manœuvre concernant les modèles innovants de financement parce qu'ils peuvent obtenir une contribution de couverture suite à des locations à long terme limitées. Cela pourrait notamment déboucher sur la réalisation de nouveaux projets dans l'hôtellerie de luxe. Compte tenu de ces conditions-cadres, on s'attend également à ce qu'une partie du capital investi jusqu'à maintenant dans les rési-

<sup>1</sup> La limitation quantitative peut être interprétée comme une mesure d'urgence pour diminuer la pression sur les hôtels existants de transformer leurs bâtiments en résidences secondaires. Le changement structurel (au cours des dernières années, environ 1 % des établissements par an) ne doit en aucun cas être empêché, mais la branche ou les établissements d'importance stratégique doivent être protégés contre en changement d'affectation spéculatif.

<sup>2</sup> Le nombre maximal de m<sup>2</sup> des unités louées en permanence ne doit p. ex. pas dépasser 30 % de la surface de l'hôtel. Après 3 à 5 ans au plus tard, le bail expire sans droit à une prolongation de contrat. Les unités louées à long terme doivent former une unité avec l'exploitation centrale au plan géographique et juridique.

dences secondaires puisse être repris par l'hôtellerie grâce à de nouveaux modèles de financement.

- **Scénario extrême:** Globalement, la mise en œuvre de ce scénario restrictif devrait empêcher presque totalement les projets de nouvelles constructions. Dans le même temps, les portes se ferment aussi pour la transformation des établissements non viables. Les structures existantes sont ainsi consolidées. Dans les régions concernées, l'industrie touristique risque de se distancer des besoins du marché et d'être marginalisée.
- **Scénario doux:** Ce scénario, qui continue d'autoriser la construction de résidences secondaires dans une mesure restreinte en vue d'un financement croisé de projets hôteliers, pourrait encourager les activités d'investissement. Mais on risque de réaliser peu de projets judicieux pour le secteur de l'hébergement commercial, car les hôtels serviraient uniquement à réaliser de nouvelles résidences secondaires.

Dynamique stable à court terme, mais s'affaiblissant dès 2015

L'analyse quantitative des effets de l'initiative Weber montre qu'à court terme (2012 - 2015), l'initiative sur les résidences secondaires n'entraînera guère d'adaptations pour les projets de nouveaux hôtels, car la majorité des projets, dont l'achèvement est prévu d'ici 2015, ont été autorisés avant le 11 mars 2012.

Les effets les plus importants de l'initiative Weber sont attendus entre 2015 et 2020, car les projets planifiés aujourd'hui ne pourront plus être construits dans la forme prévue, compte tenu de la nouvelle réglementation. Selon le scénario, la perte des projets de nouvelles constructions planifiés pourrait atteindre 80 %. Le temps nécessaire à l'adaptation des projets remis en question ou à leur remplacement par de nouveaux projets dépendra essentiellement de la date de publication des conditions-cadres définitives et de la marge de manœuvre laissée par celles-ci pour les modèles innovants de financement, respectivement pour pallier les impasses financières.

L'évolution à long terme des investissements dans le secteur de l'hébergement commercial dépendra en premier lieu de la situation du marché et en second lieu seulement des conditions-cadres réglementaires. La conception des conditions-cadres n'influe pas directement sur la rentabilité des différents modèles d'entreprise, mais influence indirectement les structures d'hébergement en favorisant comparativement divers modèles d'entreprise.

Niveau d'investissement trop faible depuis des années

Depuis des années, le montant des investissements effectués par l'hôtellerie est inférieur au niveau d'environ 500 à 1'000 millions CHF par an nécessaire au maintien de la qualité et de la capacité du parc hôtelier actuel dans l'arc alpin concerné. Sans une augmentation sensible des investissements, le changement structurel pourrait engendrer une diminution des établissements de catégories inférieures de confort liée à une extensification générale du tourisme (moins d'emplois, saisons plus courtes). L'autorisation sans réserves prévue dans le scénario de «base» de la transformation d'hôtels existants en résidences secondaires pourrait même accélérer de manière significative le changement structurel à court terme et également entraîner la cessation d'activité d'établissements d'hébergement en principe viables.

L'affaiblissement des établissements exemplaires exportables affaiblit les destinations

La réduction attendue des investissements selon les scénarios montre d'une part que la suppression des investissements dans la construction de résidences secondaires ne sera pas compensée à moyen terme par des investissements supplémentaires dans l'hôtellerie. D'autre part, le fait qu'avec les conditions-cadres prévues actuellement, les investissements notamment dans l'hôtellerie de luxe sont devenus nettement plus complexes, est beaucoup plus grave que la suppression du volume d'investissement. Comme il s'agit en l'occurrence des établissements exemplaires exportables, qui créent la valeur ajoutée, les offres intéressantes et les emplois pour les destinations, leur affaiblissement ou la perte de leur force de rayonnement pourrait peser dans la balance au-delà de leur propre résultat d'exploitation.

## Stratégies d'adaptation (Chapitre 6)

Comme le démontrent les considérations qui précèdent, l'obligation et les possibilités d'adaptation de l'industrie touristique varieront considérablement en fonction de la fixation des conditions-cadres réglementaires.

Question-clé 1:  
«Possibilités de  
changer d'affectation  
pour les hôtels»

Pour de nombreux investisseurs, un facteur important pour les activités d'investissement est la conception de la législation en matière de changement d'affectation. La possibilité de changer d'affectation pour les hôtels revêt une importance cruciale dans l'analyse des risques en rapport avec le financement d'investissements. Si l'on y renonce, le financement d'assainissements, mais aussi les activités d'investissement de mécènes et de fonds pourraient sensiblement diminuer. Dans le même temps, une réglementation qui autorise sans réserves le changement d'affectation de tous les hôtels existants pourrait augmenter considérablement la pression sur les établissements peu rentables, mais bien situés. Les hôtels d'aujourd'hui pourraient devenir des parcelles à bâtir pour les résidences secondaires de demain. Une diminution rapide et significative du nombre d'établissements hôteliers ne peut être exclue. Il faudrait éventuellement contingerer les changements d'affectation afin de contrecarrer l'incitation à modifier l'affectation.

Question-clé 2:  
«Définition de  
l'hébergement struc-  
turé»

Différents acteurs du tourisme pensent que le modèle de l'hébergement structuré gagnera en importance. Mais on a peu d'expériences du financement de tels modèles. Les banques et les investisseurs institutionnels sont plutôt sceptiques à l'égard de ce modèle et craignent des problèmes similaires à ceux des appart'hôtels. On ignore encore dans quelle mesure les particuliers et les investisseurs étrangers à la recherche de sécurité et de stabilité peuvent s'engager dans ce domaine.

Extensification pro-  
bable du tourisme

En se fondant sur les remontées mécaniques, dont l'activité centrale dépend des jeunes hôtes, la tendance aux offres d'hébergement à bas coûts et au raccourcissement de la saison sur les meilleures semaines de sport hivernales pourrait se poursuivre. Les réglementations prévues renforcent cette tendance qui débouche globalement sur une extensification du tourisme suisse.

## Angles d'approche pour les collectivités publiques (Chapitre 7)

Les détails et les  
mesures  
d'accompagnement  
doivent se discuter

Compte tenu de nos constatations sur les effets escomptés de l'initiative Weber et sur le contexte des effets dans le développement du tourisme et du secteur de l'hébergement, il nous paraît judicieux d'examiner la mise en œuvre des mesures d'optimisation et d'accompagnement ci-dessous:

### Mesures concernant la mise en œuvre de l'art. 75b Cst.

Examiner les possi-  
bilités de changer  
d'affectation, la loca-  
tion à long terme  
comme option au  
lieu de la propriété  
par étages et  
l'organe d'arbitrage

A nos yeux, le point-clé en rapport avec la mise en œuvre de l'art. 75b Cst. est la définition de ce qui sera considéré comme hôtel ou hébergement structuré à l'avenir.

S'agissant du texte de l'initiative, l'ordonnance dont on dispose actuellement a déjà créé une base praticable et précieuse. Nous nous en tiendrions aux valeurs de référence pour la définition de l'hébergement structuré telles qu'indiquées dans l'ordonnance.

Si l'on désire utiliser les précisions nécessaires à la conception des lois et des dispositions d'application afin d'améliorer quelque peu les mesures incitatives pour la création des projets d'hébergement commercial souhaités, il est opportun de discuter sur le scénario de «base+» (cf. Chapitre 5), mais en posant notamment les jalons supplémentaires ci-après (cf. Chapitre 7.3.2):

- Dans un cadre restreint, le changement d'affectation d'hôtels existants et de nouveaux hôtels en résidences secondaires reste possible (p.ex. après 25 ans d'exploitation de l'hôtel). En contrepartie, l'incitation à changer l'affectation des établissements existants est contrecarrée, car on fixe des contingents annuels de changements d'affectation d'hôtels dans le cadre de la fluctuation naturelle au plan national (p. ex. 1 % à 2 % du parc actuel).
- A certaines conditions et dans un cadre restreint, la location à long terme pour les hôtels est possible. En contrepartie, la répartition en parts de propriété par étages ne sera plus possible à l'avenir pour les projets d'hébergement structuré.
- On désignera une instance indépendante habilitée à statuer définitivement sur l'attribution des projets contestés aux catégories admises «hôtellerie» ou «hébergement structuré». Ladite instance pourrait aussi gérer les contingents de changements d'affectation et assumer les obligations d'information exigées par les signataires.

L'hôtellerie considère les idées discutées ici comme une optimisation. Il est évident que la limitation de la propriété par étages n'est pas dans l'intérêt de l'économie immobilière et de l'industrie du bâtiment qui voient ainsi leur marge de manœuvre limitée.

Par ailleurs, l'idée d'interdire la répartition des unités d'hébergement pour la propriété par étages pourrait également compliquer la réalisation des projets de villages de vacances (p. ex. Rock Resort).

### Mesures d'accompagnement envisageables pour la promotion économique

Optimiser ponctuellement la politique touristique et la politique régionale

Si l'on souhaite aussi piloter l'assainissement structurel indispensable et probablement en voie d'achèvement suite à la mise en œuvre de l'art. 75b Cst. dans le secteur de l'hébergement commercial, il est judicieux d'optimiser ponctuellement les outils actuels de la politique régionale et de la politique touristique (cf. Chapitre 7.3.4).

La politique régionale pourrait notamment apporter une aide précieuse au financement et à la construction d'offres touristiques de base utilisables en commun avec des effets économiques externes [externalités] (p. ex. thermes, terrains de golf, piscines couvertes, équipements de congrès) et dans la mise à disposition de surfaces pour la réalisation de projets commerciaux.

Quant aux outils de la politique touristique, ils peuvent soutenir le développement et l'application des nouveaux modèles d'affaires (p. ex. Innotour) qui satisfont au nouveau cadre réglementaire. D'autre part, il est possible de continuer l'optimisation de la promotion de l'hôtellerie indépendante (SCH) si les critères sont fixés de manière à soutenir notamment le maintien et le développement des établissements d'hébergement exportables.

### Optimisation d'autres conditions-cadres

Contrôler les impôts sur les résidences secondaires, l'aménagement du territoire, la Lex Koller et les statistiques

La mise en œuvre de l'art. 75b Cst. doit être considérée comme une modification radicale des conditions-cadres, en particulier pour le développement des destinations. Sans la mise en œuvre de mesures d'accompagnement, on doit s'attendre à une extensification du tourisme. Les nouvelles conditions-cadres pourraient générer davantage d'offres à bas coûts et partant une diminution de l'intensité de l'emploi.

Si les collectivités publiques désirent contrecarrer cette tendance, de nouvelles mesures d'accompagnement seront nécessaires qui ne sont pas dans le domaine d'influence directe de la mise en œuvre de l'art. 75b Cst. ou du SECO (notre mandat).

Nous pensons en l'occurrence à des mesures concrètes à fort impact et relativement peu onéreuses:

- La Confédération fixe un cadre légal (p. ex. dans la loi sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes) qui autorise les communes à prélever un impôt sur les résidences secondaires (ou une taxe similaire) selon des principes uniformes sur le plan national. En principe, cette mesure peut aussi être mise en œuvre par les communes ou les cantons. Mais une réglementation nationale serait préférable, compte tenu des différentes conceptions juridiques de la faisabilité et des effets potentiels de distorsions de concurrence entre les divers cantons touristiques.
- Conjointement avec les cantons touristiques, la Confédération examine si, et dans quelle mesure, on peut mieux prendre en compte les intérêts touristiques dans l'aménagement du territoire et l'aménagement local ainsi que dans le développement de la propriété en zone agricole des sites touristiques.
- Les communes concernées par l'initiative Weber ne tombent pas dans le champ d'application de la loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Cela permet de répondre aux exigences des cantons touristiques, sans pour autant abroger la Lex Koller, qui reste importante pour le Plateau comme par le passé.
- Dans le cadre de l'élaboration de la législation définitive sur la mise en œuvre de l'initiative Weber, il est à également procédé à une harmonisation des définitions des hôtels et de l'hébergement structuré dans tous les textes normatifs possibles, mais en particulier dans la législation d'application liée à l'art. 75b Cst. et à la Lex Koller, dans la législation sur la Société suisse de crédit hôtelier ainsi que dans les statistiques touristiques.

Une autre option importante du point de vue du secteur de l'hébergement serait l'exigence de la branche, qui n'est pas nouvelle, d'un libre-échange agraire total. Nous mentionnons ici, par souci de complétude, cette exigence connue depuis longtemps.

## Conclusion

Le paquet de mesures présenté ici correspond aux connaissances les plus récentes et ne doit pas être considéré comme exhaustif. Il s'agit d'une orientation générale possible. Il incombera dès lors à l'administration et à la politique de mettre ces idées en discussion et de procéder à un examen comparatif des avantages et des inconvénients des différentes idées.