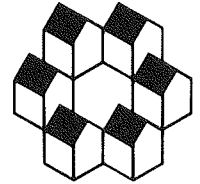




FÉDÉRATION ROMANDE
IMMOBILIÈRE
ASSOCIATION ROMANDE
DES PROPRIÉTAIRES



rue du Midi 15
case postale 5607
1002 Lausanne

téléphone 021 341 41 42
téléfax 021 341 41 46
site internet <http://www.fri.ch>
E-mail mail@fri.ch

Office fédéral du développement
territorial (ARE)
3003 Berne

Lausanne, le 15 octobre 2013

***Procédure de consultation
Loi d'application sur les résidences secondaires***

Mesdames, Messieurs,

Vous avez consulté la Fédération romande immobilière (FRI) relative à l'objet cité en titre, ce dont nous vous remercions.

L'initiative sur les résidences secondaires entraîne des conséquences difficiles pour les régions qui sont touchées. La législation d'application doit dès lors être aussi flexible que possible de manière à ne pas porter d'atteintes irréparables à l'économie des régions concernées. Selon deux études commandées par le Secrétariat d'Etat à l'économie et rendues publiques le 21 février 2013, l'initiative sur les résidences secondaires pourrait conduire à la suppression de 14'000 emplois dans l'arc alpin d'ici 2015 si la législation d'application est rigide. En revanche, si celle-ci est plus souple, le nombre de suppression d'emplois pourrait diminuer à 6000, ce qui reste préoccupant.

Sous l'angle de la défense de la propriété, il importe de garantir le respect des droits acquis. Les modes d'utilisation des logements autorisés sous l'ancien droit doivent être dépourvus de toute contrainte.

Par ailleurs, il est indispensable de renforcer la sécurité et la prévisibilité du droit, qui fait aujourd'hui défaut, notamment à la suite des arrêts rendus par le Tribunal fédéral le 22 mai 2013. Il importe de sécuriser le dispositif d'application de l'initiative Weber en faisant adopter au Parlement une loi d'exécution aussi rapidement que possible, l'ordonnance du Conseil fédéral actuellement en vigueur étant susceptible à tout moment d'être contestée devant le Tribunal fédéral.

Dans l'ensemble, la législation d'application proposée est compatible avec ces objectifs. Nous nous permettons néanmoins de formuler les remarques suivantes :

Article 1

La nouvelle disposition constitutionnelle plafonne le pourcentage de résidences secondaires à 20% du parc de logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. Nous constatons que la seconde condition, liée à la surface brute au sol habitable, n'est pas mise en œuvre par le projet de loi. Cela s'explique probablement par le défaut de statistiques fiables permettant de déterminer la surface brute au sol occupée par les résidences secondaires.

Sur le plan institutionnel, il n'est pas banal, en Suisse, de renoncer à la mise en œuvre d'une partie d'un texte constitutionnel faute de statistiques. Le commentaire qui figure à la page 4 du rapport explicatif du Conseil fédéral cherche à justifier cette situation. Mais il n'est guère convaincant.

Article 2, alinéa 3, lettres a, b et c

Compte tenu du caractère peu précis de la notion d'occupation durable, il convient d'ajouter que sont visés « les locaux occupés durablement ou régulièrement ». Il convient d'assimiler à des résidences principales non seulement les locaux visés qui sont occupés durablement, mais aussi ceux qui sont occupés régulièrement, par exemple pour une activité lucrative ou une formation.

Article 2, alinéa 3, lettre i

Il convient d'ajouter une lettre à l'énumération, soit « les logements affectés à l'hébergement touristique ». Il s'agit de lits chauds qui ne sauraient être considérés comme des résidences secondaires, ce qui serait le cas si l'on n'ajoute pas cette lettre à l'énumération.

Article 3, alinéa 1

Il convient de préciser que « les cantons et les communes prennent les mesures... ».

Article 3, alinéa 2

La formulation utilisée - de même que le commentaire figurant à la page 3 du rapport explicatif du Conseil fédéral - laissent penser que l'on devrait freiner la construction de résidences secondaires dans les communes qui n'ont pas atteint le seuil de 20%, ce qui va au-delà du texte constitutionnel et de ses objectifs. Il convient dès lors de prévoir la formulation suivante : « Ils sont compétents pour prendre les mesures propres à empêcher une proportion de résidences secondaires supérieure à 20% ».

Article 3, alinéa 3

Cet alinéa doit être supprimé, l'article 13 étant suffisant.

Article 5, alinéa 2

Selon cette disposition, la commune qui ne remet pas l'inventaire de résidences secondaires dans les délais prescrits est réputée avoir une proportion de résidences secondaires supérieure à 20%. Nous nous demandons si la sanction n'est pas disproportionnée. Une commune dont le taux de résidences secondaires est nettement inférieur à 20% pourrait être considérée comme ayant plus de 20% de résidences secondaires pour le seul motif qu'elle n'a pas remis l'inventaire dans le délai prescrit ni demandé un délai supplémentaire.

Article 6, alinéa 1

Il convient de préciser : « Dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20%, aucune nouvelle construction de résidences secondaires ne peut être autorisée ».

Article 6, alinéa 2

Cet alinéa doit être supprimé. Les autres dispositions de la loi sont naturellement réservées sans qu'il soit nécessaire de le spécifier.

Article 7, alinéa 2, lettre c

Il convient de supprimer les termes « destinée au marché international », car il s'agit d'une discrimination injustifiée par rapport au marché national.

Article 8

Cette disposition doit être supprimée car elle est trop restrictive tant s'agissant des conditions de fond qu'en ce qui concerne la procédure. La procédure d'adoption du plan directeur cantonal est beaucoup trop lourde.

Article 9, alinéa 1, lettre c

Il convient de supprimer cette lettre. La lettre a est suffisante ; elle comprend les exigences nécessaires.

Article 9, alinéa 2

A l'instar de l'ordonnance actuelle (article 4, alinéa 3), cette disposition vise les établissements hôteliers. Cela devrait être formulé plus clairement.

Article 11

Il convient de renoncer à la variante complétive, le délai de cinq ans étant beaucoup trop bref.

Article 12, alinéa 5

Il faut remplacer le mot « modifiés » par « agrandis ». S'il n'y a pas d'agrandissement et que l'on reste dans les volumes existants, il convient de ne pas prévoir de restrictions.

Article 12, variante

La variante doit être écartée. Elle est contraire aux droits acquis et pénalise injustement celui qui a utilisé son logement comme résidence principale et qui ne pourrait l'utiliser librement au contraire de celui qui l'a utilisé comme résidence secondaire. Cette variante provoquerait également d'importantes pertes de valeurs immobilières.

Article 13, alinéa 1

Il convient de reformuler cet alinéa : « Les cantons et les communes prennent les mesures nécessaires pour définir et empêcher des abus qui pourraient résulter d'une utilisation sans limite en tant que résidences secondaires de logements créés selon l'ancien droit ». Cette formulation permet davantage de sécurité juridique, notamment en confiant expressément aux cantons et aux communes la tâche de définir les abus.

Article 13, alinéa 2

Il convient de prévoir que « les cantons et les communes » peuvent limiter...

Article 16

Il convient de biffer purement et simplement cette disposition. Une telle taxe compensatrice n'est nullement exigée par le texte de l'initiative. Et la mise en œuvre de cette taxe serait compliquée, entraînant un travail administratif disproportionné.

Article 19, alinéa 3

La mesure prévue - la mise en location par la commune de logements utilisés illicitement - paraît inapplicable. Elle doit être supprimée.

Article 19, alinéa 4

L'obligation de dénonciation est choquante. Elle doit être biffée.

Articles 23 et suivants

Les sanctions pénales prévues sont trop sévères par rapport à d'autres types d'infraction.

Article 25, alinéas 2 et 3

Dans les communes descendant au-dessous du taux de 20%, on ne saurait maintenir les restrictions. Celles-ci ne doivent pas subsister, mais être radiées d'office.

Il convient par ailleurs d'assurer les droits acquis de celui qui a obtenu un permis sans restriction dans une commune n'ayant pas encore atteint 20% de résidences secondaires si la commune en question est, par hypothèse, ultérieurement soumise aux restrictions du fait qu'elle dépasse ce taux.

Article 8, alinéas 2 et 3 LAT

Afin d'éviter des contradictions entre cet article (qui était censé servir de contre-projet indirect à l'initiative sur les résidences secondaires) et la législation d'application de l'initiative, il est nécessaire, comme le propose le Conseil fédéral, de supprimer l'article en question.

Tout en vous remerciant de l'attention portée à la présente, nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Secrétaire général :



Olivier Feller

Envoi par courriel :

info@are.admin.ch