

Résidences secondaires: le projet de loi doit encore être amélioré

Le Conseil fédéral a transmis aux Chambres un projet de loi destiné à mettre en œuvre l'article constitutionnel sur les résidences secondaires. Si le texte manifeste la volonté de tenir compte des préoccupations des collectivités publiques et du monde immobilier, il doit cependant être corrigé sur plusieurs points importants.

Délicate mise en œuvre de l'article constitutionnel

L'initiative populaire «pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires», lancée par l'écologiste Franz Weber et acceptée en votation populaire le 11 mars 2012, entend limiter les résidences secondaires, dans toute la Suisse, à 20% au maximum du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. Cette revendication simpliste correspond à une vision romantique des bourgeois urbains, persuadés qu'il faut sauver la nature de ses habitants perfides, cupides et irresponsables. La limitation exigée, au mieux absurde dans certaines communes, entravera douloureusement le développement des régions touristiques.

Cela étant, la volonté populaire doit maintenant être appliquée – en s'en tenant toutefois au texte de l'initiative et sans commettre d'excès de zèle. A cet effet, le Conseil fédéral a adressé aux Chambres, en février de cette année, un projet de loi fédérale sur les résidences secondaires, qui vise à mettre en œuvre le nouvel article constitutionnel (objet parlementaire 14.023).

La campagne qui avait précédé la votation avait mis en évidence diverses difficultés d'interprétation du texte de l'initiative: définition précise d'une «résidence secondaire»,

changements d'affectation de bâtiments déjà existants, méthodes de calcul, etc. C'est sur ces questions qu'il convient aujourd'hui de juger le projet élaboré par le Conseil fédéral.

Des points importants doivent être corrigés

On peut affirmer que celui-ci, globalement, manifeste la volonté de tenir compte des revendications des auteurs de l'initiative, mais aussi des préoccupations des collectivités publiques et du monde immobilier. On peut s'en réjouir... en ajoutant cependant que – le diable se cache toujours dans les détails! – un certain nombre de points ne sont pas traités de manière satisfaisante et méritent des modifications.

Ainsi, au chapitre des définitions, il est nécessaire de veiller à ce que les logements affectés à l'hébergement touristique, qui sont durablement occupés et contribuent utilement à l'économie, soient «assimilés à des résidences principales» (art. 2 al. 3) afin de ne pas être soumis aux mêmes restrictions que les résidences secondaires. Autre incongruité: les communes qui auraient omis de remettre l'inventaire de leurs logements dans les délais impartis seraient arbitrairement présumées dépasser le taux de 20% de résidences secondaires (art. 5 al. 2); il existe pourtant d'autres moyens de



On souhaite que les parlementaires qui vont se pencher prochainement sur ce dossier soient attentifs à y apporter les correctifs nécessaires afin que la future loi se révèle réaliste, applicable, respectueuse des droits des collectivités publiques et des propriétaires de logements construits dans les règles.

déterminer ce pourcentage que ce raccourci cavalier!

On constate par ailleurs avec surprise que le projet de loi voudrait inciter les cantons à prendre des mesures préventives dans les communes qui n'atteignent pas la limite fatidique de 20% de résidences secondaires (art. 3 al. 2); une telle disposition outrepasserait le mandat constitutionnel, qui fait exclusivement référence à une limite à ne pas dépasser. Il est aussi proposé de fixer les conditions dans lesquelles les cantons peuvent accorder des autorisations particulières pour les logements affectés à l'hébergement touristique (art. 8); outre les problèmes pratiques qui peuvent en résulter, on doit rappeler que les zones concernées par ces autorisations doivent être librement définies par les cantons, dans le cadre de leur politique d'aménagement du territoire.

Atteintes à la garantie de la propriété

On relève encore diverses atteintes à la garantie de la propriété. La protection accordée aux «logements créés selon l'ancien droit» doit aussi s'étendre aux logements construits après l'entrée en vigueur de la loi, mais à un moment où le taux de résidences secondaires de la commune est inférieur à 20% (art. 11); au cas où cette

limite est atteinte ultérieurement, de tels logements doivent rester transformables en résidences secondaires si le propriétaire le désire. D'une manière générale, la possibilité d'agrandir une résidence secondaire déjà existante doit être préservée (art. 12 al. 3). Enfin, les cas d'utilisation illicite d'un logement ne doivent donner lieu qu'à des peines pécuniaires: l'interdiction d'utilisation et la mise sous scellés (art. 18 al. 2) apparaissent disproportionnées.

Quelques autres points problématiques sont encore relevés par les organisations immobilières. On souhaite que les parlementaires qui vont se pencher prochainement sur ce dossier soient attentifs à y apporter les correctifs nécessaires afin que la future loi se révèle réaliste, applicable, respectueuse des droits des collectivités publiques et des propriétaires de logements construits dans les règles.

(PGB)