

**OFFICE FÉDÉRAL DU  
DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL**  
Monsieur Stephan **SCHEIDEGGER**,  
Sous-directeur

**3003 BERNE**

Paudex, le 22 mai 2012  
FD/ir

**Prise de position relative à la mise en œuvre de l'initiative populaire « pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires »**

---

Monsieur,

L'USPI Suisse est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels. Nous sommes donc très directement concernés par la problématique de la mise en œuvre de l'initiative précitée et faisons valoir par la présente nos déterminations.

**I. Inexécutabilité de l'initiative**

En sus de l'unité de forme, de la matière et la conformité aux règles impératives du droit international, un quatrième motif d'invalidation des initiatives existe, à savoir l'inexécutabilité. En d'autres termes, l'initiative doit pouvoir être effectivement réalisée (Andreas Auer, Giorgio Malinverni, Michel Hottelier, Doit constitutionnel suisse, volume I, L'Etat, Berne, 2000, p. 241).

En l'espèce, l'initiative « pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires » ne définit pas les notions de « résidences secondaires » et de « surface brute au sol habitable ». Autrement dit, les communes ne savent pas comment calculer la limite des 20 % de résidences secondaires. Une telle insécurité juridique nuit gravement à la croissance économique dès lors que ces incertitudes dissuadent tous les investisseurs immobiliers. En outre, l'établissement de données

statistiques, de définition ainsi que la mise en application de l'initiative prendront plusieurs années et impliqueront des coûts exorbitants.

L'article 197 chiffre 8 alinéa 2 Cst. féd. contenu dans l'initiative traite des dispositions transitoires et prévoit la nullité des permis de construire de résidences secondaires qui seraient délivrés entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit l'acceptation de l'initiative et la date d'entrée en vigueur de ses dispositions d'exécution. Comme nous l'avons vu, il ne sera pas possible de disposer d'outils statistiques permettant l'application de cette initiative avant plusieurs années. Ainsi, des permis de construire qui seraient délivrés en respectant la législation en vigueur au moment de leur délivrance se verraient rétroactivement déclarés nuls une fois que l'initiative serait applicable. Force est donc de constater que cette initiative est inexécutable.

A supposer, contre toute attente, que cette initiative soit exécutable, il y a lieu de relever, à titre subsidiaire, les éléments suivants.

## **II. Validité des permis de construire délivrés jusqu'au 31 décembre 2012**

Il est primordial d'atténuer au maximum les effets de l'insécurité juridique due au fait que l'initiative introduit des notions non définies et d'éviter tout arrêt immédiat des constructions. Par conséquent, l'article 197 chiffre 8 alinéa 2 de l'initiative doit être interprété strictement et littéralement en ce sens que les autorités compétentes peuvent délivrer valablement des permis de construire de résidences secondaires jusqu'au 31 décembre 2012. Pour ce faire, les éventuelles autorités compétentes devraient préavis rapidement les demandes de permis de construire. Aussi, en cas de non-réponse dans un délai de quinze jours, le préavis devrait être considéré comme positif par les communes. Afin d'éviter tout abus, les communes doivent s'engager à ne pas délivrer davantage de permis de construire en 2012 que la moyenne des dernières années. En outre, tout effet rétroactif, soit une application de cette initiative dès son acceptation, violerait l'ordre juridique suisse.

## **III. Rappel des garanties offertes par les initiants**

Dans le cadre de la campagne, les initiants ont garanti que les résidences secondaires pourraient être revendues à titre de résidence secondaire ; que la transformation, la rénovation et la revente d'une résidence principale en résidence secondaire en cas d'héritage seraient permises ; que les résidences secondaires occupées pour des raisons professionnelles, sanitaires ou scolaires ou exploitées commercialement seraient exclues du champ d'application ; que les zones de mayens ainsi que tout type d'architecture vernaculaire (rustici, mayens, mazots, bâtiments d'alpage, etc.) ayant servi à l'habitation ainsi que les communes structurellement peu développées seraient également exclus du champ d'application de cette initiative.

Ces garanties devront donc être prises en compte dans la mise en œuvre de cette initiative.

#### **IV. Définitions de la résidence secondaire et de la surface brute au sol habitable**

Comme nous l'avons vu, la notion de résidence secondaire doit être définie. A cet effet, il nous paraît que quatre paramètres doivent être pris en compte, à savoir le type d'exploitation, la mise à disposition, le type d'utilisation et le type de placement.

S'agissant du type d'exploitation, la résidence secondaire peut être commerciale ou privée (usage strictement familial ou mise à disposition de proches).

Quant à sa mise à disposition, elle mesure la durée pendant laquelle l'objet est ouvert à l'exploitation. Cette notion est préférable à celle de l'occupation qui astreint le propriétaire à des objectifs que la loi ne lui impose pas et qui suppose des contrôles difficiles à mettre en place. Si nous partons du principe qu'une saison touristique compte 120 jours, tout en garantissant au propriétaire de jouir de son bien, la durée minimale exigible pour qualifier une mise à disposition commerciale doit être de 8 semaines par année.

Le type d'utilisation de l'objet doit aussi être pris en compte. Toutes les résidences secondaires ne sont pas utilisées à des fins touristiques ou de loisirs. Beaucoup sont utilisées pour permettre à son occupant une activité professionnelle ou scolaire (pendulaire, personnel saisonnier, etc.).

Enfin, le type de placement est un élément à prendre en considération dès lors qu'un acquéreur recherchant un certain rendement de son immeuble a une vision à long terme, contrairement à un spéculateur. Les logements d'un immeuble acquis pour obtenir un certain rendement sont mis à disposition aussi bien pour les touristes que pour les indigènes.

En définitive, seuls les objets exploités à titre strictement privé, mis à disposition moins de 56 jours par année civile, utilisés à des fins touristiques ou de loisirs et qui représentent un placement sans rendement doivent être pris en compte dans le calcul du taux des résidences secondaires.

Quant à la détermination de la surface brute au sol habitable, afin d'éviter des coûts disproportionnés liés à une mensuration précise et exhaustive de tous les logements en Suisse, cette surface devrait être calculée sur la base de standards et de forfaits par type de construction et de densité. En outre, afin de garantir la stabilité de la mensuration dans le temps, l'ensemble de la zone à bâtir de la commune devrait être prise en compte, et non les seules constructions.

#### **V. Garantie de la propriété**

Selon l'article 26 Cst. féd., la propriété est garantie (al. 1er). Une pleine indemnité est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation (al. 2).

Dans la mesure où les propriétaires de terrains non construits pourraient subir des expropriations matérielles du fait que leur parcelle ne pourrait plus servir à la construction d'une résidence secondaire, une compensation juste devra être prévue

par la Confédération. Par ailleurs, l'affectation du logement (résidence principale ou secondaire) devra correspondre à son occupation. Cependant, les propriétaires qui louent un bien ne pourront pas vérifier que celui-ci est effectivement occupé en conformité à son affectation. Par conséquent, la responsabilité des propriétaires quant à la conformité de l'occupation du bien doit être exclue.

## **VI. Champ d'application de l'initiative**

Afin de garantir la préservation des villages et d'augmenter le potentiel du marché des rénovations qui, selon les initiants, devrait sauver des places de travail, toutes les rénovations et transformations soumises à autorisation de construire pour tous les logements construits ou autorisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 doivent être exclues du champ d'application de l'initiative et doivent échapper à une inscription au registre foncier.

Ces dernières années, de nombreux projets d'établissements hôteliers ou de rénovation de ceux-ci ont pu être financés grâce à un modèle mixte, à savoir la vente de résidences secondaires intégrées au complexe (ou resort) avec des rétrocessions de périodes à l'exploitant. Ce modèle doit être préservé, le manque d'alternatives de financement risquant de bloquer la création de lits chauds et porter une grave atteinte à l'économie touristique.

Le développement d'appartements de vacances commercialisés ou commercialisables doit être favorisé. En effet, le canton du Valais par exemple compte de nombreux objets qui ne correspondent pas à la demande touristique. La création de nouvelles résidences de tourisme et la mise en adéquation qualitative (rénovation énergétiques, décoration, prestations de service de type hôtelier, etc.) ou commerciale (classification FST, présence au sein d'un réseau de commercialisation professionnel et performant) des lits existants doivent être encouragées par des mesures incitatives. A cet effet, les biens qui répondent à ces définitions devront être exclus du champ d'application de l'initiative.

Dans de nombreux villages, les jeunes générations ont dû les quitter pour exercer une activité lucrative et vivre en plaine. Suite à un héritage, ils deviennent propriétaires de biens immobiliers dans ces villages qui ne seront pas occupés comme résidence principale. Bien souvent, ces biens sont conservés à titre de patrimoine familial et sont rénovés dans le respect le plus strict de l'architecture typique du lieu, ce qui permet de préserver voire revaloriser de nombreux hameaux ou villages, voire d'y maintenir une activité. Ce type de biens doit être exclu du champ d'application de l'initiative. A défaut, certains sites vont être abandonnés et les constructions délabrées. Dans le même esprit, il y a également lieu d'exclure du champ d'application de l'initiative, toute vente liée à la réfection d'un patrimoine bâti que les communes souhaitent préserver, que celui-ci soit une résidence principale ou secondaire - couplée éventuellement à des clauses relatives à l'occupation.

## **VII. Conclusions**

Principalement, l'initiative « pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires » est nulle dès lors qu'elle est inexécutable.

Subsidiairement, tous les permis de construire délivrés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 doivent être reconnus comme parfaitement valables et la mise en œuvre de l'initiative doit être proportionnée, garantir la propriété et prendre en considération les éléments soulevés ci-dessus.

\* \* \* \* \*

Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS  
DE L'IMMOBILIER**

Le comité :



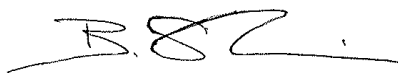
Hugues Hiltbold  
Président USPI Suisse




Laurent Carminati  
Président USPI Neuchâtel



Anthony Collé  
Président USPI Vaud



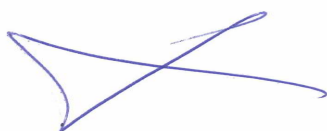
Béatrice Grange  
Présidente USPI Genève



Andéol Jordan  
Président USPI Fribourg



Olivier Raemy  
Président USPI Valais



Hubert Vauclair  
Président USPI Jura



Frédéric Dovat  
Secrétaire général USPI Suisse