

Paudex, le 23 août 2012

USPI INFO n° 16/2012

Politique : nouvelle ordonnance sur les résidences secondaires

Comme vous le savez, le peuple suisse s'est prononcé en faveur d'une limitation de la construction de résidences secondaires. Le Conseil fédéral a décidé le 22 août 2012 de régler les questions les plus pressantes par voie d'ordonnance et fixé son entrée en vigueur au 1er janvier 2013. Cette ordonnance règle la construction de nouvelles résidences secondaires et le traitement à réserver aux résidences qui existaient déjà avant la votation. Les nouvelles prescriptions resteront valables jusqu'à l'adoption de la loi d'application mettant en œuvre la nouvelle disposition constitutionnelle.

L'ordonnance s'applique à la construction de nouvelles résidences secondaires dans les communes ayant déjà dépassé le quota de vingt pour cent. Ces communes ne peuvent plus autoriser de résidences secondaires, à moins d'assortir l'autorisation de construire d'une condition garantissant que la construction créera des « lits chauds ». Il faudra pour cela que les logements ne soient pas personnalisés et qu'ils soient mis toute l'année à la disposition d'hôtes aux conditions usuelles du marché et uniquement pour des séjours de courte durée. Les locations de ce type devront se faire dans le cadre d'une structure d'hébergement organisée ou être proposées par les propriétaires habitant dans le même bâtiment. Dans son annexe, l'ordonnance énumère toutes les communes entrant dans son champ d'application. En outre, elle définit la notion de résidence secondaire: toute résidence qui n'est pas utilisée toute l'année par une personne domiciliée dans la commune ou pour les besoins d'une activité lucrative ou d'une formation est une résidence secondaire. L'élément décisif est donc le fait que quelqu'un habite dans la commune de manière durable ou de manière irrégulière.

Le niveau de l'ordonnance ne permet de régler que la construction de nouvelles résidences secondaires, sans pouvoir traiter de celles qui existent déjà. Poser des restrictions aux résidences qui étaient construites ou définitivement autorisées avant l'acceptation de l'initiative requerrait, d'après le Conseil fédéral, une base légale, puisqu'elles porteraient atteinte à la garantie de la propriété protégée constitutionnellement. Le changement d'affectation de résidences situées dans des communes ayant dépassé le quota de vingt pour cent reste donc possible, mais des cautèles ont néanmoins été adoptées. L'ordonnance établit clairement qu'un changement d'affectation est notamment justifié s'il a un lien avec un changement de domicile ou d'état civil ou avec une succession ou s'il est nécessaire à la protection d'un site construit. Néanmoins, l'ordonnance interdit expressément les changements d'affectation abusifs de résidences existantes tels que la vente d'une résidence principale en résidence secondaire qui entraînerait la construction d'une nouvelle résidence pour remplacer le logement manquant, par exemple. Si une maison d'habitation change d'affectation pour être transformée en résidences secondaires et que le nombre de logements augmente à cette occasion, la démarche équivaut à la

construction de nouvelles résidences secondaires, ce que les autorités ne peuvent autoriser qu'à titre exceptionnel.

L'ordonnance prévoit que les immeubles hôteliers existants pourront, dans des cas exceptionnels et sous des conditions restrictives, être réaffectés et devenir des résidences secondaires non affectées à l'hébergement touristique qualifié. Il faudra pour cela que l'immeuble ait été construit pour être un établissement hôtelier et qu'il ait été exploité en tant que tel durant au moins vingt-cinq ans. En outre, une expertise indépendante doit démontrer que l'exploitation de l'établissement hôtelier ne peut plus être rentable. La possibilité de réaffecter des établissements hôteliers anciens en fonction est importante pour la politique touristique et économique. Elle assure qu'un changement structurel dans l'hôtellerie peut toujours avoir lieu lorsqu'il est pertinent.

L'ordonnance traite aussi du changement d'affectation d'anciens bâtiments agricoles, tels que les mayens ou les « rustici ». De telles constructions peuvent changer d'affectation dans les communes comptant plus de vingt pour cent de résidences secondaires si elles existaient avant le 11 mars 2012.

Par ailleurs, l'ordonnance règle le traitement à réserver aux plans d'affectation spéciaux qui sont obligatoires pour les grands projets de construction ayant des incidences considérables sur le développement de l'urbanisation. Les constructions planifiées sur la base d'un tel plan spécial doivent pouvoir être effectuées même si l'autorisation de construire n'avait pas encore été octroyée le 11 mars 2012. Il est impératif pour cela que le plan d'affectation spécial ait été approuvé avant la votation sur les résidences secondaires et qu'il présente un degré de détail équivalent à celui d'une autorisation de construire.

Le texte de l'ordonnance et son annexe, consistant en une liste des communes dans lesquelles l'ordonnance sera applicable, de même qu'un rapport explicatif peuvent être téléchargés sur le site de l'Office fédéral du développement territorial, à l'adresse suivante:

<http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00236/04094/index.html?lang=fr>

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

Le secrétaire e.r.



Jean-Marc Beyeler