

Paudex, le 22 mai 2013

USPI INFO n° 8/2013

Juridique : Le Tribunal fédéral a jugé que le seuil de 20 % de résidences secondaires est directement applicable aux autorisations de construire délivrées après le 11 mars 2012 et qu'Helvetia Nostra a la qualité pour recourir

Le Tribunal fédéral a jugé aujourd'hui que les nouvelles dispositions constitutionnelles sur la limitation des résidences secondaires, dans les communes comptant plus de 20 % de résidences secondaires, sont directement applicables aux autorisations de construire délivrées après le 11 mars 2012. Il a également jugé qu'Helvetia Nostra a qualité pour recourir contre les autorisations de construire des résidences secondaires.

Le 11 mars 2012, l'initiative populaire « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires » a été acceptée et les nouvelles dispositions constitutionnelles sont entrées immédiatement en vigueur. A titre de rappel, l'article 75b de la Constitution fédérale (Cst.) prévoit que les résidences secondaires constituent au maximum 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. Selon l'article 197 chiffre 9 Cst., les permis de construire des résidences secondaires qui ont été délivrés en violation des critères constitutionnels entre le 1^{er} janvier 2013 et l'entrée en vigueur des dispositions d'exécution sont nuls.

Après l'acceptation de cette initiative du 11 mars 2012, de nombreuses demandes d'autorisations de construire pour de nouvelles résidences secondaires ont été déposées dans des communes ayant déjà atteint le seuil de 20 % et des permis de construire ont été délivrés. Ensuite de quoi, des recours ont été interjetés à l'encontre de ces décisions. Les tribunaux administratifs des cantons des Grisons, du Valais et de Vaud ont considéré que l'octroi de ces permis était admissible jusqu'au 1^{er} janvier 2013. Le Tribunal fédéral (TF) a été saisi de 253 recours portant sur cette problématique et a jugé aujourd'hui que la disposition sur les résidences secondaires est directement applicable depuis le 11 mars 2012 dans les communes ayant atteint le seuil de 20 % de résidences secondaires. Il a relevé que la notion de résidence secondaire est déjà consacrée dans de nombreuses dispositions fédérales, cantonales et communales, en particulier l'article 8 alinéas 2 et 3 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. La proportion de 20 %, selon le TF, est une valeur statistique qui peut être établie dans les cas d'application. Il conclut que les autorisations de construire délivrées après le 11 mars 2012 et qui violent les nouveaux critères constitutionnels sont **annulables**.

Quant à la qualité pour recourir d'Helvetia Nostra, le TF relève que l'article 12 alinéa 1^{er} lettre b de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN) prévoit un droit de recours des organisations à but idéal, dont Helvetia Nostra fait partie. Le droit de recours reconnu en principe aux organisations de protection de la nature n'est ouvert que contre les décisions portant sur l'accomplissement d'une tâche de la Confédération au sens des articles 78 alinéa 2 Cst. et 2 LPN. L'article 75b Cst. en limitant la construction de résidences secondaires poursuit un but général de protection du paysage défini à l'article 78 alinéa 2 Cst. et 1^{er} LPN. Lorsqu'elles examinent les demandes d'autorisation de construire des résidences secondaires, les autorités qui vérifient le respect des dispositions constitutionnelles sur les résidences secondaires accomplissent une tâche de la Confédération au sens de l'article 2 LPN. Helvetia Nostra a donc la qualité pour recourir contre les autorisations de construire des

résidences secondaires dès lors qu'elle exige le respect de la nature et du paysage, conformément au but de l'article 75b Cst.

C'est avec regret que nous prenons acte de ces décisions du TF qui auront de très lourdes et désastreuses conséquences pour les milieux immobiliers. En outre, contrairement à ce qu'affirme le TF, aucune donnée statistique n'existe s'agissant de la notion de surface brute au sol habitable qui est pourtant l'un des éléments déterminant le seuil des 20 %.

Les arrêts du TF ne sont pas encore accessibles sur son site internet. Ils le seront dès qu'ils auront été rédigés. Le délai nécessaire à la rédaction de ceux-ci n'est pas encore connu.

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

Le secrétaire

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'FD', with a long vertical stroke extending downwards from the right side of the signature.

Frédéric Dovat