



www.zweitwohnungsinitiative.ch

www.initiative-residences-secondaires.ch

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

La Fondation Franz Weber et Helvetia Nostra réagissent au projet d'ordonnance mis en consultation par le DETEC.

1. Il faut tout d'abord saluer le fait que la définition générale de la résidence secondaire correspond à la notion communément admise, par le Parlement, par le Conseil fédéral et lors de la campagne de votation, dans le sens où il est confirmé qu'il s'agit d'un logement dont le propriétaire n'a pas son domicile dans la commune.
2. La règle générale selon laquelle toutes les résidences existant avant le 11 mars ne seraient pas soumises à l'ordonnance comporte des dangers. Cette disposition peut entraîner dans certaines communes fortement touristiques un changement d'affectation de résidences principales en secondaires d'une bonne partie du bâti existant et mène de ce fait à une recrudescence de la construction de nouvelles résidences principales. La réaffectation d'une résidence principale existante en résidence secondaire ne devrait être admise qu'en cas de force majeure ou d'héritage, pour préserver le patrimoine bâti historique ou dans des régions structurellement faibles frappées par l'émigration. Pour le surplus, il va de soi que les résidences secondaires existantes avant le 11 mars 2012 ne sont pas touchées par l'ordonnance, ce qui est conforme à ce que les initiants ont toujours dit. Dans de nombreux cas, il paraît en effet illusoire de s'en remettre simplement aux communes concernées pour prévenir les abus, dans la mesure où nombre d'entre elles étaient farouchement opposées à l'initiative et mettent tout en œuvre pour s'y soustraire depuis son adoption par le peuple et les cantons. La portée juridique de la garantie constitutionnelle de la propriété d'une part et celle des exigences résultant de l'acceptation de l'art. 75b, d'autre part, ne peuvent être tranchées au niveau de l'ordonnance par une autorité exécutive. Cette balance entre deux dispositions de même rang normatif ne pourrait être faite que par le Tribunal fédéral, ou le cas échéant, par le Parlement.
3. Les initiants se sont toujours montrés ouverts à la réalisation de nouvelles constructions de type hôtelier pour autant que leur concept garantisse sérieusement la mise à disposition de lits chauds. La notion de résidence secondaire affectée spécifiquement à l'hébergement touristique commercial qui permettrait la construction de nouvelles résidences secondaires dans les communes ayant dépassé le quota de 20% est trop vague pour permettre d'éviter les abus. En effet, le respect des conditions fixées ne sera que très difficilement contrôlable. En outre, si les propriétaires obtiennent de telles autorisations mais ne parviennent pas à remplir les conditions initialement fixées une fois la construction de ces nouvelles résidences secondaires réalisée, l'annotation au Registre foncier en tant que « autre logement non soumis à l'interdiction de construire des résidences secondaires » ne permettra que très difficilement d'éviter une revente, puis une réaffectation en résidence secondaire qui n'aurait en principe pas dû être autorisée.

Les initiants avaient proposé d'examiner une variante dont la formulation aurait été plus contraignante et aurait amélioré la crédibilité de tels projets. Ainsi, « l'hébergement commercial de vacanciers dans le cadre d'une structure hôtelière permanente », ces deux conditions étant cumulatives, pourrait être envisageable. Elle doit figurer expressément dans le texte de l'ordonnance et non seulement évoquée dans le commentaire y relatif. Dans cette hypothèse, il sera indispensable que le législateur l'accompagne d'un garde-fou explicite en dotant les associations d'importance nationale d'un droit de recours à l'encontre de ce type d'autorisations qui devraient rester exceptionnelles.

4. La dérogation concernant la construction de nouvelles résidences secondaires sur la base d'un plan d'affectation spécial approuvé avant le 11 mars 2012 et équivalant par son degré de précision à une autorisation de construire constitue également une appréciation anticipée de la portée juridique respective de la garantie de la propriété et de l'art. 75b Cst. A nouveau, celle-ci ne saurait incomber au seul exécutif dans le cadre d'une simple ordonnance, s'agissant d'une question politiquement et juridiquement très délicate consécutive à une votation populaire constitutionnelle. Il est manifeste

qu'une partie des votants qui se sont exprimés positivement voulaient aussi s'opposer à des projets gigantesques du type Andermatt ou à d'autres projets d'une importance équivalente qui ont également déjà fait l'objet d'un plan d'affectation spécial. Cas échéant, cette tâche incombera au Tribunal fédéral ou au Parlement. Il s'agit à tout prix de respecter la volonté populaire et d'éviter la réalisation de projets pharaoniques de résidences secondaires défigurant le paysage suisse.

5. Le projet d'ordonnance reste muet s'agissant du sort à réserver aux demandes de permis de construire déposées entre le 11 mars 2012 et la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance, nonobstant le fait que l'art. 75b al. 1 doit être considéré comme suffisamment précis pour être directement applicable et qu'il est entré en vigueur immédiatement, en vertu de l'art. 195 Cst. Les tribunaux devront donc trancher cette question.

Ainsi, si l'on peut saluer le ralliement du groupe de travail et du DETEC à une définition générale raisonnable de la notion de résidence secondaire, il faut vivement déplorer les possibilités qu'offre le texte d'ordonnance mis en consultation de réaliser de nombreuses nouvelles constructions dans les communes concernées, que ce soit sous forme de résidences principales « de remplacement » ou de résidences secondaires autorisées au titre d'une définition qui laisse la porte ouverte à de trop nombreux abus.

La Fondation Franz Weber et Helvetia Nostra expriment ainsi la volonté ferme que la procédure de consultation aboutisse à une prise en compte plus sérieuse de la volonté populaire qui s'est clairement exprimée dans le sens où tout doit être mis en œuvre pour éviter que de nouvelles constructions portent une atteinte supplémentaire au paysage dans des communes déjà surexploitées.

Contact médias : Me Pierre Chiffelle, 021 922 88 22 et 079 639 18 86

Fondation Franz Weber, Montreux, ffw@ffw.ch Tels: 021 964 24 24 ou 021 964 37 37, Fax 021 964 57 36