

Initiative sur les résidences secondaires – défis actuels

Protéger les résidences principales

L'article constitutionnel accepté en votation populaire stipule que la part des résidences secondaires dans le parc de logement d'une commune est limitée à vingt pour cent au maximum. Les opposants et les partisans de l'initiative étaient d'accord pour dire que les résidences secondaires déjà existantes devaient continuer à être utilisées comme telles, même si la commune avait déjà dépassé le seuil de 20 pour cent. Le Conseil fédéral et la majorité du Parlement étaient également d'avis que la transformation d'une résidence principale régie par l'ancien droit en résidence secondaire devait rester possible. Ainsi, la proportion de résidences secondaires a augmenté également dans les communes qui en comptaient plus de 20 %, ce qui viole le mandat constitutionnel.

La problématique selon laquelle les acquéreurs de résidences secondaires évincent les autochtones sur le marché du logement existait déjà avant l'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires - le comité d'initiative a explicitement attiré l'attention sur ce point. En raison de la demande accrue de résidences secondaires due à la pandémie, la vente de résidences secondaires régies par l'ancien droit est particulièrement dramatique dans certains lieux très touristiques.

La Fondation Franz Weber invite les cantons à utiliser activement les possibilités offertes par la loi sur les résidences secondaires. Ainsi, les cantons peuvent édicter des prescriptions qui restreignent davantage la construction et l'utilisation de logements que cette loi (art. 3, al. 2, LDTR). En outre, les cantons disposent en outre de la compétence d'empêcher des abus et des évolutions indésirables qui pourraient résulter d'une utilisation sans limites de logements créés selon l'ancien droit en tant que résidences secondaires (Art. 12 al. 1 LRS).

Les communes disposent également de moyens de planification. Ainsi, la commune de Sils a édicté un plan de zone afin de pouvoir mieux contrôler l'évolution de l'utilisation des résidences principales. En outre, la construction de logements coopératifs ne devrait pas seulement être une thématique dans les villes, mais aussi dans les communes à forte vocation touristique.

<https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2015/886/de>

Renforcer la mise en œuvre

La loi sur les résidences secondaires est en vigueur depuis plus de six ans et est bien rôdée depuis lors. Mais il y a eu et il y a encore des tentatives de contourner la loi. C'est pourquoi un rôle plus actif des communes et des cantons est nécessaire.

Selon la loi sur les résidences secondaires, chaque canton désigne une autorité chargée de surveiller l'application de cette loi (art. 15 LRS). Cette surveillance devrait être beaucoup plus active. Outre le conseil aux communes qui existe déjà, il faudrait procéder à des contrôles aléatoires pour vérifier la pratique en matière d'autorisation et, le cas échéant, introduire des corrections.

La Fondation Franz Weber porte un jugement critique sur l'initiative parlementaire Candinas "Loi fédérale sur les résidences secondaires. Supprimer les restrictions inutiles et nuisibles de la loi sur les résidences secondaires en matière de démolition et de reconstruction de logements construits selon l'ancien droit". La possibilité d'augmenter la surface utile principale de 30 pour cent

également en cas de démolition et de reconstruction de logements régis par l'ancien droit pourrait conduire à de nouvelles transformations de résidences principales en résidences secondaires. Une limitation de l'utilisation en tant que résidence principale permettrait de désamorcer ce problème.

<https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefte?AffairId=20200456>

Empêcher la limitation du droit de recours des associations

Philipp Matthias Bregy a lancé une initiative parlementaire visant à limiter le droit de recours des associations conformément à la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN). Selon l'exposé des motifs de l'initiative parlementaire, il serait par exemple envisageable d'exclure du droit de recours des organisations les projets qui sont réalisés dans la zone à bâtir mais en dehors des centres villageois et urbains et qui portent sur une surface brute au sol de moins de 600 mètres carrés ou qui remplissent d'autres critères objectifs clairement définis. Les commissions de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie (CEATE) ont décidé d'y donner suite. Actuellement, la CEATE-N se penche sur cet objet.

Ce projet est dépassé pour plusieurs raisons. Immédiatement après l'adoption de l'initiative populaire, Helvetia Nostra a fait opposition à de nombreux permis de construire afin d'éviter le contournement massif de la décision populaire. Entre-temps, les recours sont devenus beaucoup plus sélectifs - et continuent d'être couronnés de succès dans de nombreux cas. De nombreuses communes ont clarifié leurs besoins en nouvelles résidences principales et ont ainsi pu justifier de manière factuelle les nouvelles constructions.

En outre, le fait qu'il y ait ou non infraction à la loi ne dépend pas de la taille de l'objet de construction. Le rôle principal dans la procédure d'autorisation revient toujours aux autorités. Dans les cas litigieux, le recours des associations conduit à un examen par les tribunaux et, par conséquent, à l'égalité et à la sécurité juridiques.

<https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefte?AffairId=20190409>

Encourager les rénovations énergétiques

La Suisse compte des centaines de milliers de résidences secondaires, ce qui représente un facteur important de consommation d'énergie, en particulier pendant le semestre d'hiver. Les rénovations énergétiques ne concernent pas seulement les résidences principales, mais aussi les résidences secondaires. Nous estimons qu'il existe un grand potentiel d'économies grâce à des rénovations, au remplacement des chauffages au mazout et électriques et à une meilleure utilisation.

Comme les propriétaires de résidences secondaires souhaitent également utiliser facilement leur logement le week-end, elles sont souvent chauffées en absence des propriétaires. Il est désormais possible de commander le chauffage via une application et donc de ne chauffer qu'en cas de besoin.



Conserver les hôtels au lieu de les transformer

La pandémie n'a pas seulement fait augmenter la demande en résidences secondaires, elle a aussi souligné l'importance de l'hôtellerie nationale pour les vacances en Suisse. Malheureusement, les hôtels sont également dans la ligne de mire du secteur immobilier (international), qui souhaiterait les transformer en résidences secondaires.

L'article 75b de la Constitution sur les résidences secondaires indique clairement que dans les communes ayant un taux de résidences secondaires de plus de 20 %, la transformation d'hôtels en résidences secondaires n'est pas possible. La loi sur les résidences secondaires prévoit néanmoins une exception. En conséquence, les hôtels peuvent, à certaines conditions, être transformés en logements sans restriction d'utilisation (c'est-à-dire en résidences secondaires, car la transformation en résidences principales est possible de toute façon) à hauteur de 50 % de la surface utile principale au maximum.

L'objectif est de protéger l'hôtellerie et la parahôtellerie, importantes pour les destinations touristiques, au lieu de construire des nouvelles résidences secondaires. La Fondation Franz Weber salue le fait que certaines communes ont la volonté de préserver leur hôtellerie en instaurant par exemple des zones hôtelières, ou au moyen d'autres mesures d'aménagement du territoire spécifiques. D'autres communes devraient suivre cet exemple de toute urgence.

Fondation Franz Weber, 4 mars 2022