



Département fédéral de l'Environnement,
des Transports, de l'Energie
et de la Communication (DETEC)
Madame Doris Leuthard
Conseillère fédérale
Palais fédéral nord
Kochergasse 10
3003 Berne

Lausanne, le 18 juin 2012

U:\1p\politique_economique\consultations\2012\POL1245.docx
LMA/naf

Projet d'ordonnance sur la mise en œuvre de l'art. 75b Cst. (Initiative Weber sur les résidences secondaires)

Madame la Conseillère fédérale,

Nous avons pris connaissance du projet d'ordonnance cité sous rubrique. Nous avons plusieurs remarques qui nous paraissent importantes et dont nous souhaitons vous faire part.

Nous relevons tout d'abord l'indigence juridique de ce projet dont la qualité rédactionnelle est globalement très faible. Par ailleurs, l'adoption d'une telle ordonnance par le Conseil fédéral pose prioritairement un problème de légitimation. Il ressort de l'article 75b Cst. que la mise en œuvre des nouvelles dispositions constitutionnelles nécessite une législation d'exécution. En effet l'art. 75b al. 2 confie au législateur le mandat de légiférer en la matière et l'art. 197 ch. 8 al. 1 Cst. prévoit un délai de deux ans jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi. Dans ces conditions, il appartient exclusivement au Parlement d'édicter une loi d'exécution, moyennant un débat parlementaire démocratique. L'Ordonnance élaborée en présence des initiants mais en l'absence des milieux économiques ne respecte pas les principes démocratiques applicables en Suisse en matière de législation. L'adoption d'une ordonnance entièrement pilotée par le Conseil fédéral, aux dépens d'une loi prive le Parlement d'un débat sur un sujet pourtant largement politisé.

Sur le fonds, notre appréciation est la suivante :

- 1) Se fondant sur le principe fondamental de la non-rétroactivité des lois applicables en droit suisse, la CVCI soutient fermement que les droits acquis doivent en tous les cas être préservés pour les propriétaires de logement avant le 11 mars 2012. L'initiative ne doit en aucun cas restreindre le droit à la propriété par une entrée en vigueur rétroactive de la loi, contraire à la Constitution. Sur ce point, l'art. 2 du projet d'ordonnance qui prévoit que « les changements d'affectation de résidences qui

existaient avant le 11 mars 2012 restent admissibles dans les limites de la surface brute au sol habitable préexistante et le cas échéant, des restrictions d'utilisation alors en vigueur » est en principe satisfaisant. Toutefois, cette disposition pourrait malencontreusement **empêcher toutes rénovations nécessitant le moindre agrandissement de la surface au sol**. Un propriétaire de résidence secondaire qui dispose encore d'un potentiel constructible pourrait, sur la base de cette disposition être définitivement limité dans les rénovations de son logement.

Cette restriction n'est pas justifiée dans la mesure où **un agrandissement ne doit pas être interprété comme une nouvelle construction, notamment lorsqu'il découle d'une rénovation générale du bâtiment**. A défaut de pouvoir construire de nouvelles résidences secondaires, il est important de laisser aux propriétaires la possibilité d'agrandir leur surface existante, notamment dans le cadre de rénovation, pour optimiser des logements existants. Le cas des agrandissements ne doit donc pas être assimilé sans réserve à celui de nouveaux logements distincts de la construction initiale auxquels s'appliquent les nouvelles dispositions.

Il est par ailleurs impératif que les rénovations, agrandissements et transformations des logements construits avant le 11 mars 2012, qui nécessitent une autorisation de construire n'ait pas pour effet automatique de soumettre le logement au nouveau droit. La garantie des droits acquis doit également être garantie après les rénovations d'immeubles dont les travaux ont exigé un permis de construire. Ce point doit être juridiquement clarifié, pour éviter toutes contestations potentielles.

L'alinéa 2 qui prévoit que les cantons et les communes prennent des mesures d'aménagement du territoire propres à empêcher des évolutions indésirables ou des abus est extrêmement flou. Les commentaires explicatifs citent comme exemple d'abus le cas d'une personne qui vend sa résidence principale en tant que résidence secondaire et simultanément se construit une nouvelle résidence principale sur un terrain à bâtir faisant partie d'un secteur jusque-là non construit de la commune ou d'une commune voisine. Cet exemple est extrêmement discutable dans la mesure où par cette disposition, les autorités pourraient empêcher un actuel propriétaire de résidence principale de se construire tout nouveau logement principal. Il sera de fait extrêmement compliqué de déceler les « abus » dont l'interprétation suscitera certainement une jurisprudence compliquée. Cet alinéa devrait être supprimé au risque de susciter d'interminables procédures judiciaires.

- 2) La définition selon laquelle une résidence secondaire est un « logement dont l'occupant n'est pas domicilié dans la commune » est trop absolue. En effet il n'y a pas lieu de considérer comme résidence secondaire les locaux utilisés pour des **raisons professionnelles ou à des fins de formation**. Afin de ne pas prêter le développement économique des régions de montagne, il convient de ne pas limiter le développement de locaux destinés à l'usage professionnel.
- 3) Concernant le calcul des 20%, le projet d'ordonnance prévoit de se référer à la loi sur l'harmonisation des registres du 23 juin 2006 ou au recensement de la population 2000. Compte tenu de l'approximation des données pouvant résulter de ces sources, il est indispensable que, le cas échéant, les communes puissent, moyennant la production de calculs, **renverser la présomption ressortant de ces données**. Nous considérons donc que l'art. 4 al. 3 qui consacre ce droit de renverser la présomption est un alinéa important qui doit être maintenu.
- 4) L'art. 5 du projet d'ordonnance prévoit que dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20%, la construction de nouvelles résidences affectées à l'hébergement touristique qualifié peut être autorisée si elles sont mises sur le marché « *dans le cadre d'une structure d'hébergement organisée* ».

Cette restriction oblige le propriétaire qui veut bénéficier de cette exception à passer par une gérance ou une autre structure de location, l'empêchant sans raison de louer directement son bien. Elle implique des coûts supplémentaires pour le propriétaire, qui devrait conserver le droit de louer lui-même son immeuble, sans que ne soit exclu l'application de l'art. 5 al. 2 let b autorisant la construction de logements mis en location.

- 5) L'art. 8 de l'Ordonnance prévoit deux dates d'entrée en vigueur : l'une fixée au 1^{er} septembre 2012 et l'autre au 1^{er} janvier 2013. Selon le nouvel art. 197 b al. 2 Cst. « **Les permis de construire des résidences secondaires qui auront été délivrés entre le 1^{er} janvier de l'année qui suivra l'acceptation de l'art. 75b par le peuple et les cantons et la date d'entrée en vigueur de ses dispositions d'exécution seront nuls** ». Le texte constitutionnel adopté par le peuple n'autorise pas de considérer comme nulles les autorisations de construire accordées avant le 1^{er} janvier 2013. Il s'ensuit que seule la deuxième variante prévoyant **l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2013 est juridiquement soutenable**.

Nous vous remercions de l'intérêt que vous porterez à ces lignes et vous adressons, Madame la Conseillère fédérale, nos respectueuses salutations.

CHAMBRE VAUDOISE DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE

Guy-Philippe Bolay
Directeur adjoint

Lydia Masméjan
Responsable de projets