

Update

Newsflash mai 2012

Initiative Weber / le début d'une limitation des résidences secondaires à l'échelle fédérale: principes et incertitudes

Le 11 mars 2012, à la grande surprise de tous, le peuple suisse a accepté à une très faible majorité (50.6%) l'initiative populaire de Franz Weber intitulée "Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires". Cette initiative limite dans toute la Suisse la part de résidences secondaires à 20% du parc de logement et de la surface brute habitable par commune. Les propriétaires actuels ou futurs de résidences secondaires trouveront exposés ci-après les principes de cette initiative ainsi que les incertitudes juridiques qui y sont liées.

1. Contenu de l'initiative populaire

L'initiative a introduit deux nouvelles dispositions dans la Constitution fédérale : l'article 75a Cst., qui limite à 20% du parc de logement et de la surface brute habitable de chaque commune le taux de résidences secondaires admissible, et l'article 197 ch. 8 Cst., qui déclare nuls tous les permis de construire délivrés entre le 1er janvier 2013 et l'entrée en vigueur des dispositions d'exécution de l'initiative.

2. Mise en œuvre de l'initiative populaire

Les dispositions constitutionnelles précitées devront être implémentées dans une loi fédérale d'exécution qui réglera le sort actuel et futur des résidences primaires et secondaires existantes, ainsi que des terrains nus situés en zone à bâtir. Le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (« **DETEC** ») a institué un groupe de travail spécial qui a dans une première étape entendu différentes organisations concernées pour ensuite élaborer un premier projet d'ordonnance contenant les dispositions de la loi d'application. Les représentants des cantons ont toutefois formulé des réserves sur le fait que la réglementation de ces dispositions soit effectuée par voie d'ordonnance et non par voie de loi. Cette question fera l'objet d'une expertise exigée par le groupe de travail qui, parallèlement,

poursuit l'élaboration du projet d'ordonnance. En outre, depuis l'adoption de l'initiative, plusieurs motions et interpellations parlementaires ont été déposées. Celles-ci mettent en doute la légitimité d'une régulation par voie d'ordonnance et soulèvent certains aspects encore à concrétiser dans la loi d'application.

3. Demandes actuelles et futures de permis de construire

Le texte accepté par le peuple suisse prévoit une entrée en vigueur immédiate des nouvelles dispositions constitutionnelles, i.e. le 11 mars 2012.

Le texte accepté le 11 mars 2012 prévoit toutefois une limitation à ce principe d'immédiateté : seuls les permis de construire délivrés après le 1er janvier 2013 sont nuls de plein droit, pour autant bien entendu qu'ils concernent une résidence secondaire dans une commune dont le taux de 20% est atteint. Le texte de l'initiative ne prévoit toutefois rien pour les demandes de permis de construire déposées avant ou après le 11 mars 2012 et dont l'entrée en force interviendrait d'ici au 31 décembre 2012.

Le DETEC a émis le 15 mars 2012 des lignes directrices permettant de clarifier la situation juridique applicable d'ici au 31 décembre 2012, et dont le contenu est le suivant:

- > les permis de construire délivrés avant le 11 mars 2012 conservent leur validité;
- > les permis de construire délivrés entre le 1er janvier 2013 et jusqu'à l'adoption de la loi fédérale d'exécution seront nuls de plein droit;
- > les demandes déposées entre le 11 mars 2012 et le 31 décembre 2012 ne seront pas automatiquement acceptées;
- > les demandes de permis de construire déposées après le 11 mars 2012 devront respecter le texte de l'initiative;
- > les demandes de permis de construire en cours au 11 mars 2012 devront faire l'objet de solutions individuelles adaptées à chaque cas.

Le Conseil Fédéral a recommandé aux autorités de suspendre toutes les procédures de demande de permis de construire déposées après le 11 mars 2012 en cas de doute quant à leur conformité avec le texte adopté le 11 mars 2012, et ce jusqu'à ce que la loi fédérale d'application ait été adoptée.

Certaines communes se sont rangées du côté du Conseil Fédéral. D'autres au contraire préfèrent laisser la justice transiger sur la délivrance de tels permis. Les organisations protectrices de l'environnement ont clairement annoncé leur intention et s'organisent actuellement afin d'interjeter recours contre tous les permis de construire qui seraient délivrés dans les communes dépassant le taux de 20%. A ce jour, dans 300 procédures, la fondation Franz Weber a formé opposition contre des demandes de permis de construire afférant à des résidences secondaires ou soutenu les opposants dans cette voie. Les tribunaux pourraient donc bien être assaillis de recours ces prochains mois. En effet, les demandes de permis de construire ont dépassé leur record historique dans certains cantons (par exemple en Valais).

Un groupe de travail a été constitué le 15 mars 2012 afin de lever les incertitudes juridiques liées aux dispositions transitoires de l'initiative Weber. La première séance de ce groupe de travail est prévue d'ici à mi-avril 2012.

4. Les nombreuses lacunes de l'initiative Weber

L'initiative populaire adoptée par le constituant comporte de nombreuses lacunes fortement critiquées par les milieux opposés à celle-ci. Ce manque de clarté fait d'ailleurs l'objet de nombreuses motions et interpellations parlementaires.

L'initiative n'offre ainsi pas de définition précise de la notion de résidence principale et secondaire, et est également muette quant à la possibilité de transformer une résidence secondaire en résidence principale, et vice et versa. Le texte adopté par le peuple suisse ne comporte en outre aucune indication sur l'étendue des droits acquis dont bénéficient les résidences secondaires existantes dans le contexte de leur démolition / reconstruction, rénovation ou extension ainsi qu'en cas de revente, décès ou autres événements similaires. Les initiants ont annoncé récemment que toutes les habitations, utilisées de manière temporaire, devaient être qualifiées de résidences secondaires.

Les initiants ont confirmé à plusieurs reprises le 11 mars et lors de conférences de presse subséquentes que l'initiative n'empêchait pas les propriétaires de résidences secondaires de les revendre comme telles à l'avenir, ce que ces derniers ont accueilli avec soulagement. Néanmoins, les initiants ont exprimés récemment que la garantie des droits acquis constituait une violation de la volonté du peuple, engendrant une nouvelle insécurité juridique quant au sort réservé aux résidences secondaires actuelles. Seul le texte final de la loi d'application qui sera adopté par le législateur tranchera ces controverses et, d'ici là, aucune garantie absolue ne pourra être donnée.

5. Incidences économiques de l'initiative

Dans les communes présentant un taux de résidences secondaires supérieur à 20%, l'acceptation de l'initiative engendrera, dès 1er janvier 2013, la cessation immédiate de toute nouvelle construction de résidences secondaires.

Cette limitation devrait engendrer une réduction des prix des résidences principales et des terrains non construits ainsi qu'une augmentation des prix des résidences secondaires. Le secteur de l'industrie du bâtiment devrait lui subir un recul de 5% à 8% en terme de nombre d'emplois.

Les communes proches des centres touristiques et affichant un taux de résidences secondaires inférieur à 20% devraient par ailleurs être sujettes à de nombreuses demandes d'autorisation de construire.

6. Conclusions

Le vote populaire du 11 mars 2012 constitue un tournant dans la politique d'aménagement du territoire suisse. La question des résidences secondaires, jusqu'alors traitée à

l'échelle de chaque commune, est dorénavant dictée par la Constitution fédérale.

L'élaboration de la loi d'application requise pour mettre en œuvre l'initiative Weber promet d'ores et déjà de donner lieu à des débats tendus. Le groupe de travail devra ainsi se livrer à un exercice difficile ces prochains mois, tenu de

respecter la volonté du peuple suisse et les spécificités de chaque canton.

Nous sommes à votre disposition pour toute question complémentaire que vous pourriez avoir.

Contacts

Genève / Lausanne

Daniel Schafer
daniel.schafer@lenzstaehelin.com

Andreas Rötheli
andreas.roetheli@lenzstaehelin.com

Cécile Berger Meyer
cecile.berger@lenzstaehelin.com

Ylenia Falletti
ylenia.falleti@lenzstaehelin.com

Téléphone + 41 58 450 70 00

Zurich

Beat Kühni
beat.kuehni@lenzstaehelin.com

Maja Baumann
maja.baumann@lenzstaehelin.com

Agnes Wasem
agnes.wasem@lenzstaehelin.com

Fabiano Menghini
fabiano.menghini@lenzstaehelin.com

Téléphone +41 58 450 80 00

Nos bureaux

Genève

Route de Chêne 30
CH-1211 Genève 17
Téléphone +41 58 450 70 00
Fax +41 58 450 70 01
geneva@lenzstaehelin.com

Zurich

Bleicherweg 58
CH-8027 Zürich
Téléphone +41 58 450 80 00
Fax +41 58 450 80 01
zurich@lenzstaehelin.com

Lausanne

Avenue du Tribunal-Fédéral 34
CH-1005 Lausanne
Téléphone +41 58 450 70 00
Fax +41 58 450 70 01
lausanne@lenzstaehelin.com

www.lenzstaehelin.com