Zeitschrift: Suisse magazine = Swiss magazine
Herausgeber: Suisse magazine
Band: - (2014)
Heft: 303-304

Artikel: Résidences secondaires : état des lieux
Autor: Itin, Marco
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-849340

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 08.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

DROIT FRANCO-SUISSE

Résidences secondaires : État des lieux

par Marco Itin

Initiative Franz Weber adoptée le 11 mars 2012, loi d'application encore en discussion et probablement pour longtemps, ordonnance transitoire entrée en vigueur en janvier 2013, nombreux recours au Tribunal fédéral : Maître Marco Itin nous fait un bref point sur l'application de cet empilage de textes vivement critiqué par les juristes suisses.

Suite à l'acceptation à 50,6 % de l'initiative populaire du 18 décembre 2007 « pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires » l'article 75b de la Constitution fédérale a été rédigé comme suit : « Les résidences secondaires constituent au maximum 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. La loi oblige les communes à publier chaque année leur plan de quotas de résidences principales et l'état détaillé de son exécution. » Le chiffre 9 de l'article 197 de la Constitution (dispositions transitoires) précise que le Conseil fédéral édicte par voie d'ordonnance les dispositions d'exécution nécessaires sur la construction, la vente et l'enregistrement au registre foncier si la législation n'est pas entrée en vigueur deux ans après l'acceptation de l'article 75b par le peuple et les cantons.

À ce jour, la loi fédérale n'est pas entrée en vigueur et pour pallier les difficultés créées par le fait qu'une disposition constitutionnelle est directement applicable, le Conseil fédéral a édicté une Ordonnance sur les résidences secondaires, le 22 août 2012. Cette Ordonnance est applicable depuis le 1er janvier 2013 aux communes comprenant une part de logements secondaires supérieure à 20 %. Les règles qu'elle contient s'appliquent donc par préférence aux communes touristiques, étant précisé que l'Ordonnance contient en annexe une liste des communes pour lesquelles il existe une présomption concernant le dépassement du seuil de 20 %. Le lecteur a donc une indication claire des communes concernées par l'Ordonnance. Sans surprise, on y trouve les noms de toutes les communes touristiques connues au-delà des frontières du pays. Est réputée résidence secondaire une résidence utilisée une partie de l'année par une personne non domiciliée dans la commune ou pour des besoins autres que ceux d'une activité lucrative ou d'une formation.

Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de se prononcer déjà à maintes reprises sur les contours de ces nouvelles règles. Des arrêts importants ont été rendus sur le droit de recours de l'association Helvetia Nostra de Franz Weber et la validité des permis de construire émis après le 11 mars 2012.

Diminuer le risque de contentieux

Pour clarifier les règles et aider les communes, des cantons comme celui des Grisons ont rédigé des aides pratiques pour l'application de l'Ordonnance fédérale. Ces aides sont destinées à apporter un soutien concret aux communes pour traiter les nouvelles demandes de permis, assurer leur conformité avec la règle constitutionnelle et l'Ordonnance fédérale et diminuer de cette manière le risque de contentieux.

L'article 4 de l'Ordonnance précise que, dans les communes où le quota des 20 % est dépassé, des autorisations de construction pour des nouvelles résidences ne pourront être accordées que si ces résidences sont utilisées comme résidences principales ou si elles ne sont pas personnalisées et mises à la disposition d'hôtes toute l'année aux conditions usuelles du marché et, à certaines conditions, pour des séjours de courte durée. Les exceptions prévues à l'article 4 garantissent la possibilité d'autoriser et de construire des résidences destinées à une utilisation touristique intense (« lits chauds ») permettant d'assurer dans les régions touristiques un développement équilibré des infrastructures d'hébergement touristique.

En ce qui concerne les constructions situées hors zone à bâtir, notamment mayens et rustici (voir *Suisse Magazine* n° 267-268), le principe ancré dans le droit fédéral de l'aménagement du territoire interdisant le changement d'affectation des bâtiments d'exploitation agricole est maintenu. Comme le précise le rapport explicatif de l'Office fédéral du développement territorial, dans les communes soumises à l'Ordonnance, toute demande d'autorisation de construire devra dorénavant inclure une déclaration relative à l'utilisation qui sera faite de la future résidence, à savoir comme résidence principale ou destinée à l'hébergement touristique. L'autorisation accordée sera alors assortie de la restriction correspondante et mentionnée au registre foncier lui conférant un caractère public.

Pour conclure, il est précisé que non seulement l'Ordonnance fédérale a subi des critiques acerbes de la part des juristes, mais aussi que le projet de loi fédérale est largement contesté et il est probable que quelques années vont passer avant que cette loi entre en vigueur. Le 26 septembre dernier, le Conseil des États vient d'ailleurs d'en modifier sensiblement le contenu en multipliant les dérogations pour les propriétaires et les hôtels qui souhaiteraient s'agrandir, ainsi que pour la construction dans des bâtiments protégés. ■

Retrouvez aussi la liste des chroniques de Maître Itin sur http://www.suissemagazine.com/droit.htm