

Problème des résidences secondaires dans le Jura

Autor(en): **Miserez, Jean-Paul**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Les intérêts du Jura : bulletin de l'Association pour la défense des intérêts du Jura**

Band (Jahr): **46 (1975)**

Heft 9

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-825195>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Problème des résidences secondaires dans le Jura

par M. Jean-Paul Miserez

BASES POUR UNE ÉTUDE

1. Raison de l'étude

Depuis un certain temps, le Jura ressent particulièrement les effets de la construction de résidences secondaires, puis de la transformation de maisons villageoises en résidences secondaires. Les effets en sont nombreux, bien qu'ils ne soient pas tous exprimés de façon très claire et explicite. Nous retiendrons cependant :

- perte de la maîtrise foncière ;
- disproportion entre espace occupé en construction et espace réellement habité ;
- fortes charges pour la commune et faible revenu fiscal ;
- déséquilibre de la vie villageoise ;
- perte de certaines habitudes et coutumes ancestrales ;
- difficultés rencontrées dans l'exercice des activités locales (agriculture, com-

2. Situation du problème

2.1. Situation légale

La Constitution fédérale, dans son article 4, reconnaît l'égalité de tous les citoyens devant la loi. A l'article 22 ter, elle garantit la propriété, tout en admettant, pour des motifs d'intérêt public, l'expropriation ou des restrictions de propriété.

L'article 23 de la loi cantonale bernoise sur les constructions du 7 juin 1970, interdisant sur le reste du territoire communal la construction de bâtiments autres qu'agricoles ou sylvicoles, agit dans ce sens de restriction du droit de propriété et de disposition. Son application s'est montrée fructueuse dans le Jura puisqu'elle a permis de restreindre de manière très sensible le nombre de cons-

merce, artisanat, vie politique, etc.). En première analyse, nous pouvons donc constater que le malaise ressenti, par ailleurs très réel, tient plus à des données sociologiques et psychologiques qu'à des motivations purement économiques ou juridiques.

Dans sa séance du 4 février 1975, la commission pour l'aménagement du territoire de l'ADIJ a procédé à un premier échange d'idées à ce sujet et a chargé le soussigné de préparer un document pouvant servir de base à l'approche de cette question. Le but de ces lignes n'est donc pas de faire une étude exhaustive, mais d'analyser les possibilités d'action que possède la commission dans ce domaine et de proposer un plan de travail pour un proche avenir.

tructions de nouvelles résidences secondaires dans le Jura.

Force nous est cependant de constater que cette limitation a été contournée par l'achat de vieilles maisons rurales et villageoises qui ont été ensuite transformées en résidences secondaires.

Intervenir à ce niveau impliquerait :

- d'établir un critère objectif permettant de distinguer entre la résidence primaire et la résidence secondaire ;
- d'introduire une notion juridique permettant de restreindre la liberté d'achat à des Confédérés au profit d'« indigènes », cela non en fonction de l'intérêt public, mais en vertu d'un indigénat dont la définition précise pour le cas présent reste à trouver.

Des restrictions au droit de propriété convenues entre parties, pouvant être opposées à des tiers par l'inscription au registre foncier, ne peuvent être obtenues qu'au terme de négociations impliquant la réciprocité des prestations. Par exemple, un droit de préemption ne sera consenti par le propriétaire à la collectivité, que dans la mesure où la commune ou l'Etat aura apporté une participation en espèces ou en nature à la construction.

2.2. Situation économique et financière

2.2.1. **En général :** Les difficultés actuelles sur le plan monétaire et l'inflation galopante ont provoqué une crise de confiance dans le placement banquier.

D'autre part, l'amélioration des conditions de vie et du pouvoir d'achat des populations urbaines a libéré des réserves financières appréciables. Le versement du 13^e, voire du 14^e salaire, place les gens devant une sorte d'épargne « involontaire ».

L'augmentation de la durée probable de vie et la généralisation de la retraite incite aussi les gens à placer leurs économies à long terme (3^e pilier).

Le placement immobilier, même sans apport d'intérêts ou de dividendes reste néanmoins préférable à 6 ou 7 %. Il offre en outre la sécurité et, vu la forte demande dans le marché immobilier, une garantie de pouvoir réaliser sans difficultés ni pertes.

La maison devient ainsi plus souvent un placement qu'un outil. Le citadin ne pouvant trouver de terrain à bâtir en ville conserve son logement et acquiert une propriété à la campagne, là où le marché est plus large. Les intérêts réalisés sous forme de vacances lui suffisent amplement.

2.2.2. **Pour la collectivité locale :** Les comptes communaux sont souvent lourdement grevés par les charges administratives et d'équipement que provoquent les résidences secondaires. En contrepartie, les impôts et taxes perçus sont loin de constituer une compensation équitable.

Les communes sont actuellement dépourvues de moyens leur permettant d'exiger, de la part des résidents secondaires ne payant pas leurs impôts dans la localité, des redevances payant les prestations offertes.

Quant au problème du partage des impôts, il dépend de conventions intercommunales et très souvent intercantionales.

2.3. Situation psychologique

2.3.1. **Pour le citadin :** L'attrait du « retour à la nature » est de plus en plus fort pour le citadin. L'acquisition d'une résidence secondaire lui assure, en toutes circonstances, de pouvoir bénéficier d'air pur et de verdure. De plus il pourra bricoler, s'adonner aux sports, aménager son intérieur à son gré, inviter ses amis à sa guise, toutes choses qu'il ne peut que difficilement réaliser en ville.

L'acquisition d'une vieille ferme lui offre en outre l'avantage de se faire à prix relativement modeste (pour le citadin). Il peut en effet aménager une première cellule de base et entreprendre les étapes suivantes en fonction de ses disponibilités financières. Le manque de confort qui en résulte ne présente que peu d'inconvénients, car il n'est ressenti que durant peu de temps et il offre une diversion « romantique » à l'hyperconfort citadin.

2.3.2. **Pour les « indigènes » :** La maison villageoise est pour eux avant tout un instrument, un habitat, le rôle financier n'en étant que rarement ressenti, si ce n'est dans le cas de ventes. D'autre part, elle représente souvent le lieu d'habitation des parents.

La construction d'une nouvelle maison, clefs en main, moderne, et à ses propres dimensions est souvent préférée à la reprise de la maison paternelle parce que :

- pour avoir habité la maison paternelle, on en connaît tous les défauts et on est trop imprégné du plan existant pour imaginer des transformations et des adaptations ;
- au moment du partage entre les co-héritiers, il sera toujours préférable

- de répartir l'argent obtenu d'une vente que de se répartir les biens matériels sur la base d'estimations ;
- il est possible d'obtenir un lopin de terrain constructible dans le domaine familial ;
- la cohabitation avec les parents (ou beaux-parents) est parfois source de conflits et il serait trop onéreux de créer un logement supplémentaire ;
- il n'existe pas, ou pas assez, de logements à louer au village pour y habiter en attendant ;
- avec une nouvelle construction, on peut savoir très exactement le coût final, tandis que dans le cas de la rénovation, on se place face à beaucoup d'imprévus et, de plus, « on n'a jamais fini ».

Quant aux autres maisons du village, n'appartenant pas à des proches, dès qu'elles sont à vendre, il se trouve des amateurs de la ville qui offrent des prix défiant ceux offerts par les gens du lieu. Il est évident que toutes ces raisons ne se cumulent pas dans tous les cas, mais nous croyons avoir résumé les principales objections. Il est aussi à noter qu'une

3. Sujets d'étude et possibilités d'action

3.1. Moyens légaux

La réflexion sur les moyens légaux peut et doit être poursuivie. A court terme, il semble cependant extrêmement difficile qu'une solution légale offrant des moyens efficaces puisse être trouvée. A notre avis, la loi devra plutôt être utilisée pour confirmer une tendance ou pour donner des moyens solides et généreux à une série d'expériences concluantes que pour résoudre, ex nihilo, un problème.

Une attention particulière devra être apportée au problème des résidences secondaires et de la désaffectation des maisons villageoises dans le cadre :

- de la révision générale de la Constitution suisse ;
- de la révision du droit foncier (initiative en cours) ;

tendance se dessine actuellement vers la rénovation d'anciennes maisons. Cette tendance doit cependant être encouragée car elle est loin de présenter une opposition suffisante à la pression des acheteurs « étrangers ».

2.4. Conclusions

- La loi ne permet pas de faire de distinction entre les modes d'utilisation des bâtiments ;
- la loi ne permet pas de donner un rang préférentiel aux acquéreurs locaux, et cela au détriment des autres Confédérés ;
- la situation économique incite, oblige même, à placer ses économies dans la pierre ;
- les communes n'ont pas, ou ne connaissent pas, les moyens pour se faire payer en retour les nombreuses prestations qu'elles offrent aux résidents secondaires, sans que ceux-ci payent d'impôts ;
- ce qui pour le citadin est plein de rêve et de qualités n'est souvent, pour le villageois, que tas de pierres impossible à aménager.

- de l'étude de la nouvelle Constitution jurassienne.

3.2. Etude de la situation actuelle

Les statistiques fédérales de 1970 donnent des renseignements intéressants sur ce problème (cf. logements dans les communes, publication S 518 du Bureau fédéral des statistiques).

Le recensement fédéral des entreprises agricoles (1965), offre aussi des données sur les logements de vacances disponibles dans les exploitations agricoles (cf. publication S 404, BFS).

La Banque des données de l'ORL à l'EPF de Zurich, possède aussi un certain nombre d'indications sur ordinateur. Une étude sur les transactions immobilières dans les Franches-Montagnes a été entreprise sur demande de la com-

mission AT de l'ADIJ et a fait l'objet d'une publication dans le bulletin de l'ADIJ 1/1975.

Pro Jura, pour sa part, possède un certain nombre de données.

Une étude sur la maîtrise foncière, obtenue par le dépouillement des données extraites du registre foncier pourrait être entreprise. (Voir page 200 du présent numéro.)

Remarque : De telles études sont nécessaires, car elles doivent nous permettre de mesurer l'ampleur du problème et d'en estimer les conséquences sur l'économie et la vie politique et sociale de nos régions.

Il faut cependant bien garder à l'esprit que de telles études ne doivent être que des moyens, mais qu'elles ne constituent en aucun cas un but en soi.

3.3. Action sur la situation économique

3.3.1. Situation générale : Il est urgent que la situation économique et monétaire soit assainie. Une solution ne pourra cependant pas être trouvée au niveau des régions, mais au niveau national, voire international.

3.3.2. Action sur le marché immobilier :

Les moyens dépendent avant tout d'une préparation psychologique qui donne aux habitants de la région la conviction nécessaire pour rééquilibrer l'offre et la demande sur le marché immobilier régional.

Les moyens pourraient être les suivants :

- Institution d'une fondation ayant pour but de gérer un fonds immobilier jurassien pouvant intervenir comme acquéreur sur le marché et faire concurrence aux acheteurs « étrangers ». Il faut cependant remarquer que cette fondation n'aurait à disposition aucun moyen légal pour disposer d'un droit préférentiel sur les transactions. Son seul moyen pour intervenir à des prix non spéculatifs serait de disposer d'un réseau extrêmement efficace d'« indicateurs » locaux permettant d'être

renseigné en priorité sur les ventes qui se préparent.

A cela s'ajoute la difficulté, dans la conjoncture actuelle, de réunir les fonds nécessaires ainsi que le risque de favoriser une certaine spéculation. En effet, le villageois sachant qu'un organisme est prêt à lui acheter son immeuble pourra faire pression sur l'acquéreur, sachant que de toute manière la vente pourra se faire.

- Création d'une société jurassienne encourageant la rénovation, la mise en valeur et la location de maisons et de logements de vacances.

Le capital de cette société serait constitué :

- par l'apport en nature de volumes bâtis pouvant être transformés ou remis en état ;
- par l'apport en argent sous forme de parts sociales souscrites auprès de privés, industriels, financiers et collectivités du Jura ;
- par l'apport en argent des pouvoirs cantonaux et communaux sous forme de subventions.

Le rôle de cette société serait :

- d'informer les propriétaires sur les possibilités techniques et financières de construction de logements dans des anciennes maisons ;
- d'établir des contrats de rénovation avec les propriétaires apportant à la société leur volume bâti (tout ou partie) sous forme d'action en nature ;
- de rénover les logements et les rendre habitables ;
- d'établir avec des tiers des contrats de location au mois ou à l'année (habitations primaires ou secondaires) ;
- de centraliser les subventions qui pourraient être allouées dans ce but ;
- de redistribuer les bénéfices sous forme de dividendes aux actions en espèces et en nature ;
- de réinvestir dans de nouvelles réalisations.

Nous y voyons les avantages suivants :

- possibilité de décharger les propriétaires de soucis de rénovation pou-

vant souvent leur sembler insurmontables ;

- encourager le maintien de la propriété foncière et, par là même, diminuer l'offre sur le marché immobilier ;
- diminuer la pression de la demande en offrant un nombre suffisant de logements de vacances ;
- obtenir plus facilement un subventionnement de la part des pouvoirs publics que s'il s'agissait de faire passer une loi permettant de subventionner directement les privés pour la rénovation de logement de vacances ;
- possibilité d'obtenir des droits de préemption en faveur de la société permettant de contrôler, en partie, la spéculation.

Une étude très poussée, en commun avec les milieux touristiques et agricoles, devrait être entreprise.

3.4. Action psychologique

Comme nous l'avons déjà constaté, le problème relève en grande partie de facteurs essentiellement psychologiques.

Information : les études sur la situation actuelle (3.2.) devront permettre de donner une large information au public et de le sensibiliser à la gravité du problème et à ses propres responsabilités.

Information technique : Dans le cas d'une nouvelle construction, avant de s'adresser à l'homme de métier, le particulier entreprend lui-même certaines études. Il visite des réalisations similaires, s'informe des possibilités financières, des prix approximatifs, etc. Dans le cas de la rénovation cette démarche d'approche est beaucoup plus difficile car elle dépend de nombreux facteurs spécifiques à la rénovation envisagée. D'autre part, les exemples sont relativement rares, surtout si l'on excepte ceux entrepris par des citadins.

Dans ce domaine, il nous paraît opportun d'étudier :

- la mise sur pied d'un organisme de conseil neutre et gratuit, permettant d'obtenir les premières bases de décisions et de choix pour une réno-

vation. Il pourrait être constitué par des représentants des architectes, ingénieurs, entrepreneurs et banquiers.

Cet organisme pourrait fonctionner au niveau du Jura entier ou être scindé en plusieurs groupes régionaux. Il serait financé par une commission perçue sur les réalisations entreprises sur la base de ces conseils ;

- la publication d'une étude type de rénovation, avec devis, énumération, comparaison entre l'ancien et le nouvel Etat. Cette étude devrait être complétée par la possibilité de visite de l'ouvrage. Cette étude pourrait être confiée à l'AJA (Association jurassienne des architectes) en collaboration avec tous les corps de métier concernés ;
- établir, par l'intermédiaire des secrétariats communaux, un réseau d'information permettant d'apporter la documentation à tout propriétaire susceptible de vendre ou de rénover.

3.5. Action politique

Dans leur politique de développement communal, les municipalités ont souvent recours à l'encouragement à la construction par la mise à disposition de terrains à bâtir à des conditions très intéressantes, par une participation aux frais de viabilisation, par la détermination de zones de construction de grande étendue. Jusqu'à présent, nous ne connaissons pas, ou peu, de cas où un encouragement à la rénovation ait été senti.

Nous souhaitons qu'une étude soit entreprise afin d'inciter le canton et les communes à ne pas déterminer de nouvelles zones de construction et à ne pas céder de terrains de construction à bas prix tant que le potentiel habitable du village ne soit pas entièrement utilisé. Nous pensons que la priorité de l'aide financière devrait être accordée à la rénovation et non à la nouvelle construction. Les économies réalisées sur les frais d'aménagement et de viabilisa-

tion pourraient être utilisées à cet effet. Un règlement type pour l'encouragement à la rénovation devrait être proposé aux communes.

Il en va non seulement du développement local, mais aussi de la sauvegarde du site et du maintien d'une vie sociale et politique équilibrée dans la commune. En apportant une subvention pour la rénovation, la commune pourra en outre obtenir un droit de préemption lui permettant, par la suite, de contrôler le marché immobilier et d'éviter la spéculation.

3.6. Défense des intérêts financiers de la commune

Un groupe devrait se pencher sur l'étude des règlements communaux et cantonaux en matière de fiscalité et de redevances particulières. S'il est en effet concevable qu'une famille qui ne réside que quelques jours par an ne paie pas

4. Conclusions

Le problème des résidences secondaires et du changement d'affectation de fermes et de maisons villageoises prend des proportions inquiétantes pour le Jura. La vie économique, sociale, politique en ressentent directement les effets. Il en va de la protection des sites et du maintien d'une qualité de vie propre à nos régions.

Des moyens de grande envergure doivent être envisagés, essentiellement au niveau légal et économique.

Ces moyens ne pourront cependant être mis en vigueur que dans la mesure où un intense travail de préparation se fait par :

- l'information et la sensibilisation du public à ce problème ;
- l'information technique et financière sur les possibilités et les avantages de la rénovation ;
- le renouvellement des politiques communales et cantonale de développement local en donnant la priorité à la rénovation ;

d'impôts dans la commune de résidence secondaire, il est cependant de première urgence que les communes puissent être à même d'exiger une participation équitable aux frais directement provoqués par l'existence de ces résidences et maisons désaffectées.

Il serait en particulier important d'étudier :

- les utilisations possibles de la taxe de séjour ;
- un règlement type pour les taxes de séjour ;
- la différence entre impôts et redevances (pour éviter la double imposition) ;
- possibilité de faire payer par les résidents secondaires des services qui leur sont particulièrement destinés : déneigement, enlèvement des ordures, épuration, extension du réseau d'eau, etc.

- l'aide technique, administrative et financière pour la construction et l'aménagement de logements de vacances (aide publique et privée, par l'intermédiaire d'une société) ;
- l'aide et les conseils aux administrations communales pour la perception de taxes leur permettant d'équilibrer les comptes de services publics (eau, égouts, chemins, etc.).

Une large consultation et une bonne collaboration devra s'instaurer entre les différentes associations, sociétés, commissions, etc., du Jura pour l'étude de ce vaste problème. Nous pouvons citer en particulier :

ADIJ (commission pour l'aménagement du territoire, commission pour la protection du patrimoine, commission économique, commission pour les affaires communales, commission agricole) ;

Pro Jura (section d'aménagement et de développement touristique) ;

Chambre d'agriculture du Jura ;

Service de vulgarisation agricole ;
Commission de l'Université populaire
pour l'information en matière d'amé-
nagement du territoire ;
Association des communes jurassiennes ;
Inter-Jura ;
Centre-Jura ;
Militants francs-montagnards ;

Militants du Val-Terbi ;
etc.

Ces lignes n'ont voulu être qu'une simple approche du problème. Nous souhaitons qu'elles puissent être une base de discussion très large et un embryon de programme pour une action concertée et efficace.

Mesures contre la spéculation sur les anciennes fermes

Réponse écrite du Conseil-exécutif au postulat Knutti

L'auteur du postulat invite le Conseil-exécutif à examiner de quelle façon l'on pourrait protéger les anciennes fermes non seulement contre la détérioration de leur aspect extérieur mais encore contre des changements d'affectation, pour permettre éventuellement à des citoyens de la localité de les acquérir à des prix raisonnables (valeur d'utilisation). Il relève à titre préliminaire que de plus en plus de fermes méritant protection seraient désaffectées par des personnes étrangères à la localité qui, les ayant achetées, les transforment en maisons de vacances — qui ne sont ensuite occupées que quelques semaines par an.

Il est malheureusement exact que dans certaines régions des domaines agricoles sont souvent achetés par des personnes étrangères à l'agriculture, à des prix surfaits. Il est également incontestable que de telles pratiques font monter les prix des domaines agricoles de manière généralisée. Cette évolution ne provient pas seulement d'un besoin accru de terrains pour le bâtiment et les installations de l'infrastructure, elle a aussi son origine dans l'inflation constante qui entraîne une concentration des capitaux sur les valeurs réelles. On ne peut nier non plus que certains acheteurs se livrent par là à d'évidentes spéculations. Cette tendance est en nette

contradiction avec les objectifs poursuivis par la loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale et ne saurait être compatible avec les buts que s'est fixés la promotion de la région de montagne dans le cadre de la loi sur l'aide en matière d'investissements dans les régions de montagne.

Lorsqu'une personne qui n'est pas agriculteur se rend acquéreur d'un domaine agricole, elle le fait généralement dans l'intention de le transformer en maison de vacances, de l'utiliser tôt ou tard à des fins de construction ou, en tout cas, pour réaliser un bon investissement de capitaux. La réalisation des plans d'aménagement régionaux et — dans le cadre de ce processus — la délimitation fondamentale en zones à bâtir et zones agricoles étant déjà bien avancées dans notre canton, une bonne partie du sol devrait être soustrait ainsi à toute spéculation sur de futures possibilités de construction. De cette façon, il deviendra pratiquement impossible, à l'avenir, de bâtir sur ces domaines agricoles qui aujourd'hui encore font partie du reste du territoire communal. On est donc en droit d'affirmer que ces régions bénéficieront prochainement d'un sensible recul des spéculations et d'un retour à la normale dans l'évolution des prix.

D'un autre côté, on est cependant obligé de constater qu'à notre époque, précisé-