

citav

Communauté
d'intérêt touristique
des Alpes vaudoises

**Présentation
du 31 octobre 2013**

31 octobre 2013

LE NOUVEL ARTICLE CONSTITUTIONNEL SUR LA LIMITATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

ORDONNANCE ET PROJET DE LOI

François Margot

Conseiller régional - Pays-d'Enhaut Région

Alain Turatti

Chargé de mission hébergement – CITAV

Déroulement de la présentation

- 1. Rappel: situation actuelle des résidences secondaires dans les Alpes vaudoises**
- 2. Rappel: le nouvel article constitutionnel et points clés de l'ordonnance fédérale en vigueur**
- 3. Le projet de loi fédérale et son ordonnance d'application**
- 4. Avis de la CITAV**
- 5. Prise de position du Conseil d'Etat**
- 6. Conclusions**

1. Les lits touristiques des Alpes vaudoises

Sources : communes 2011

Communes	Lit touristique total	Lit Hôtel	Lit para hôtel (sans RII loués)	Lits RII	Lits RII loués
Gryon	22'914	2'305	1'466	19'531	3'336
Villars (Ollon)					
Ormont-dessus					
Ormont-dessous	11'048	1'185	2'555	7'309	284
Leysin					
Château-d'Oex	6'177	314	700	5'164	1'109
Rougemont					
Rossinière					
TOTAL ALPES VAUDOISES	40'529	3'804	4721	32'004	4'729
Part (en %)	100%	8.5%	11.7%	79.7%	11.7% (15% RII)
Part (en %) Pays-d'Enhaut	100%	5%	11.3%	83.6%	11.7% (21.5% RII)

1. Evolution des logements entre 2000 et 2010

Année	2000	2010	Tendance	
Logement	16'546	17'899	0.8 %/an	140/an
Résidences principales	8'743	8'952	0.24%/an	20/an
Résidences secondaires	7'803	8'947	1.47%/an	120/an
Taux de RII	47%	50%	0.3%/an	
Lits hôtel	5'778	4'148	- 2.8%/an	-163/an

2. Adoption du nouvel article constitutionnel

Initiative populaire fédérale du 18 décembre 2007 'pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires':

La Constitution fédérale du 18 avril 1999 est modifiée comme suit:

Art. 75a (nouveau) Résidences secondaires

¹ Les résidences secondaires constituent au maximum 20 pour cent du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune.

² La loi oblige les communes à publier chaque année leur plan de quotas de résidences principales et l'état détaillé de son exécution.

Adoptée en votation populaire du 11 mars 2012 :

CH : Initiative acceptée par 50.6 % des votants, 12 cantons et 3 demi cantons.

Vaud : 52.6 % de oui

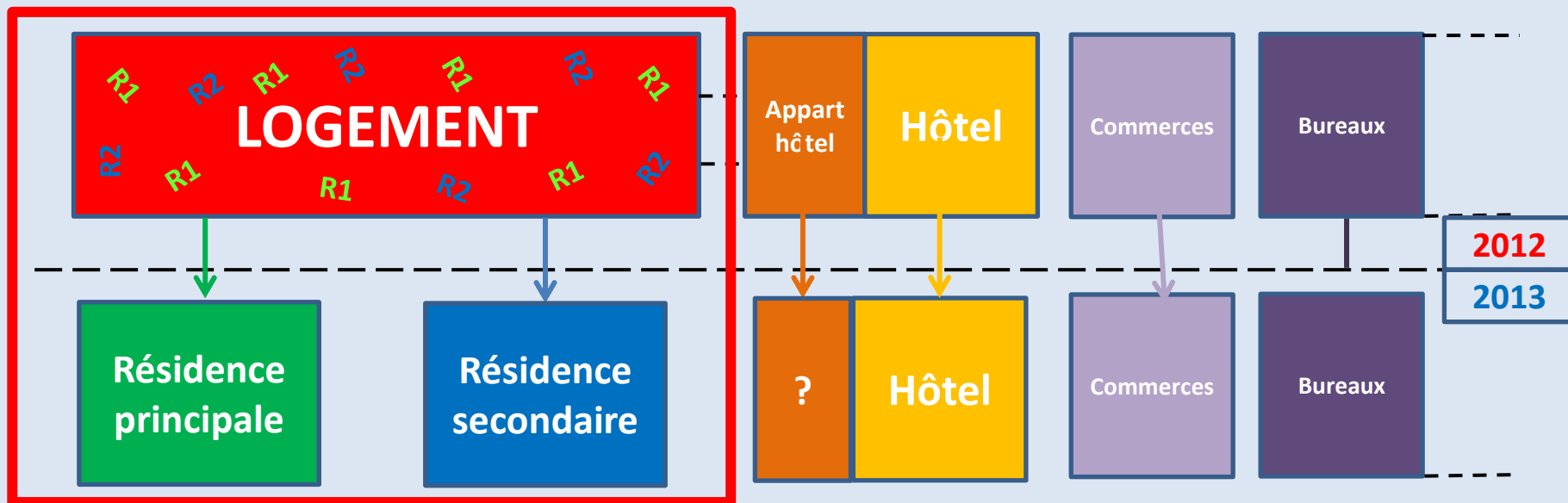
Pays-d'Enhaut : presque 75% de non ; district d'Aigle : 53% de non.

2. Ordonnance en vigueur

Avant-propos sur les notions juridiques des résidences principales et secondaires

Avant le 11 mars 2012, tous les logements étaient considérés, en terme légal (LAT), comme logements sans distinction entre résidence principale et secondaire

2012 : **1** affectation = logement ; **2** occupations (résidence principale/secondaire)



2013 (ordonnance) : **2** affectations = **2** occupations (principale/secondaire)

2. Ordonnance en vigueur dès le 31 décembre 2012

Dans toutes les communes suisses ayant un taux de résidences secondaires supérieur à 20% :

Interdiction de réaliser de nouvelles résidences secondaires, hormis celles prévues dans un plan d'affectation spécial (PQ, PPA,...) validé avant le 11 mars 2012.

Les nouvelles résidences principales doivent être **inscrites au registre foncier** et doivent être utilisées uniquement comme résidences principales (domicile ou activité lucrative ou formation)

Les logements existants et autorisés avant le 11 mars 2012 peuvent changer d'affectation librement (avec autorisation communale)

Possibilité de créer de l'hébergement touristique disponible pour des hôtes toute l'année (selon conditions)

Les hôtels exploités plus de 25 ans et devenus non rentable peuvent être transformés en résidences secondaires (selon conditions)

3. Le projet de loi fédérale et son ordonnance

Planning prévisible

- Consultation → 20 octobre 2013
- Projet du Conseil fédéral → début 2014
- Commissions des chambres fédérales → 1^{er} semestre 2014
- Votation aux chambres fédérales → 2^{ème} semestre 2014
- Référendum
- Entrée en vigueur de la loi
 - Idéalement* → 1.1.2015
 - Réaliste* → 2016 / 2017 ?

3. Le projet de loi fédérale et son ordonnance

Résidences principales

Définition de la **résidence principale**

- **domicile principal** selon la loi sur l'harmonisation de registre

sont **assimilés** à de la résidence principale

(pour les nouvelles constructions et le calcul du taux)

- logements supplémentaires occupés durablement dans le même bâtiment
- logements occupés durablement pour une activité lucrative ou de formation
- logements pour le personnel diplomatique et requérant d'asile
- logements vacants depuis plus d'une année
- logements pour saisonniers, hôtellerie, hôpitaux, foyers
- logements utilisés pour l'agriculture durant l'été (altitude)

3. Le projet de loi fédérale et son ordonnance

Résidences secondaires

Interdiction de réaliser de nouvelles **résidences secondaires** sauf :

- en cas de construction ou d'exploitation d'hébergement touristique organisé, le **20%** de la surface peut être utilisé pour des résidences secondaires
- les **monuments** culturels ou bâtiments protégés

Points repris de l'ordonnance en vigueur

- les hôtels exploités plus de 25 ans et devenus non rentable peuvent être transformés en résidences secondaires (selon conditions)
- un plan d'affectation spécial (PQ, PPA,...) validé avant le 11 mars 2012.

3. Le projet de loi fédérale et son ordonnance

Hébergement touristique

Logement affecté à l'hébergement touristique doit être mis de manière durable à la disposition d'hôtes pour **des séjours de courte durée**, selon 3 possibilités:

- être situé dans le **même bâtiment** qu'une résidence principale (propriétaire)
- être mis sur le marché dans le cadre d'une **entreprise d'hébergement organisé**
- être proposé sur une **plateforme de placement commerciale** destinée au marché international

une **entreprise d'hébergement organisé** doit

- être conçue durablement pour des séjours de courte durée
- offrir des prestations hôtelières
- correspondre à un concept d'entreprise unitaire

3. Le projet de loi fédérale et son ordonnance

En résumé, pour les nouvelles constructions

Résidence
principale



Domicile
Emploi
Formation
Saisonnier
Diplomate
Requérant asile
Agriculture été
vacant

Héberg.
touristique



Courte durée
Même bâtiment - proprio
Entreprise organisée
Marché international
Service hôtel
Entreprise unitaire

Résidence
secondaire



Sauf
Plan d'affectation avant 2012
Bâtiments protégés
20% si hôtel
Vieil hôtel non rentable

3. Le projet de loi fédérale et son ordonnance

Inscription au Registre Foncier

Les **nouvelles constructions** autorisées pour de la **résidence principale** ou assimilée et pour de **l'hébergement touristique** doivent être inscrites au **Registre Foncier (RF)**.



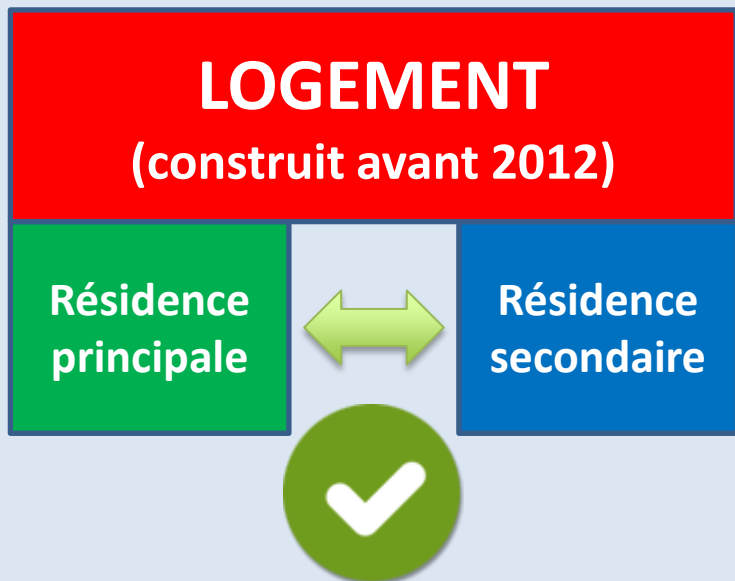
Changement d'affectation possible

3. Le projet de loi fédérale et son ordonnance

Logements existants

Projet de loi = **UNE** affectation = logement ; **2** occupations (principale/secondaire)

Le mode d'habitation est libre



Variante
art.12!!

Transformation, rénovation,
agrandissement



Agrandissement possible de 30%
de la surface mais au max. 30m²

4. Avis de la CITAV sur le projet de loi fédérale et son ordonnance

LA CITAV salue l'effort de la Confédération afin d'aboutir à une loi basée sur le bon sens, tant juridique qu'économique.

Toutefois, pour la CITAV il est important de :

1. Rétablir rapidement la **sécurité juridique** ;
2. Garantir les **droits acquis** ;
3. Favoriser la restructuration de **l'économie** des communes touristiques de montagne ;
4. Tenir compte de l'ensemble des **acteurs touristiques existants** ;
5. Préserver le **patrimoine** privé et public ;
6. Minimiser l'intrusion dans la **sphère privée** ;
7. **Simplifier administrativement** la mise en œuvre de la loi ;
8. Considérer les **communes** comme des **partenaires** indispensables à la mise en œuvre de la loi

4. Avis de la CITAV sur le projet de loi fédérale et son ordonnance

Pays-d'Enhaut Région / CITAV salue:

- l'abandon de la notion de surface brute de plancher en parallèle à la notion de R2
- la possibilité de créer des logements touristiques dans le bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal (art 7 al 2)
- la possibilité de créer des logements sans restriction d'utilisation si le financement de la construction ou de l'exploitation de l'entreprise d'hébergement organisée (hôtel) l'exige (art 9)
- la variante selon laquelle le mode d'habitation des logements créés selon l'ancien droit est libre (art 12)

La CITAV demande notamment :

- la clarification de plusieurs définitions et articles, notamment d'introduire clairement dans la loi la différenciation entre résidence secondaire et logement affecté à l'hébergement touristique (art 2), idem concernant la notion « d'occupation durable »
- la révision de plusieurs articles, notamment concernant les mesures administratives qui paraissent inapplicables (art 19 et 20) et les sanctions.

5. Prise de position du Conseil d'Etat vaudois

Eléments de la réponse du Conseil d'Etat du 22 octobre (*selon lecture et appréciation personnelles!*):

Le Conseil d'Etat met l'accent sur la nécessité de s'assurer que l'article constitutionnel est respecté .

Cela le conduit par exemple à demander

- que la loi introduise une définition de la surface brute au sol habitable et le respect des 20% selon cette définition,
- de vérifier la compatibilité de l'article 12 (modification de la construction et de l'utilisation de logements selon l'ancien droit) avec le texte de l'initiative, tout en admettant que la variante « paraît tout de même quelque peu restrictive ».

Le Conseil d'Etat demande plusieurs clarifications, notamment de savoir si le logement affecté à l'hébergement touristique est assimilé à une résidence principale.

Il fait des propositions de modification ou suppressions d'articles dans le but de mieux respecter les compétences des communes et des cantons .

Il relève que les mesures administratives prévues semblent être d'une telle rigueur qu'elles seront difficilement applicables, et que les sanctions proposées sont totalement disproportionnées.

6. Conclusions (personnelles)

Malheureusement une seule certitude:

Le chemin de la mise en œuvre du nouvel article constitutionnel sera encore long et douloureux; la sécurité juridique laissera la place à des débats de juristes...

Comme nous le craignons avant la votation une application simple et raisonnable d'une volonté populaire respectable paraît bien hypothéquée par la rédaction même de l'article constitutionnel...

Pour Pays-d'Enhaut Région / la CITAV:

1. promouvoir les pistes de solutions pour la transition vers une économie sans nouvelles constructions de résidences secondaires: adaptation des entreprises de la construction; diversification économique; promotion de l'hébergement touristique (qualité du bâti; taux d'occupation des lits existants; création de nouveaux lits)
2. suivre le dossier et tenter de contribuer à limiter les dégâts en faisant remonter la réalité de terrain (applicabilité des propositions et enjeux de la mise en œuvre) le débat politico-juridique qui perdurera jusqu'à l'adoption de la loi et de l'ordonnance
3. Informer les habitants, propriétaires et entrepreneurs de l'évolution.

***Merci
de votre attention***

François Margot
*Conseiller régional
Pays-d'Enhaut Région*

francois.margot@pays-denhaut.ch
026/924 72 80

Alain Turatti
*Chargé de mission Hébergement
CITAV*

alain.turatti@chablais.ch
079/ 739 65 74