

## RÉPONSE DU CONSEIL D'ETAT

### à l'interpellation Christine Chevalley - Qu'est-ce vraiment une résidence secondaire ?

#### **Rappel de l'interpellation**

*Au lendemain d'une votation dont nous ne connaissons pas encore les conséquences au niveau de nos communes et face à la difficulté de savoir exactement à quelle hauteur se situe le pourcentage de résidences secondaires, d'autres questions, peut-être plus terre à terre, mais concrètes m'apparaissent.*

*Tout d'abord, il faudrait arriver à déterminer ce qu'est réellement une résidence secondaire. Si on se réfère à l'article 2 de l'initiative qui dit : "La loi oblige les communes à publier chaque année leur plan de quotas de résidences principales (...)", j'en déduis donc que les autres habitations sont classées comme résidences secondaires... Pas très clair comme définition, vous en conviendrez.*

*Je sais que le canton de Vaud vient de créer une cellule chargée d'examiner et de clarifier le traitement des différents types de dossiers, en attendant les dispositions fédérales. On parle en effet beaucoup de délivrer ou non des permis de construire, mais qu'en est-il dans un certain nombre de situations acquises, dont si je ne m'abuse l'initiative ne parle pas, mais qui sont des cas concrets au sein des familles. Le groupe de travail désigné se penchera-t-il sur ces situations ?*

*On ne parle pas que de richissimes propriétaires qui construisent à tour de bras des résidences luxueuses qui resteront vides, mais nous risquons bel et bien d'être concernés par des effets collatéraux qui devront être rapidement abordés.*

*Qu'en est-il, par exemple, des enfants qui héritent d'un chalet, habité par leur parents en résidence principale ou non ? Devront-ils le vendre obligatoirement à des résidents principaux ou pourront ils le conserver pour des week-ends ? Ou alors, auront ils l'obligation de le louer à l'année à des résidents principaux ?*

*Ou encore, qu'en est-il des résidents d'un canton, mais ayant leurs origines dans un autre canton, seront ils obligés de vendre leur patrimoine et d'ainsi perdre une partie de leurs racines ?*

*J'ai donc l'honneur d'interpeller le Conseil d'Etat sur les interrogations développées ci-dessus et lui demande de les intégrer dans les sujets soumis à l'examen du groupe de travail.*

#### **Réponse du Conseil d'Etat**

Le Conseil d'Etat constate que les différentes thématiques abordées dans l'interpellation sont importantes et réelles.

L'initiative "pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires", acceptée par le peuple et les cantons le 11 mars 2012, a modifié la Constitution fédérale par ajout d'un article 75b et d'un article 197 chiffre 8. Ces dispositions constitutionnelles doivent faire l'objet d'une législation

d'application fédérale.

A cet effet, le Département fédéral de l'environnement des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC) a mis sur pied un groupe de travail fédéral. Sur la base des travaux de ce groupe de travail, l'Office fédéral du développement territorial (ARE) prépare une ordonnance fédérale transitoire avant de se pencher sur une modification légale complète.

Le Conseil d'Etat tient à souligner qu'il n'a aucune compétence pour déterminer in abstracto la portée des dispositions constitutionnelles fédérales ; ce sont le Conseil fédéral ou les organes judiciaires qui sont chargés de cette tâche.

### **Définition des résidences secondaires**

La notion de résidences secondaires existe déjà dans le droit fédéral, notamment depuis l'entrée en vigueur de la modification du 17 décembre 2010 de l'article 8 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT, RS 700) qui traite de cette thématique.

Toutefois, cette notion n'a fait l'objet d'aucune définition juridique précise, ni de la part du Conseil fédéral, de l'administration fédérale, ni des Chambres fédérales.

Cette absence de définition s'explique probablement par le fait que l'article 8 LAT traite du contenu minimal des plans directeurs cantonaux et délègue aux autorités cantonales la tâche de désigner les territoires où des mesures particulières doivent être prises. Le texte de cet article est le suivant :

"1 Les plans directeurs définissent au moins :

- a. la façon de coordonner les activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire, compte tenu du développement souhaité ;
- b. l'ordre dans lequel il est envisagé d'exercer ces activités et les moyens à mettre en oeuvre.

2 Ils désignent les territoires où des mesures particulières doivent être prises en vue de maintenir une proportion équilibrée de résidences principales et de résidences secondaires.

3 Les mesures à prendre visent notamment les buts suivants :

- a. limiter le nombre de nouvelles résidences secondaires ;
- b. promouvoir l'hôtellerie et les résidences principales à des prix abordables ;
- c. améliorer le taux d'occupation des résidences secondaires".

La seule définition existante aujourd'hui provient des statistiques fédérales, à savoir les résidences qui ne répondent pas aux critères des résidences principales. La seule base statistique permettant d'estimer le nombre de résidences secondaires est le recensement fédéral de la population (RFP) de l'an 2000. Le RFP fait la distinction entre les logements occupés en permanence et les logements habités temporairement. Ont été comptés parmi ces derniers, les logements utilisés pour des raisons professionnelles ainsi que les logements devant servir de domicile principal, mais dont l'occupant disposait d'un domicile secondaire où il séjournait principalement (principe du centre de vie). Cette définition n'est donc pas satisfaisante car elle englobe également comme résidences secondaires, les résidences professionnelles, les résidences de fonctionnaires internationaux, les habitations non utilisées ou les logements commercialisés.

Une audition-conférence a été organisée par l'ARE le 18 juin 2012. Elle a réuni les cantons, les partis représentés au Parlement ainsi que les organisations et associations d'envergure nationale. Le projet d'ordonnance a été approuvé par certains mais a aussi soulevé certaines réserves.

Le Conseil d'Etat est intervenu dans le cadre de la consultation sur le projet d'ordonnance pour qu'une définition claire de la résidence secondaire soit donnée.

Les suggestions et observations des autorités ont été analysées par l'ARE. Sur la base des résultats de l'audition-conférence, le groupe de travail sur les résidences secondaires réuni par Mme Leuthard, Conseillère fédérale, a discuté du projet d'ordonnance qui devait être adapté à l'attention du Conseil

fédéral. Le Conseil fédéral a adopté une ordonnance sur les résidences secondaires le 22 août 2012 avec une entrée en vigueur le 1er janvier 2013.

### **Rôle du groupe de travail cantonal concernant les demandes de permis de construire**

Le Conseil d'Etat a mis sur pied une cellule interdépartementale pilotée par Mme Métraux, Cheffe du Département de l'intérieur, et M. Leuba, Chef du Département de l'économie et du sport. Cette cellule a pour tâche de centraliser et d'analyser les situations nécessitant une clarification politique ou juridique.

A l'issue de 2 séances, le canton a présenté au Conseil d'Etat une position commune en vue de l'audition-conférence du 18 juin 2012 organisée par l'ARE pour discuter du projet d'ordonnance relatif aux résidences secondaires (joint en annexe).

S'agissant des compétences en matière de délivrance de permis de construire, celles-ci relèvent des autorités communales. Dès lors, la cellule opérationnelle ne peut pas intervenir sur cette question.

### **Transmissibilité des résidences secondaires par héritage**

Les dispositions constitutionnelles découlant de l'initiative ne traitent pas explicitement de cette question et les initiants eux-mêmes ont tenu des propos variables sur cette problématique

Actuellement, la majorité des intervenants, dont le Conseil d'Etat, pensent que la transmissibilité aux héritiers doit être garantie, notamment car elle ne conduit pas à une augmentation des constructions.

Cette position a par ailleurs été retenue par le Conseil fédéral au travers de l'art. 3 al. 2 let a de l'ordonnance sur les résidences secondaires.

### **Conclusion**

Le Conseil d'Etat reste attentif à la problématique des résidences secondaires et défend le principe d'une mise en oeuvre qui prenne en compte la protection du paysage et les intérêts des régions concernées.

La cellule opérationnelle a fourni les bases des arguments développés pour la consultation sur le projet d'ordonnance et continue à travailler sur la mise en oeuvre de la législation d'application de l'article constitutionnel.

Un groupe de travail sera mis en place cet automne. Il réunira notamment des représentants des communes, des milieux économiques et de l'environnement.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 19 septembre 2012.

Le président :

*P.-Y. Maillard*

Le chancelier :

*V. Grandjean*