



Le 26 juin 2013

Ordonnance sur les résidences secondaires (projet) Rapport explicatif

Remarques préliminaires

Les explications ci-après ne commentent que les dispositions qui ne parlent pas d'elles-mêmes. Elles se limitent par ailleurs aux commentaires nécessaires pour une appréciation du projet de réglementation dans le cadre de la procédure de consultation.

Articles 1 et suivant Inventaire des résidences principales

Pour déterminer quelles communes comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20% du parc de logements, l'ordonnance du 22 août 2012 sur les résidences secondaires prévoyait déjà l'utilisation des données du Registre fédéral des bâtiments et logements. Cette manière de procéder a fait ses preuves et doit être maintenue.

Article 3 Mention au registre foncier

A la différence de l'ordonnance du 22 août 2012 sur les résidences secondaires, le présent projet ne précise pas le libellé exact de la mention au registre foncier. Cela permet de tenir compte des diverses pratiques adoptées par les cantons pour la tenue du registre foncier.

Article 5 Entreprises d'hébergement organisées

A propos des lettres a et b, veuillez consulter les explications relatives à l'article 7 de la loi.

Afin de minimiser les possibilités d'abus, les lettres c et d exigent que l'entreprise d'hébergement organisée corresponde à un concept d'entreprise unitaire et que l'utilisation de cette entreprise unitaire soit juridiquement et économiquement assurée. Ces critères d'unité doivent en particulier limiter les risques que présentent à long terme les modèles de propriété par étage (par ex. manque d'unité au sein des propriétaires quant aux investissements à faire pour des rénovations). Du fait que l'élément spéculatif joue un rôle important dans les projets immobiliers liés à la constitution de conditions de propriété par étage, il est nécessaire, dans de tels cas de figure, de s'assurer que les logements ne seront pas aménagés de façon à pouvoir être utilisés sans recours aux prestations hôtelières et ne permettront pas aux acquéreurs de conclure des contrats de location à l'année avec l'exploitant. La rentabilité de l'entreprise doit être démontrée.

Les critères prévus aux lettres c et d nécessitent les vérifications suivantes :

- taille minimale de l'installation;
- qualité de l'installation;
- fonctionnalité de l'entreprise;
- offre de prestations de type hôtelier;
- rentabilité et mise sur le marché.

Pour la propriété par étage:

- les contrats de location et de mise sur le marché; et
- la restriction de l'utilisation propre.

L'expérience dans la mise en œuvre dira s'il est nécessaire de prévoir des critères supplémentaires pour la catégorie «entreprise d'hébergement organisée». La réglementation au niveau d'une ordonnance donne l'assurance que des ajustements pourront être opérés rapidement.

Article 6 Preuve du besoin de logements affectés à l'hébergement touristique

L'existence d'un besoin doit être prouvée dans le cadre de la planification directrice cantonale qui doit désigner les territoires dans lesquels sont admissibles les logements au sens de l'article 7, alinéa 2, lettre c de la loi. Un besoin de logements supplémentaires affectés à l'hébergement touristique est reconnu dans une région lorsque l'offre de résidences secondaires reste insuffisante malgré les mesures prises pour favoriser un meilleur taux d'occupation.

Article 7 Logements créés selon l'ancien droit

La notion de surface utile principale est définie par la norme SIA 416. Il s'agit de la partie de la surface utile qui est affectée aux fonctions répondant à la destination, au sens strict, de l'immeuble.

La date de référence du 11 mars 2012 résulte de la définition de logement créé selon l'ancien droit au sens de l'article 12 , alinéa 1 de la loi.

Articles 8 à 10 Suspension de la restriction d'utilisation, taxe compensatrice

Ces dispositions concernant la durée de la suspension, la mention au registre foncier et la taxe compensatrice sont nécessaires à l'application de l'article 15 et suivant de la loi.

Article 11 Notification

Par rapport à l'ordonnance sur les résidences secondaires (art.6, al.3) actuellement en vigueur, le nombre d'autorisations à notifier est légèrement élargi et des précisions sont apportées à la systématisation des éléments à notifier.

Après les arrêts rendus le 22 mai 2013 par le Tribunal fédéral qui a reconnu la qualité pour recourir contre les autorisations de construire des résidences secondaires des organisations à but idéal au sens de l'article 12 de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451), l'idée a été abandonnée d'introduire dans la loi un droit de recours des organisations.

Article 12 Modification du droit en vigueur

L'ordonnance du 22 août 2012 sur les résidences secondaires est remplacée par la législation d'application (loi et ordonnance) sur les résidences secondaires et doit donc être abrogée.