

12 novembre 2013

information
aux médias

FSU s i a

Position de la SIA et de la FSU

Loi fédérale et ordonnance sur les résidences secondaires

schweizerischer
ingenieur- und
architektenverein

société suisse
des ingénieurs
et des architectes

società svizzera
degli ingegneri
e degli architetti

swiss society
of engineers
and architects

La mise en œuvre de l'initiative sur les résidences secondaires implique que l'on satisfasse aussi bien les exigences de l'aménagement du territoire que de l'économie. La Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA) et la Fédération suisse des urbanistes (FSU) expliquent, dans leur prise de position sur le projet de loi, pourquoi les dispositions restrictives sont une mauvaise solution.

Le 11 mars 2012, 50,6% des électeurs suisses ont approuvé l'initiative populaire «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires». La législation a plafonné à 20% maximum le pourcentage de résidences secondaires d'une commune. Afin d'appliquer cette disposition dans les communes présentant une proportion supérieure à 20%, la Confédération a élaboré une loi et une ordonnance. Les Suisses avaient jusqu'au 20 octobre 2013 pour se prononcer. Nous transcrivons ci-dessous les points essentiels de la prise de position de la Fédération suisse des urbanistes (FSU), soutenue également par la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA), ainsi que les ajouts du point de vue de la SIA.

Principes

La législation sur les résidences secondaires doit satisfaire les exigences d'un aménagement durable du territoire (mot clé: urbanisation vers l'intérieur), mais aussi continuer à garantir le développement économique des communes. La FSU et la SIA réclament par conséquent une loi qui soit axée sur des activités à valeur ajoutée récurrentes au sein d'une zone urbanisée existante. Les formes d'hébergement, y compris les nouvelles résidences secondaires, doivent être autorisées, si elles se situent dans la zone urbanisée, si les besoins sont avérés et, enfin, si l'offre vise au meilleur remplissage possible. L'introduction de la catégorie «logements affectés à l'hébergement touristique» permet au présent projet de loi de

kommunikation
selnaustrasse 16
ch 8027 zürich
t 044 283 15 15
f 044 283 15 16
siamedien@sia.ch

respecter ce critère. Par ailleurs, ce projet comporte des dérogations supplémentaires qui, de l'avis des associations de mandataires, sont inutiles, voire en partie contreproductives (p. ex. «résidences secondaires non exploitées» sans restriction d'utilisation). En conséquence, la FSU et la SIA demandent que ces dérogations supplémentaires soient supprimées sans être remplacées. La catégorie «logements affectés à l'hébergement touristique» doit en outre être renforcée et rebaptisée en «logements affectés à l'hébergement touristique *dans un but commercial*». La limitation à cette seule catégorie permettra de simplifier considérablement le projet de loi.

Principales demandes de la FSU

- **Distinction des causes:** Deux cas sont à distinguer pour expliquer les parts élevées de résidences secondaires: les résidences secondaires résultant d'une demande touristique et les résidences secondaires découlant de la migration. Cette distinction doit obligatoirement être prise en compte par la loi, ce qui est toutefois loin d'être le cas partout. Le projet de loi comporte ainsi une disposition selon laquelle des logements sans restriction d'utilisation peuvent également être autorisés afin de protéger des bâtiments ou des sites culturels de grande valeur (art. 10). Une demande touristique intacte aurait pour conséquence de sacrifier des ressources d'utilisation internes à la construction de résidences secondaires. L'article 10 doit donc être exclusivement limité à des secteurs touchés par la migration.
- **Fonction du plan directeur:** Si un logement vise une affectation commerciale, il contribue à une création de valeur ajoutée régionale, à l'instar d'un logement habité de manière durable. Qualifier explicitement en plan directeur des secteurs où sont autorisés des logements affectés à l'hébergement touristique dans un but commercial (art. 8, al. 1 et 2) n'est par conséquent pas indispensable. À défaut, il faut, à l'échelle du plan directeur, exiger que le canton qualifie les communes où il existe un risque de refoulement, hors du centre-ville, des résidences principales et que ces communes prévoient des mesures appropriées au niveau des plans d'affectation.
- **Garantie de propriété:** L'utilisation d'un logement un jour donné comme résidence principale ou résidence secondaire est souvent fortuite. C'est la raison pour laquelle, mais aussi pour des motifs de garantie de propriété constitutionnelle, la FSU refuse la variante plus restrictive (art. 12, al. 2-4) qui propose de soumettre à une autorisation de construire les changements d'affectation de résidences principales au 11 mars 2012.
- **Pas de modification du droit actuellement en vigueur:** Avec la révision de la loi sur l'aménagement du territoire, entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2011, la garantie d'un rapport équilibré entre les résidences principales et les résidences secondaires (art. 8, al. 1 et 3) devient notamment la condition minimale des plans directeurs. Avec la prescription existante, la LAT esquisse déjà, de manière simple, la marge de manœuvre légale. La FSU demande donc de ne pas biffer l'article de la LAT en question, mais d'annuler les alinéas correspondants du projet de loi sur les résidences secondaires (art. 3, al. 1 et 2).

schweizerischer
ingenieur- und
architektenverein

société suisse
des ingénieurs
et des architectes

società svizzera
degli ingegneri
e degli architetti

swiss society
of engineers
and architects

kommunikation
selnaustrasse 16
ch 8027 zürich
t 044 283 15 15
f 044 283 15 16
siamedien@sia.ch

12 novembre 2013

information
aux médias

FSU s i a

Ajouts de la SIA

- **Pas d'exigences en matière de gestion et de commercialisation:** Les précisions quant à la forme de la gestion et de la commercialisation des «logements affectés à l'hébergement touristique» (art. 7.2 a-c) doivent être annulées sans être remplacées. D'une part, préciser la source et les modalités de commercialisation d'un logement n'est pas pertinent en matière de planification. D'autre part, il est choquant que certains groupes de prestataires ou certaines méthodes soient favorisés sans fondement.
- **Mesures d'incitation dans les planifications intercommunales:** Il est bon que, dans certaines zones, la problématique des résidences secondaires soit résolue en dépassant le simple cadre de la commune. La loi fédérale devrait donc instaurer des mesures d'incitation en ce sens. Qui plus est, il faut avant tout inviter explicitement les communes à mettre en œuvre une planification intercommunale.
- **Octrois de dérogations:** Dans la pratique, il est très courant que des solutions innovantes d'intérêt public soient entravées par une législation rigide. Afin d'éviter cela, la SIA demande l'introduction d'un article supplémentaire, «Octrois de dérogations», imposant que les communes et les cantons s'appuient fortement sur des processus d'assurance qualité.

schweizerischer
ingenieur- und
architektenverein

société suisse
des ingénieurs
et des architectes

società svizzera
degli ingegneri
e degli architetti

swiss society
of engineers
and architects

Détails des prises de position de la FSU et de la SIA

Retrouvez le détail des prises de position de la FSU et de la SIA à l'adresse suivante:

www.sia.ch/zweitwohnungsgesetz

Remarque à l'intention des rédacteurs:

Ce communiqué de presse peut être téléchargé sur le site www.sia.ch/medien.

Pour toute question, veuillez vous adresser à

Thomas Müller, responsable communication SIA

Bureau SIA, Selnaustrasse 16, 8027 Zurich

Tél. 044 283 15 93, e-mail: thomas.mueller@sia.ch

ou à

Thomas Noack, responsable SIA pour l'aménagement territorial

Bureau SIA, Selnaustrasse 16, 8027 Zurich

Tél. 044 283 15 85, e-mail: thomas.noack@sia.ch

kommunikation
selnaustrasse 16
ch 8027 zürich
t 044 283 15 15
f 044 283 15 16
siamedien@sia.ch