



Initiative « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires » (Initiative Weber) le 11.03.2012

Réponses aux questions fréquemment posées

Remarques préliminaires

- Cette plateforme de questions/réponses a été élaborée par les services cantonaux en fonction des principales questions qui ont été posées par les communes et les particuliers depuis le 12 mars 2012.
- Toutes les réponses dépendent fortement du cadre légal actuellement en discussion au niveau fédéral. Cette plateforme sera donc actualisée ponctuellement en fonction des nouvelles questions posées et de l'évolution des discussions politiques et juridiques. Il est de ce fait possible que le contenu des réponses soit adapté en fonction de l'évolution des travaux liés à la loi d'application.

1. Le Conseil d'Etat a-t-il établi une stratégie suite à l'acceptation de cette initiative ?

OUI. Le canton a pris la mesure des conséquences de l'acceptation de cette initiative, tant du point de vue purement économique que pratique. Après avoir analysé en détail les champs d'action envisageables, le Conseil d'Etat a décidé, lors de sa séance du 14 mars 2012, d'approuver un **plan d'action** dont les principes sont les suivants :

- la concrétisation et la précision des modalités de mise en oeuvre de l'initiative relèvent de la responsabilité première des autorités fédérales ;
- engagement ferme du Conseil d'Etat auprès des autorités fédérales compétentes pour défendre les intérêts valaisans dans tous les domaines de compétences possibles ;
- nécessité d'une cohérence politique du Conseil d'Etat du canton du Valais ;
- utilisation des moyens à disposition pour anticiper au mieux les difficultés à venir ;
- poursuite des actions entreprises.

Ainsi, en l'absence de base légale, le canton ne prendra aucune mesure qui anticipe les objectifs définis par l'initiative. Dans l'attente d'une définition claire des résidences secondaires et des dispositions transitoires, **il n'entend pas initier d'autres mesures que celles prévues par sa politique menée depuis 2007** en faveur du développement harmonieux du tourisme et de l'économie de montagne. Face aux risques énormes d'insécurité juridique, il précise cependant ses attentes et use de tous les moyens à sa disposition pour en rendre compte auprès des autorités fédérales.

2. Dans son plan d'action, le Canton prévoit-il d'apporter un soutien accru aux communes ?

OUI. Le Conseil d'Etat prévoit de soutenir fortement les communes concernées. A cet effet, un groupe de travail interdépartemental, composé notamment de représentants du DEET, du DFIS, du DTEE et de la Fédération des communes valaisannes est à la disposition des communes pour toute question spécifique relative à cette thématique. La responsabilité de ce dispositif interdépartemental est assurée par le Service du développement territorial (**hotline : 027/606.32.51**). Par ailleurs, toutes les informations sont rendues publiques via le **site internet cantonal officiel (www.vs.ch)**, et ce, en coordination avec les autorités fédérales et leurs prises de position.

3. Position de la Confédération et controverse existante

La Conseillère fédérale Doris Leuthard, Cheffe du DETEC, a clairement réitéré lors d'une interview télévisée l'avis selon lequel le nouvel article constitutionnel introduit par l'initiative sur les résidences secondaires était valable immédiatement et qu'en conséquence, toute autorisation de construire une résidence secondaire devait être suspendue dans les communes dont le taux de résidences secondaires dépasse 20%.

Différenciation entre entrée en vigueur et applicabilité de la disposition légale

Les cantons de montagne ne mettent pas en doute la validité immédiate du nouvel article constitutionnel accepté lors de la votation populaire du 11 mars 2012. Cependant, ils souhaitent reporter la discussion sur le vide juridique qui, de fait, s'étend du 11 mars 2012 à la fin de l'année 2012. Il faut sans détours différencier le moment de l'entrée en vigueur d'une disposition constitutionnelle et le moment de son application. Dans le cas qui nous occupe, le nouvel article constitutionnel prévoit lui-même la mise en œuvre de dispositions transitoires. Si nous suivions l'interprétation du DETEC, les dispositions transitoires prévues par l'article constitutionnel perdraient tout sens. Les cantons de montagne maintiennent fermement leur avis juridique selon lequel les nouvelles constructions restent possibles durant l'année 2012. Cette position est soutenue par l'Association suisse de l'aménagement national (VLP-ASPAN) et par des professeurs de droit administratif. Le comité d'initiative avait également pris position et communiqué en ce sens pendant la campagne. Une séance extraordinaire des gouvernements des cantons alpins aura lieu début avril avec pour mandat de faire des propositions concrètes pour la gestion de ce dossier.

4. La définition de la résidence secondaire est-elle bien établie ?

NON. La Confédération devra clairement définir dans la loi d'application selon quels critères un logement est considéré comme une « résidence secondaire » (selon le nombre de nuitées ? selon le domicile fiscal ? etc.). Par extension, les notions de « logement habité temporairement », de « logement de vacances », de « logements d'étudiants et d'employés », de « lit chaud/froid » et de « lit marchand/non marchand », notamment, et leur relation avec la notion de « résidence secondaire », devront également être éclaircies. Il s'agira aussi de définir si les résidences principales revenant aux héritiers sont considérées comme des résidences secondaires.

Etant donné que plus aucune autorisation de construire une résidence secondaire ne sera possible à partir du 1^{er} janvier 2013 pour les communes dont le taux de résidences secondaires est supérieur à 20%, cette définition devrait normalement être clairement établie pour le 31 décembre 2012 au plus tard.

5. Les autorisations de construire des résidences secondaires pourront-elles être délivrées dès le 1^{er} janvier 2013 pour les communes dont le taux de résidences secondaires est inférieur à 20% ?

OUI. Pour les communes dont le taux de résidences secondaires est inférieur à 20%, les autorisations de construire des résidences secondaires peuvent être délivrées dès le 12 mars 2012 et pourront toujours l'être après le 1^{er} janvier 2013.

6. Les autorisations de construire des résidences secondaires peuvent-elles être délivrées entre le 12 mars et le 31 décembre 2012 pour les communes dont le taux de résidences secondaires est supérieur à 20% ?

OUI/NON. Comme indiqué sous chiffre 3, une controverse subsiste. Les cantons alpins, dont le Valais, appuyés par de nombreux professeurs de droit administratif et l'Association suisse pour l'aménagement national (ASPAN), maintiennent l'avis selon lequel il est possible d'autoriser des demandes pour de nouvelles constructions jusqu'au 1^{er} janvier 2013, indépendamment du

fait de savoir si la demande a été déposée avant ou après le 11 mars 2012. Selon cette position, les communes pourraient donc continuer d'autoriser les nouvelles constructions, toujours sous réserve du respect de la stratégie territoriale souhaitée par le canton et la commune ainsi que des prescriptions fixées par les instruments visant à la maîtrise des résidences secondaires (RQC, règlements concernant la gestion du développement des résidences secondaires, règlements pour le contingentement des résidences secondaires, etc.). Le Département fédéral en charge est lui d'un autre avis, exprimé notamment par la Conseillère fédérale Doris Leuthard. Aucune décision ferme n'a encore été prise. Le Canton ne peut donc rendre actuellement de conseil définitif aux communes. Cependant, il souhaite les informer continuellement sur la situation et s'engage auprès de toutes les instances responsables pour faire valoir les intérêts du canton.

7. Les autorisations de construire des résidences secondaires pourront-elles être délivrées à partir du 1^{er} janvier 2013 pour les communes dont le taux de résidences secondaires est supérieur à 20%?

NON. Les dispositions transitoires de l'initiative mentionnent que les permis de construire des résidences secondaires qui auront été délivrés entre le 1^{er} janvier 2013 et la date d'entrée en vigueur de ses dispositions d'exécution seront nuls.

8. Les règlements communaux visant à la maîtrise des résidences secondaires deviennent-ils caducs à partir du 1^{er} janvier 2013 ?

OUI/NON. Pour les communes qui ont un règlement visant à la maîtrise des résidences secondaires (RQC, règlements concernant la gestion du développement des résidences secondaires, règlements pour le contingentement des résidences secondaires, etc.) homologué par le Conseil d'Etat, un réexamen de la situation communale (statistique des logements totaux, des résidences secondaires, des lits hôteliers, des lits parahôteliers, etc.) et des outils (quotas, contingentements, zones hôtelières, contrats de location, mesures fiscales, etc.) contenus dans le règlement devra être effectué. Il est possible que les outils mentionnés dans ces règlements répondront aux exigences de la future loi d'application ; dans ce cas, le règlement restera en force.

Le Canton prendra rapidement contact avec toutes les communes concernées afin d'analyser ensemble la situation en matière de résidences secondaires.

9. Les communes qui ont initié l'élaboration d'un règlement visant à la maîtrise des résidences secondaires doivent-elles continuer leurs travaux ?

OUI. Toutefois, il est fortement conseillé de **prendre rapidement contact avec le Canton** afin d'analyser ensemble la situation communale en matière de résidences secondaires.

10. Pour les communes dont le taux de résidences secondaires est supérieur à 20%, sera-t-il possible de vendre une résidence secondaire en tant que résidence secondaire ?

OUI (sous réserve). Selon les promesses des initiants durant la campagne, les résidences secondaires pourront être revendues en tant que résidences secondaires dans les communes dont le taux de résidences secondaires est supérieur à 20%. Cet élément devra toutefois être précisé dans la loi d'application.

11. Pour les communes dont le taux de résidences secondaires est supérieur à 20%, sera-t-il possible de vendre une résidence principale en tant que résidence secondaire ?

OUI (sous réserve). Selon les promesses des initiants durant la campagne, les résidences principales pourront être revendues en tant que résidences secondaires dans les communes dont le taux de résidences secondaires est supérieur à 20%. Cet élément devra toutefois être précisé dans la loi d'application.

Tableau récapitulatif : régime des autorisations de construire

- Autorisations de construire délivrées avant le 11 mars 2012 : elles sont valables
- Autorisations de construire pendantes au 11 mars 2012 : selon la déclaration de Mme la Conseillère fédérale Leuthard, confirmées par un professeur de droit administratif, ces autorisations doivent être traitées selon l'ancien droit
- Demandes d'autorisations de construire déposées entre le 11 mars 2012 et le 31 décembre 2012 : le vide juridique existant n'a pas encore trouvé de réponse adéquate. Une controverse existe entre l'interprétation du DETEC et celles des cantons alpins et de plusieurs professeurs de droit administratif, notamment.
- Après le 1^{er} janvier 2013, plus aucune autorisation de construire ne pourra être délivrée dans les communes dépassant le 20% de résidences secondaires

12. Avez-vous d'autres questions :

Pour toute question complémentaire relative à cette thématique des résidences secondaires, nous vous remercions de prendre contact avec la **hotline** mise sur pied par le Canton (**tél. 027/606.32.51**).