

Communiqué de presse

Sion, le 24 février 2014

PROJET DE LOI D'APPLICATION DE LA LEX WEBER : VOLONTE POPULAIRE BAFOUEE ET FEU VERT POUR LES PROMOTEURS

Les Verts valaisans ne sont pas du tout satisfaits du projet de Loi sur les résidences secondaires (LRS)¹ que le Conseil fédéral (CF) soumet aux chambres fédérales. Force est de constater que le projet offre davantage d'opportunités que l'avant-projet de continuer le développement des résidences secondaires, ce qui va clairement à l'encontre de l'article constitutionnel 75b adopté par le peuple suisse le 11 mars 2012². Les Verts s'inquiètent en particulier de la possibilité de transformer sans restriction en résidence secondaire les résidences principales existantes avant la votation du 11 mars 2012. Pour les Verts, le projet de LRS ne permettra pas au Valais de tourner la page des années de folie immobilière ; il ne permettra ni de donner l'impulsion pour passer à un modèle d'affaires de stations basé sur les lits chauds, ni de lutter contre le mitage du territoire, ni de préserver nos paysages qui sont pourtant, selon toutes les études réalisées, le premier élément que recherchent nos hôtes³.

RAPPEL DE LA VOLONTE POPULAIRE

Le mandat constitutionnel que le peuple a donné au législateur est clair : les résidences secondaires doivent constituer au maximum 20 pour cent du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. Cela signifie très clairement que **dans les communes visées par la limite constitutionnelle, il ne doit pas y avoir d'emprise supplémentaire sur le territoire par la construction de nouvelles résidences secondaires.**

Durant la phase de consultation, les autorités valaisannes – cantonales et communales –, les acteurs économiques locaux, tous se sont largement mobilisés pour agiter le drapeau de la peur et faire en sorte que la loi d'application soit vidée de son sens. Force est de constater

¹ http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00236/04094/index.html?lang=fr&download=NHZLpZeg7t,lnp6I0NTU042l2Z6ln1ae2IZn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gpJCEeYF2f2ym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--

² <http://www.admin.ch/ch/f/pore/vi/vis345t.html>

³ Le tourisme en Valais, étude sur la valeur ajoutée, 2001, p. 60 ss :

http://www.vs.ch/NavigData/DS_356/M32029/fr/Tourisme%20en%20valais%20Etude%20valeur%20ajoutee.pdf

que les pires craintes que nous avons exprimées lors de la phase de consultation⁴ se sont réalisées. La satisfaction exprimée par les milieux politiques et économiques valaisans sont le reflet des largesses octroyées par le Conseil Fédéral. **Le projet proposé par le CF n'est pas une loi d'application, mais une loi d'inapplication de la Lex Weber au vu des multiples dérogations possibles.**

UN REGIME DEROGATOIRE QUI L'EMPORTE SUR LE PRINCIPE

Si l'art. 6 consacre l'interdiction de construire de nouvelles résidences secondaires dans les communes ayant déjà atteint la limite des 20%, les articles 7, 8, 9, 10, 12 et 24 constituent une boîte à outils formidable qui permettra largement de contourner la loi. En d'autres termes, le régime dérogatoire risque bien de l'emporter sur le principe. Ce ne sont malheureusement pas les autorités valaisannes qui feront montre d'un zèle excessif pour lutter contre les pratiques abusives. **Quelques exemples des dérives possibles en guise de mode d'emploi.**

✓ D'ANCIENNES RESIDENCES PRINCIPALES FACILEMENT TRANSFORMABLES EN RESIDENCE SECONDAIRES

La transformation en résidences secondaires des résidences principales existantes avant la votation du 11 mars 2012 est totalement libre (art. 12 LRS). Seule restriction obtenue, maigre consolation, l'impossibilité d'augmenter la surface habitable. Le risque est dès lors grand d'avoir une augmentation significative du nombre de résidences secondaires et une **diminution de la population permanente dans les lieux touristiques**, en particulier ceux bénéficiant d'une notoriété internationale. Il y a encore un risque plus grand : que **les propriétaires de résidences principales les transforment en résidences secondaires et qu'ils construisent pour leur usage personnel une nouvelle résidence principale**. Rien dans le projet soumis au Parlement ne permet d'interdire de telles pratiques qui ne respectent clairement pas l'objectif constitutionnel.

✓ DE NOUVELLES RESIDENCES PRINCIPALES FACILEMENT TRANSFORMABLES EN RESIDENCES SECONDAIRES

L'article 15 al.1 let. b LRS accorde la possibilité à un propriétaire d'un nouveau logement d'échapper à l'obligation de l'affecter à de la résidence principale ou à de l'hébergement touristique s'il « *apporte la preuve que le logement a été proposé sur le marché et qu'il a vainement recherché des personnes disposées à utiliser légalement le logement à un prix raisonnable* » (art. 15, al. 1, let. b). Pour les Verts valaisans, cette disposition constitue **une porte ouverte, presque une incitation, à un contournement de l'objectif de la loi.**

✓ DES PLANS D'AFFECTATIONS TRES SPECIAUX

L'article 24 LRS permet aux communes comptant une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 % d'autoriser la construction de nouvelles résidences secondaires sans restriction d'utilisation à condition qu'elles soient prévues dans un plan d'affectation spécial entré en force avant le 11 mars 2012. Cette dérogation est

⁴<http://www.verts-vs.ch/nouvelles/201-prise-de-position-des-verts-valaisans-sur-les-projets-de-loi-dexecution-et-dordonnance-sur-les-residences-secondaires>

choquante, car, faut-il le rappeler, un plan d'affectation spécial homologué n'est pas équivalent à l'obtention d'un permis de construire.

✓ **DES HÔTELS TRANSFORMES EN RESIDENCES SECONDAIRES**

S'agissant de la possibilité de transformer un hôtel en résidence secondaire après 25 ans d'exploitations, les verts valaisans sont d'avis que cette possibilité va trop loin. En effet compte tenu des prix pratiqués en matière de résidences secondaires, le risque est grand que certains propriétaires ne fassent rien pour faire vivre un hôtel et le laisse « mourir » afin de pouvoir le transformer en résidences secondaires. A la place, les Verts proposent une solution intermédiaire qui permette, après 25 ans d'existence et si l'hôtel est en difficulté, de vendre 20% de la surface en résidences secondaires à condition que l'argent ainsi encaissé soit investi dans la rénovation de l'hôtel avec une garantie d'exploitation sur une longue durée (30 ans).

UN CONTROLE ETATIQUE INSUFFISANT

Selon l'article 3 al.2 LRS, il appartient aux cantons et aux communes de veiller à ce que la limite de 20 % de résidences secondaires ne soit pas dépassée. Chaque canton devra désigner une autorité chargée de surveiller l'exécution de la LRS (art. 16 LRS). Pour les Verts, il s'agit d'un point faible du projet car en raison de la proximité des liens personnels et des intérêts en jeu, les autorités locales ne sont pas les mieux placées pour s'ériger en autorités de contrôle et de sanction. Heureusement, le Tribunal fédéral a permis de mettre le holà à l'avalanche de permis de construire délivrés en toute hâte par des autorités locales peu scrupuleuses. Le canton du Valais est un bon exemple de l'inaction des autorités locales et cantonale⁵. Alors que le problème des résidences secondaires était connu des autorités cantonales depuis fort longtemps⁶, quasiment aucune mesure n'a été prise pour limiter l'extension des résidences secondaires. Les discussions prévalant autour du projet de loi d'application de la LAT qui sera soumise au mois de mars 2014 au Parlement valaisan ne laissent rien présager de bon. Dans ce cadre, les Verts se sont d'ores et déjà clairement prononcés en faveur de la nouvelle répartition des compétences entre le Grand Conseil et le Conseil d'Etat ainsi qu'en faveur de la création de nouveaux instruments de planification⁷. Malheureusement, il y a fort à parier que ce projet de Loi passera à la moulinette parlementaire pour être vidée de son sens.

QUELQUES MESURES POSITIVES EN FAVEUR DES LITS CHAUDS

Les Verts ont toujours soutenu que l'initiative Weber devait être comprise comme un

⁵ <http://www.verts-vs.ch/nouvelles/184-lex-weber-les-verts-valaisans-expriment-leur-satisfaction-apres-les-decisions-rendues-par-le-tribunal-federal>

⁶ Etude sur l'apport économique du tourisme valaisan, 1981, p. 171 ; Politique du tourisme, 2003 : http://www.vs.ch/NavigData/DS_356/M32029/fr/Politique%20du%20tourisme%202003_FR.pdf

⁷ <http://www.verts-vs.ch/nouvelles/249-reponse-des-verts-a-la-consultation-sur-la-revision-partielle-de-la-loi-d-application-de-la-lat>

électrochoc salutaire⁸ qui permette au Valais de passer d'une économie de la construction à une économie touristique durable. Ils ont très rapidement proposé 13 mesures qui visaient entre autre à favoriser l'augmentation des lits marchands et partant améliorer la performance économique du tourisme valaisan⁹. Le projet de LRS comporte sur ce point quelques mesures que les Verts soutiennent.

✓ **Des financements croisés qui ont leur sens**

Les Verts sont favorable au financement croisé pour des projets d'hébergement structuré à condition que cela n'amène pas la poursuite du mitage du paysage. C'est le seul point où les Verts ont vu leur prise de position prise en compte puisque la nouvelle mouture du projet de loi n'autorise la réalisation de résidences secondaires que jusqu'à un maximum de 20% des surfaces utiles des chambres et des logements, pour autant qu'il « *existe une unité architecturale et fonctionnelle entre ces logements et l'entreprise* ».

✓ **Des résidences secondaires pour préserver le patrimoine**

Les Verts soutiennent la transformation de bâtiments protégés (granges, raccards...) en résidence secondaire, dans la mesure où la conservation ne peut pas être assurée d'une autre manière et que les caractéristiques extérieures et architecturales des bâtiments soient conservées. Dans certains villages, il n'existe qu'une faible demande pour les résidences principales et certains bâtiments risquent de tomber en ruine s'ils ne sont pas rénovés et transformés en résidence secondaire.

UN REFERENDUM EN LIGNE DE MIRE

Les Verts valaisans espèrent que le parlement corrigera les faiblesses de ce projet de loi, car en l'absence d'un contrôle de la constitutionnalité des lois, seul le peuple à la possibilité de sanctionner cette violation de l'article 75b Cst ; avec toutes les incertitudes que cela comporte.

Dans l'intervalle, les Verts valaisans continueront à formuler des propositions qui aillent dans le sens de la résolution adoptée le 24 août 2013 à Viège par l'assemblée des délégués des Verts suisses « *Des perspectives de développement durable pour les régions de montagne* »¹⁰.

Jean-Pascal Fournier

Président



Contact :

- Jean-Pascal Fournier, président, 079 704 69 33, jean-pascal.fournier@verts-vs.ch
- Christophe Clivaz, député, 079 374 51 78, christophe.clivaz@verts-vs.ch
- Thierry Largey, président des verts de Sion Hérens Conthey, 078 649 62 78, thierry.largey@verts-vs.ch

⁸ <http://www.verts-vs.ch/nouvelles/136-oui-a-l-initiative-visant-a-limiter-les-residences-secondaires>

⁹ <http://www.verts-vs.ch/nouvelles/145-suites-de-l-initiative-weber-13-propositions-pour-l-avenir-du-tourisme-valaisan>

¹⁰ http://www.verts-vs.ch/documents/0000/0240/R_solution_Alpes_f_-2.pdf