

Lex Weber

La justice impose un frein aux «fausses résidences principales»

Le Tribunal fédéral a renvoyé hier deux projets immobiliers valaisans devant la Cour cantonale

Patrick Monay

«Les communes touristiques ne pourront plus se contenter des déclarations des constructeurs. Elles devront vérifier de manière approfondie s'il existe une demande suffisante pour des résidences principales.» Pierre Chiffelle, l'avocat d'Helvetia Nostra, savourait hier une victoire éclatante obtenue au Tribunal fédéral (TF), à Lausanne. La Haute Cour a donné raison à la fondation écologiste en admettant deux des trois recours qu'elle avait déposés l'an dernier contre des projets immobiliers à Ovronnaz («24 heures» de samedi). Ces deux dossiers, qui totalisent 44 des 45 logements contestés, sont renvoyés au Tribunal cantonal valaisan. Seul un projet de chalet individuel a passé la rampe.

Tous ces logements devaient être, à l'origine, des résidences secondaires. Une affectation principale n'a été annoncée qu'en 2013, pour se conformer à la limitation des logements secondaires en vigueur depuis mars 2012. Plusieurs juges fédéraux ont vu dans ce changement un indice sérieux d'abus de droit. Mais c'est surtout la construction simultanée d'un si grand nombre d'appartements dans la petite station valaisanne qui a suscité leur méfiance. «Cette offre paraît disproportionnée, sachant qu'Ovronnaz compte 700 habitants à l'année», résume le juge Fonjallaz.

Seule voix discordante parmi les cinq magistrats, celle du juge Karlen: «Une commune a le droit de grandir», a-t-il souligné, en rappelant qu'Ovronnaz ne se situe qu'à vingt minutes de voiture de la plaine et des places de travail qui s'y trouvent. Mais pour ses collègues, le risque de fraude à la loi reste élevé. Il est renforcé, selon le juge Fonjallaz, par l'article 14 de la Lex Weber: la possibilité donnée aux communes de suspendre l'obligation d'utilisation d'un logement en tant que résidence principale si son propriétaire apporte la preuve qu'il l'a vainement proposé sur le marché à des conditions raisonnables. «Il y a lieu de craindre, relève le magistrat, que certains envisagent d'emblée de construire des rési-



Deux grands chalets résidentiels, comprenant chacun sept logements, sont projetés sur ce terrain situé à l'entrée d'Ovronnaz. Le Tribunal cantonal valaisan va devoir réexaminer ce dossier contesté par Helvetia Nostra. CHANTAL DERVEY

dences secondaires en utilisant cette disposition. Il faut donc exiger des vérifications sérieuses.»

Quel genre d'indications? Les juges ont énuméré hier une série de critères possibles: le taux de vacance des logements existants, l'existence de contacts avec des acheteurs potentiels, la situation personnelle de ces derniers (distance avec le lieu de travail, scolarisation des enfants). «Il s'agit aussi de contrôler si la typologie des logements projetés correspond bel et bien à une utilisation primaire, ajoute le juge Fonjallaz.

Chaque situation devra être appréciée au cas par cas.»

Une première

Le TF se rapproche ainsi des recommandations émises en 2014 par le Tribunal cantonal vaudois dans un arrêt concernant Leysin: il avait mis son holà à un projet de 80 appartements et sommé la Commune de démontrer les besoins effectifs de la station en matière de résidences principales. Pour Helvetia Nostra, Mon-Repos a ainsi franchi un pas décisif. Car jusqu'ici, les juges fédéraux

avaient écarté tous les recours déposés dans plusieurs cantons pour dénoncer de «vraies fausses résidences principales». Ces cas, au nombre de sept, concernaient tous des chalets individuels ou de petites unités de logements. Un immeuble de sept appartements a par exemple été autorisé en janvier à Champéry (VS). Proche des transports publics, il faisait de surcroît l'objet de promesses de vente solides lorsque le TF a eu à se prononcer.

Une ligne plus ou moins claire semble donc s'établir entre les

projets de dimension modeste et les grandes promotions immobilières. Comme l'a souligné hier le juge Merkli, «plus le projet est important, plus grande doit être la vigilance des autorités». Voilà qui devrait désormais influencer les tribunaux saisis de cas litigieux. Ceux-ci se comptent par dizaines, en particulier dans les cantons de Vaud et du Valais. «Dans la plupart des cas, il s'agit de nombreux logements principaux autorisés d'un seul coup», conclut Me Chiffelle. Helvetia Nostra, c'est certain, ne baissera pas la garde.

«Les communes ont besoin de critères précis»

● Les deux projets écartés à Ovronnaz sont-ils définitivement enterrés? Avocat des propriétaires concernés, Me Pierre-Antoine Buchard ne peut répondre avant de connaître les considérations détaillées du jugement. «Le Tribunal fédéral n'a pas fermé la porte, dit-il pour l'heure. Il demande des compléments d'instruction. Nous allons démontrer qu'il n'y a pas abus de droit.»

Du côté de la Commune de Leytron, où se situe Ovronnaz, la réaction est mi-figue mi-raisin. «Ce verdict clarifie la situation des logements individuels. On pourra les autoriser sans trop de risque, du moment que la résidence principale est inscrite au Registre foncier et que les occupants déposent leurs papiers dans la commune, estime le président, Patrice Martinet. Mais pour ce qui est

des gros projets immobiliers, j'attends toujours des éclaircissements. Que dois-je faire si demain matin quelqu'un sollicite une autorisation pour un immeuble de six appartements en présentant des contrats de bail à l'année? Est-ce suffisant? Les communes ont absolument besoin de critères clairs et précis. On ne peut pas faire d'interprétation à la tête du client!»

La Lex Weber, qui instaure un plafond de 20% de résidences secondaires par commune, «est d'application difficile», ont admis hier les juges fédéraux. Stéphane Pont, président de la Fédération des communes valaisannes, partage cette impression. Le travail supplémentaire de vérification exigé par la justice risque fort, selon lui, de compliquer la tâche des autorités locales.

Feu bactérien Pommiers transgéniques à l'essai

Des pommiers génétiquement modifiés, dotés d'une meilleure résistance au feu bactérien, pourront être cultivés en plein champ. Le centre de compétence Agroscope a été autorisé par la Confédération à mener un essai sur le site protégé de Reckenholz (ZH). L'Office fédéral de l'environnement (OFEV) a partiellement donné son blanc-seing à cette expérimentation le 29 avril moyennant de strictes conditions de précaution. Ces essais dureront six ans au maximum. **ATS**

Il a dit

«La Suisse doit verrouiller sa frontière avec des barbelés, car elle va faire face à une invasion de réfugiés»

Andreas Glarner
Conseiller national UDC



Analyse Vox Priorité aux Bilatérales sur les contingents

S'ils devaient choisir entre les accords bilatéraux et la mise en œuvre de l'initiative UDC contre l'immigration de masse, deux tiers des Suisses choisiraient les premiers. Ils sont 66% en Suisse alémanique, 69% en Suisse romande et 57% au Tessin à leur donner la priorité. C'est le résultat de l'analyse Vox sur les votations fédérales du 28 février. Le peuple devra sans doute se prononcer une nouvelle fois entre la mise en œuvre de l'initiative contre l'immigration de masse et le maintien de la voie bilatérale. **ATS**

Contre le loup



Treize Haut-Valaisans, dont plusieurs politiciens démocrates-chrétiens, ont lancé hier une initiative populaire cantonale contre le loup. Ils espèrent ainsi mettre la pression sur les autorités cantonales et fédérales. L'initiative revendique un «Valais sans grand prédateur». Sans loup et sans ours, a précisé Alex Schwestermann, le député PDC haut-valaisan au parlement cantonal. **ATS**

Le chiffre

306 mille
C'est le nombre de frontaliers qui travaillent en Suisse, en hausse de 3,7% par rapport au même trimestre il y a un an. Dans l'arc lémanique, l'augmentation est plus forte. Après avoir atteint 6,2% au trimestre précédent, l'augmentation s'est élevée à 6,6%. Au total, la région accueille plus d'un tiers de tous les frontaliers de Suisse. La Suisse du Nord-Ouest (+4,1%) a aussi connu un afflux de travailleurs, venus principalement d'Allemagne. D'autres régions ont connu une hausse significative, notamment Zurich et la Suisse orientale. **ATS/AR.G.**

L'appel de Stauffer et les «idiots» du MCG

A Genève, la crise du MCG rejaillit sur le conseiller d'Etat Mauro Poggia, accusé de mollesse

Remue-ménage à Genève au MCG. Il reste au parti moins de dix jours pour apaiser la crise ouverte vendredi passé par l'élection d'Ana Roch à la présidence au détriment du fondateur Eric Stauffer. Mais, côté apaisement, c'est plutôt mal parti au MCG, où l'on semble encore en être à la tragédie grecque et à la vaisselle brisée.

La preuve, dans un échange de courriels que la Tribune de Genève s'est procurés, Eric Stauffer met sous pression le conseiller d'Etat Mauro Poggia et lui demande en termes choisis d'intervenir en sa faveur: «Mauro, tonne-t-il, n'as-tu pas encore compris que toi aussi tu as été désavoué par l'AG après ta prise de parole? N'as-tu pas compris que la prise de pouvoir des idiots te passait également dessus? (...) Alors ou tu t'affirmes en leader et tu tapes du poing sur la table ou tu veux continuer à ménager la chèvre et le chou et tu perdras tout!»

Mais le conseiller d'Etat n'est pas chaud: «Eric, répond-il, un minimum d'introspection serait bienvenu. Tu sais ce que je pense de ce qui s'est passé pendant cette assemblée, mais le discours «le coupable c'est l'autre, sans moi rien ne va» n'est pas très responsable.» Contacté, Mauro Poggia complète le message: «Je n'ai pas à user de ma position pour menacer qui que ce soit. Chacun trouvera toujours en moi un médiateur attentif et bienveillant, mais en aucun cas l'instrument d'un règlement de comptes.» Et le magistrat de rappeler qu'il a soutenu la candidature d'Eric Stauffer à la présidence: «L'assemblée en a décidé autrement, à une voix près. Je le regrette.»

Mais quelle solution? Mauro Poggia évoque la possibilité de convoquer une assemblée générale extraordinaire: «Les statuts en prévoient la possibilité avec 40 signatures. Ce serait une bonne chose de vider cet abcès si on ne peut trouver de solution amiable avant.» La révocation de la présidente élue nécessiterait une majorité des deux tiers. Contacté, Ana Roch indique «n'avoir pas reçu de demande en ce sens». Trouve-t-elle qu'il faudrait faire quelque chose pour recoller les pots cassés au MCG? Réponse ironique: «Mais quels pots cassés?»

Pendant que le député Stauffer, sorti du MCG par la porte, tente de revenir par la fenêtre, l'ancien président du MCG, le conseiller national Roger Golay, philosophe: «J'ai fait ce qu'Eric n'a pas pu faire: tourner la page.» **Marc Bretton**

PUBLICITÉ

Aller de l'avant!



Céline Amaudruz
conseillère nationale UDC

«Tout le monde profite d'un financement équitable des transports: les cantons, les communes, mais aussi les transports publics et l'économie. Voilà pourquoi je vote oui!»



financement-equitable-transports.ch