

## Les résidences secondaires ne trouvent pas d'acheteur

**Loi** De nombreuses résidences secondaires avaient été construites pour anticiper la limitation de leur nombre.



Photo d'illustration. Image: Keystone

Dans de nombreuses communes suisses, notamment en montagne, des réserves de résidences secondaires ont été construites pour anticiper la limitation de leur nombre dans une loi entrée en vigueur au 1er janvier 2016. Mais ces chalets et appartements ne trouvent pas tous preneurs. Beaucoup restent vides.

Pour Claudio Saputelli, expert immobilier de l'UBS interrogé jeudi sur la radio publique alémanique SRF, le calcul n'était pas le bon. Les prix de ces constructions souvent luxueuses sont trop élevés dans la situation économique actuelle et les acheteurs se font rares, explique-t-il. Les prix doivent baisser dans les prochaines années ou ces chalets et appartements resteront vides. À Grindelwald (BE), le président et entrepreneur Christian Anderegg, également interviewé par la SRF, se montre plus optimiste. La demande est encore grande même pour des logements de plusieurs millions de francs. «Ils trouveront certainement preneurs dans les deux prochaines années».(ats/nxp)

(Créé: 15.01.2016, 12h36)

---

## La Lex Weber débarque dans la confusion générale

La loi fédérale sur les résidences secondaires se met en place à tâtons. Le cadre est défini, mais les moyens pour l'appliquer restent vagues. Au grand dam de tous les protagonistes concernés.



Plus rares: De projets de résidences secondaires comme celui-ci (aux Mosses) tombent désormais sous le coup de la Lex Weber. Image: Florian Cella

On attend d'une loi qu'elle établisse précisément qui doit faire quoi et comment. Entrée en force au 1er janvier, la Lex Weber n'a pas cette vertu aux yeux de ceux qui vont devoir la faire respecter. Destinés à empêcher la construction de nouvelles résidences secondaires dans les communes qui en comptent 20% ou plus, ses 28 articles ont fait l'objet de nombreux compromis lors de leur passage aux Chambres fédérales. Résultat, le cadre est fluctuant, certains termes sont flous et les exceptions possibles.

L'ordonnance d'application, en vigueur depuis le 1er janvier 2013, a donné un aperçu des batailles juridico-administratives que peut générer ce texte. Dans le seul canton de Vaud, 152 recours ont été portés devant le Tribunal cantonal et 138 sont arrivés au Tribunal fédéral, confrontant propriétaires ou promoteurs aux initiateurs de la loi, l'Association Helvetia Nostra de Franz et Vera Weber. Les premiers jurent leurs grands dieux que les habitations qu'ils projettent seront occupées à l'année. Les seconds les soupçonnent de tricher en utilisant les marges de la loi pour mettre des logements secondaires sur le marché.

Au milieu, les 413 communes concernées ne savent pas encore comment elles pourront poser les garde-fous et effectuer les contrôles destinés à éviter les dérives. «Il y a pas mal de points d'interrogation, s'inquiète le syndic de Château-d'Œx, Charles-André Ramseier. Le Conseil fédéral ne définit pas tous les termes et nous devons régler les choses sans disposer d'informations claires.»

Malgré ces zones grises, la Lex Weber, conjuguée à la crise économique européenne, a déjà produit un effet clairement observable: une forte érosion du nombre des demandes de permis de construire. En témoigne la Commune valaisanne d'Anniviers, qui n'a eu à traiter que vingt nouvelles unités de logement l'an dernier. Contre 100 en 2011.

## «Nous ne sommes pas des tricheurs»



**Jean-Pierre Seppey, promoteur pour Alpéria SA en Valais**

Depuis l'acceptation de l'initiative Weber, le soupçon plane sur tout projet de construction dans les zones touristiques. L'exemple des Etoiles de Riddes, à La Tzoumaz, le démontre. Cinq chalets y ont été mis à l'enquête en 2014 par Alpéria SA. Soupçonnant de fausses résidences principales, Helvetia Nostra s'est opposée, mais a été déboutée tour à tour par la Commune de Riddes et le Conseil d'Etat valaisan. Selon ces autorités, ces chalets de 96 m<sup>2</sup>, sur des parcelles de 600 m<sup>2</sup> pour un prix de l'ordre du demi-million, situés à moins de vingt minutes de la plaine, proches d'écoles et dans un hameau qui compte quelque 500 âmes, correspondent à la demande de résidents à l'année.

Le promoteur Jean-Pierre Seppey certifie qu'il s'agira bien d'habitations principales. Mais comment peut-il le prouver? «A l'accusation d'être un tricheur, je réponds par du concret: les produits sont clairement conçus pour des familles, inscrits en résidence principale au Registre foncier, avec des prix adaptés à ce marché.» Quid de la possibilité ultérieure de transformer ces habitations en logements secondaires si elles ne se vendent pas? Jean-Pierre Seppey assure qu'il a déjà six clients intéressés, dont deux sur le point d'obtenir les crédits et de s'engager devant notaire. «Dès que nous aurons les actes de vente, ils seront transmis à Me Chiffelle (ndlr: avocat d'Helvetia Nostra) Cela devrait couper court à la procédure. S'il fait recours malgré tout, je dépose une plainte pénale contre lui!» Au total, le promoteur calcule avoir perdu deux ans, passé des heures à établir les documents exigés par l'administration et dépensé 10'000 francs en frais d'avocats et procédures judiciaires.

## Notre gros problème, c'est le contrôle»



**Jean-Marc Udriot, syndic de Leysin et président de la Communauté d'intérêts touristiques des Alpes vaudoises**

Recevant les demandes de permis de construire, chargées de mettre à l'enquête, puis de contrôler l'usage fait des nouveaux bâtiments, les communes sont en première ligne pour appliquer cette loi. Depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance, elles tentent de se prémunir contre d'éventuels abus. Le permis de construire, puis le Registre foncier mentionnent comme le prévoit la loi que le projet est une résidence principale. Une lettre signée indiquant que le propriétaire a l'intention de déposer ses papiers dans la commune est exigée, ainsi que des baux lorsque plusieurs logements sont projetés.

«Mais le grand problème auquel nous allons être confrontés, c'est le chapeau qu'on veut nous faire porter et qu'on ne pourra pas porter: c'est le contrôle! Notre rôle, en tant qu'autorités, est de faire respecter la loi, même si nous l'avons combattue par le passé. Nous avons l'exemple à Leysin de quelqu'un qui veut construire un chalet de trois appartements. Il a produit des baux pour dans deux ans. Mais, si dans deux ans les locataires ne sont plus intéressés, que pourrons-nous faire?»

Le syndic pointe la difficulté à effectuer ces contrôles dans des communes où l'administration est peu fournie. A Leysin, trois services seront concernés, totalisant 4,6 équivalents temps plein, mais avec des cahiers des charges comprenant nombre d'autres missions. «Et comme nous n'avons pas de service juridique, nous avons porté 100'000 francs au budget 2016, uniquement pour les procédures qui vont s'engager en marge de la loi. Et j'ai bien peur que cela ne suffise pas...»

## «Nous suivrons d'un œil vigilant l'application»



**Vera Weber, présidente d'Helvetia Nostra**

Pour Helvetia Nostra (HN) et la Fondation **Franz Weber**(FFW), pas question de se reposer sur l'acquis. «Nous suivrons l'application de la loi d'un œil vigilant», confirme Vera Weber, présidente de la FFW. Mais, comme les promoteurs et les communes, les quatre employés chargés (entre autres tâches) de ce suivi se heurteront aux flous du nouveau cadre légal: «Ça va être difficile! Comme pour toute loi, c'est seulement dans la pratique qu'on constatera ses faiblesses, ses failles ou alors ses qualités et qu'on pourra éventuellement effectuer des améliorations.» Forte d'une négociation réussie avec les partis bourgeois lors du passage du texte aux Chambres fédérales, la fille de Franz Weber veut préserver un état d'esprit de collaboration: «En Suisse alémanique il y a même des syndicats qui sont venus nous voir pour discuter de l'application de la loi. Nous restons ouverts au dialogue, mais cela ne veut pas dire que nous allons être laxistes!» D'ailleurs, la traque aux fausses résidences principales se poursuivra. «Nous continuerons à étudier les cas suspects qui nous sont signalés par des citoyens. Mais nous ne pouvons pas jouer à la police et nous substituer aux autorités!» HN et la FFW s'assureront aussi que les cantons mettent sur pied les autorités de surveillance imposées par le texte. Dans le canton de Vaud, le Service du développement territorial planche sur le sujet. (24 heures)  
(Créé: 09.01.2016, 08h25)

## La Lex Weber en bref

**Nouvelles constructions (article 7):**Dans les communes qui comptent 20% de résidences secondaires ou plus, on ne peut construire que des résidences principales.

**En pratique:**Les demandes de permis de construire doivent préciser qu'il s'agit de résidences principales ou de logements affectés à l'hébergement touristique (lits chauds). L'utilisation doit figurer au Registre foncier.

**Subtilité à l'article 14:**Une fois construit, un bien pourrait être reconverti en résidence secondaire, notamment si la preuve est apportée qu'il est resté invendu aux conditions du marché.

**Les logements existants (articles 10 et 11):**Ils peuvent être agrandis de 30% de leur surface utile, pour autant que cela ne crée pas un logement supplémentaire. Si l'agrandissement dépasse ce plafond et génère un nouveau logement, il doit être affecté en résidence principale.

**Pour un établissement d'hébergement organisé (article 8):**Comme un hôtel, il est possible de créer des logements secondaires pour en financer la construction ou l'exploitation. Mais ils ne doivent pas représenter plus de 20% de la surface du projet. Les établissements exploités depuis vingt-cinq ans au moins peuvent être réaffectés en logements secondaires sur 50% de leur surface, s'il est prouvé qu'ils ne sont plus rentables. Une expertise indépendante est requise.

**Les bâtiments protégés (article 9):**Ils peuvent être convertis en logements secondaires, à certaines conditions.

1 Commentaire

**André Brülhart 09.01.2016, 12:40 Heures**

A force de voter pour tout et n'importe quoi (résidences secondaires, aménagement du territoire etc...), on se rend compte, après coup, de l'inapplicabilité de ces lois !!!! La démocratie a des limites que nous franchissons de plus en plus en supprimant des libertés qui ont plus d'inconvénients que d'avantages !!!

## Aménagement du territoire: beaucoup de résidences secondaires ne trouvent pas d'acheteur



Des résidences secondaires qui restent vides. Objectif manqué pour la loi? KEYSTONE

**TERRITOIRE - Trop chères, les résidences secondaires dans les montagnes suisses ne se vendent pas très bien. Si les prix ne baissent pas, un expert immobilier estime que ces chalets et ces appartements resteront vides.**

Dans de nombreuses communes suisses, notamment en montagne, des réserves de résidences secondaires ont été construites pour anticiper la limitation de leur nombre dans une loi entrée en vigueur au 1er janvier 2016. Mais ces chalets et appartements ne trouvent pas tous preneurs. Beaucoup restent vides.

Pour Claudio Saputelli, expert immobilier de l'UBS interrogé jeudi sur la radio publique alémanique SRF, le calcul n'était pas le bon. Les prix de ces constructions souvent luxueuses sont trop élevés dans la situation économique actuelle et les acheteurs se font rares, explique-t-il. Les prix doivent baisser dans les prochaines années ou ces chalets et appartements resteront vides.

À Grindelwald (BE), le président et entrepreneur Christian Anderegg, également interviewé par la SRF, se montre plus optimiste. La demande est encore grande même pour des

logements de plusieurs millions de francs. "Ils trouveront certainement preneurs dans les deux prochaines années".

1 commentaire

**C.D,**

15.01.16 - 13:49

Et rajoutez des taxes annuelles sur les résidences secondaires exorbitantes pour rendre les ventes encore plus attractives. Pas fous les acheteurs...

---

20 MINUTES du 15 janvier 2016

# Pas d'acheteur pour les résidences secondaires

*De nombreuses résidences secondaires avaient été construites pour anticiper la limitation de leur nombre.*



Dans de nombreuses communes suisses, notamment en montagne, des réserves de résidences secondaires ont été construites pour anticiper la limitation de leur nombre dans une loi entrée en vigueur au 1er janvier 2016. Mais ces chalets et appartements ne trouvent pas tous preneurs. Beaucoup restent vides.

Pour Claudio Saputelli, expert immobilier de l'UBS interrogé jeudi sur la radio publique alémanique SRF, le calcul n'était pas le bon. Les prix de ces constructions souvent luxueuses sont trop élevés dans la situation économique actuelle et les acheteurs se font rares, explique-t-il. Les prix doivent baisser dans les prochaines années ou ces chalets et appartements resteront vides.




À Grindelwald (BE), le président et entrepreneur Christian Anderegg, également interviewé par la SRF, se montre plus optimiste. La demande est encore grande même pour des logements de plusieurs millions de francs. «Ils trouveront certainement preneurs dans les deux prochaines années».

### ***Les commentaires les plus populaires***

**Isabelle Castella** le 15.01.2016 13:18 ▲ [dénoncer ce commentaire](#)

#### **Vides... meuh non!!!**

Ils ne resteront pas vides. La Confédération va certainement les réquisitionner pour loger les prochains migrants déjà en route par millions pour l'Europe.

**Ras Le Bol** le 15.01.2016 13:55 via  ▲ [dénoncer ce commentaire](#)

#### **Mouais**

Et en même temps, il y a des personnes propriétaires depuis 30 ans qui doivent vendre leur appartement pour des raisons de santé et se retrouvent à le vendre à perte à cause de ces abrutis qui ont inondé le marché et se sont prêtés au jeu de la spéculation... Là la loi est aux abonnés absents...

---