Centre Patronal

Par courrier et courriel
Office fédéral du développement territorial (ARE)

3003 Berne

Paudex, le 27 janvier 2023
FD

Modification de la loi fédérale sur les résidences secondaires. Supprimer les restrictions inutiles et fâcheuses en matière de démolition et de reconstruction de logements créés selon l'ancien droit

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans le cadre du dossier susmentionné et vous faisons part, dans le délai imparti, de notre prise de position.

1. Remarques générales

Cette révision de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS) a pour but de créer des possibilités de transformation et d'agrandissement supplémentaire pour les logements créés selon l'ancien droit (logements créés de manière conforme au droit en vigueur avant le 11 mars 2012 ou étant au bénéfice d'une autorisation définitive à cette date). A l'intérieur des zones à bâtir, la surface utile principale pourra être augmentée de 30 % au maximum en cas de reconstruction de logements créés selon l'ancien droit. Dans ce cadre, des logements et des bâtiments supplémentaires pourront aussi être créés sans qu'il soit nécessaire d'imposer des restrictions d'utilisation selon la loi fédérale sur les résidences secondaires.

Nous relevons que la LRS a pour objectif premier de limiter la construction de nouvelles résidences secondaires. En revanche, l'actuel article 11 de cette loi limite également les constructions existantes, soit celles créées selon l'ancien droit avant le 11 mars 2012. En effet, cette disposition prévoit un certain nombre de restrictions en matière d'agrandissements (ils ne doivent pas générer un nouveau logement et se limiter à 30 % de la surface utile), ainsi qu'en matière de démolition et reconstruction (la nouvelle construction doit rester dans les limites des surfaces utiles préexistantes), ce qui décourage les propriétaires d'investir et contribue au maintien de la vétusté de certains logements. En outre, cet article 11 restreint de manière disproportionnée la garantie de la propriété dès lors que le propriétaire ne peut plus jouir librement de sa propriété qui a été créée de manière conforme au droit en vigueur avant le 11 mars 2012.

Par conséquent, cette modification de législation est opportune.

2. Remarques particulières

A. Article 11 al. 2 Loi sur les résidences secondaires

Cette nouvelle disposition prévoit notamment que les logements créés selon l'ancien droit puissent être rénovés, transformés, démolis et reconstruits sans que des restrictions d'utilisation soient imposées et qu'à l'intérieur des zones à bâtir, la surface utile principale puisse être augmentée de 30 % au maximum de la surface utile principale existante au 11 mars 2012. Des logements et bâtiments supplémentaires pourraient être créés.

Comme évoqué ci-dessus, l'actuel article 11 LRS ne permet pas la création de logements supplémentaires en cas d'agrandissement.

Route du Lac 2
1094 Paudex
Case postale 1215
1001 Lausanne
T +41 (0)58 796 33 00
F +41 (0)58 796 33 11
info@centrepatronal.ch

Kapellenstrasse 14
Postfach
3001 Bern
T +41 (0)58 796 99 09
F +41 (0)58 796 99 03
cpbern@centrepatronal.ch

www.centrepatronal.ch

En outre, il n'est pas possible d'augmenter la surface utile principale en cas de démolition et reconstruction d'un logement créés selon l'ancien droit, ce qui porte une grave atteinte à la garantie de la propriété. En revanche, le droit actuel permet déjà d'agrandir un logement créé selon l'ancien droit pour autant que cela ne dépasse pas 30 % de la surface utile principale. Une telle distinction entre les agrandissements et les démolitions ne fait guère de sens et pourrait conduire à l'absurdité suivante que le propriétaire, qui souhaiterait reconstruire un logement plus grand que celui existant avant le 11 mars 2012, soit obligé de l'agrandir, dans un premier temps, puis, dans un second temps, le démolisse pour le reconstruire avec la surface agrandie. Enfin, dans certains cas, il est plus judicieux, tant au niveau de l'aménagement du territoire qu'au niveau de la protection de l'environnement et des besoins en matière de logement, de démolir et reconstruire plutôt que d'agrandir le logement existant. En effet, une nouvelle construction répondra aux normes énergétiques actuelles et permettra une utilisation rationnelle du terrain (densification des parcelles à bâtir, meilleur emplacement du bâtiment sur la parcelle, etc.).

C'est le lieu de rappeler que le but premier de la LRS est de limiter la construction de nouvelles résidences secondaires ou de leur surface brute au sol habitable. Concernant les constructions existantes avant le 11 mars 2012, celles-ci n'ont pas à faire l'objet de restrictions disproportionnées, sous peine de décourager le propriétaire de rénover son bien, de densifier sa parcelle et/ou d'améliorer l'efficience énergétique de son bien immobilier.

Le fait de permettre la création de logements supplémentaires sans restriction d'utilisation encouragera également le propriétaire à développer l'offre de logements, ce qui contribuera à lutter contre la pénurie de logements.

Par conséquent, c'est à juste titre, que le nouvel article 11 al. 2 LRS prévoit la possibilité d'agrandissement en cas de démolition, pour autant que la surface reconstruite n'excède pas 30 % de la surface utile principale existante avant le 11 mars 2012 et qu'en cas d'agrandissement, des logements et bâtiments supplémentaires puissent être créés. Le Centre Patronal soutient cette nouvelle disposition et rejette la proposition de l'al. 3bis de la minorité qui vise à limiter cette possibilité à certaines communes désignées par le droit cantonal.

B. Article 7 al. 3 et 4 LRS

Il n'appelle pas de remarques particulières. Il reprend les dispositions du droit actuel.

3. Conclusions

La révision proposée tend à autoriser davantage de possibilité d'agrandissement des logements créés selon l'ancien droit, ce qui encouragera le propriétaire à rénover et densifier, et restreint les atteintes à la garantie de la propriété privée, de sorte que le Centre Patronal soutient cette révision.

❖ ❖ ❖

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Centre Patronal

Frédéric Dovat