



Le 26 juin 2013

Loi fédérale sur les résidences secondaires (avant-projet) Rapport explicatif

I. Partie générale

1. Exposé de la situation

Le 11 mars 2012, l'initiative populaire «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires» lancée par la Fondation Helvetia Nostra (FF 2012 3627, 3628) a été acceptée par 50,6% des citoyennes et citoyens et 13 cantons et demi. La nouvelle disposition constitutionnelle plafonne le pourcentage de résidences secondaires à 20% au maximum du parc de logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune (art. 75b al. 1 Cst.). L'article 75b, alinéa 2 Cst. contient par ailleurs un mandat législatif explicite. Si la législation correspondante n'est pas entrée en vigueur deux ans après l'acceptation de l'initiative (art. 197, ch. 9, al 1 Cst.), le Conseil fédéral doit édicter les dispositions d'exécution nécessaires.

S'appuyant sur l'article 182, alinéa 2 Cst., le Conseil fédéral a édicté le 22 août 2012 l'ordonnance sur les résidences secondaires qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013. Selon l'article 9, alinéa 2, cette ordonnance a effet jusqu'à l'entrée en vigueur de la législation d'exécution de l'article 75b Cst. Les articles 75b, alinéa 2 et 197, chiffre 9, alinéa 1 Cst. exigent qu'une législation d'exécution, respectivement des dispositions d'exécution y relatives, soient édictées. Dans ce contexte, les dispositions sur les résidences secondaires de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) qui sont entrées en vigueur le 1^{er} juillet 2011, c'est-à-dire l'article 8, alinéas 2 et 3 LAT ainsi que les dispositions transitoires de la modification du 17 décembre 2010 seront abrogées et, si cela est judicieux, intégrées dans la loi d'exécution sur les résidences secondaires.

Ce projet de législation d'exécution a été élaboré en étroite collaboration avec les milieux concernés. Il se fonde sur les propositions des trois groupes de travail chargés d'étudier certaines thématiques spécifiques (notions et monitoring /suivi; gestion du parc de logements, sanctions et dispositions transitoires; tourisme, hébergement, parahôtellerie). Les propositions élaborées ont ensuite été discutées au cours de plusieurs réunions au sein d'un groupe de pilotage solidement représenté, dirigé par l'Office fédéral du développement territorial. Le groupe de pilotage a réuni des représentants de la Conférence suisse des directeurs cantonaux des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement (DTAP), de la Conférence gouvernementale des cantons alpins (CGCA), de la Conférence des chefs des départements cantonaux de l'économie publique (CDEP), de la Conférence suisse des aménagistes cantonaux (COSAC), des communes (ACS), du Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB), du comité d'initiative, d'un expert du tourisme de l'université de Saint-Gall et de divers offices fédéraux (OFS, OFJ, OFL, SECO).

2. Coordination avec la politique du tourisme de la Confédération

L'acceptation des nouvelles dispositions constitutionnelles sur les résidences secondaires change les conditions-cadres du développement économique et touristique des régions concernées. Il convient toutefois de souligner qu'il demeure principalement de la responsabilité des cantons et des communes concernées, tant en raison de la thématique traitée que de la répartition des compétences, de prendre les mesures d'accompagnement qui s'imposent dans le contexte de la mise en œuvre du nouvel article constitutionnel. Il leur est ainsi possible d'être actifs par la mise en place d'une politique foncière active, par des mesures d'aménagement du territoire ou par de nouvelles propositions de financement du tourisme au niveau local ou cantonal.

Des analyses effectuées par le Secrétariat d'état à l'économie (SECO) démontrent cependant aussi que l'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires n'appelle pas une modification fondamentale des instruments de promotion touristique de la Confédération. L'incertitude actuelle quant au contenu du cadre réglementaire qui sera finalement adopté plaide pour un réajustement. Cette incertitude tend en effet à exposer les investissements à un risque plus élevé et donc à les reporter. Il s'ensuit un risque de blocage des investissements. Le secteur du tourisme doit relever le défi de s'adapter au nouveau cadre réglementaire. Durant la phase de transition, ce processus devrait avoir pour effet d'accélérer les transformations structurelles de ce secteur. Il faut donc s'attendre dans l'ensemble à ce que les impasses de financement dans l'hôtellerie de vacances s'aggravent. La réalisation de projets de transformation et de construction d'hôtels sera plus difficile et ces difficultés seront corrélées à des effets en cascade sur la chaîne de valeur ajoutée de l'ensemble du secteur.

S'appuyant sur ces travaux, le Conseil fédéral propose un paquet de mesures dans le domaine du tourisme dans le cadre du rapport sur la situation structurelle du tourisme suisse et sur la stratégie du Conseil fédéral pour l'avenir. L'optimisation de la promotion en faveur du secteur de l'hébergement doit permettre des gains d'efficacité et par ailleurs des ajustements seront proposés en vue d'une adaptation aux conséquences de l'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires; à cet égard, l'élargissement de la marge de manœuvre financière de la Société suisse de crédit hôtelier SCH aura une grande importance.

Un programme d'encouragement 2016-2019, développé à partir des instruments de promotion existants - la nouvelle politique régionale NPR et Innotour - permettra de renforcer le soutien accordé au secteur du tourisme pendant la phase de transition et d'accompagner et d'atténuer les changements structurels qui ont été accélérés par l'initiative sur les résidences secondaires. En parallèle, il s'agira de tirer le meilleur parti des perspectives offertes par l'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires pour explorer de nouveaux modèles de croissance dans le secteur touristique.

Le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) va s'atteler sans tarder à la mise en œuvre du paquet de mesures proposé dans le domaine du tourisme. Le DEFR peut tout de suite empoigner le dossier de l'optimisation de la promotion du secteur de l'hébergement. De même, il va élaborer un concept détaillé du programme d'impulsion 2016-2019 qui pourra être présenté au parlement en 2015, dans le message sur la promotion de la place économique 2016-2019. La mise en œuvre du paquet de mesures de politique du tourisme se fait en collaboration avec les cantons dans le cadre d'une coopération régulière avec la Conférence des chefs des départements cantonaux de l'économie publique (CDEP) et en coordination avec le processus en cours d'établissement d'une loi d'application de l'article constitutionnel sur les résidences secondaires.

II. Partie spéciale

Remarques préliminaires

Les explications ci-après ne commentent que les dispositions qui ne parlent pas d'elles-mêmes. Elles se limitent par ailleurs aux commentaires nécessaires pour une appréciation du projet de réglementation dans le cadre de la procédure de consultation.

Chapitre I: Dispositions générales

Article 2 Définitions

Alinéa 1

Les conditions énumérées sont cumulatives et doivent toutes être remplies pour admettre l'existence d'un logement.

A propos de la lettre c: pièce ayant un accès depuis un espace commun à l'intérieur du bâtiment, par exemple une cage d'escalier.

A propos de la lettre d: une installation de cuisine peut consister en une cuisine ou une kitchenette. Seules les installations fixes avec un évier servant à la préparation des repas sont considérées comme des installations de cuisine.

A propos de la lettre e: par « biens meubles », on entend dans le présent contexte, par exemple, les mobiles-homes, les camping-cars, les caravanes, les conteneurs, etc.

Alinéa 3

A propos de la lettre b: cette situation correspond par exemple à celle d'une grande famille qui occupe plusieurs logements dans le même bâtiment.

A propos de la lettre e: il s'agit notamment de logements utilisés pour les besoins de l'agriculture de montagne.

A propos de la lettre f: il s'agit notamment de logements servant à l'hébergement temporaire de personnel saisonnier.

A propos de la lettre h: les logements conformes à la loi utilisés selon un usage différent sont par exemple les logements transformés légalement en bureaux, cabinets ou études.

Alinéa 4

La notion de résidence secondaire est définie dans le présent projet par une tournure négative: les résidences secondaires comprennent tous les logements qui ne sont ni des résidences principales au sens de l'alinéa 2 ni des logements assimilés à des résidences principales au sens de l'alinéa 3.

Article 3 Tâches et compétences des cantons

La loi fédérale sur les résidences secondaires se fonde sur l'article 75b Cst., mais également sur la compétence de la Confédération en matière d'aménagement du territoire définie dans la Constitution (art. 75 Cst.), car elle reprend également les dispositions sur les résidences secondaires (art.8, al.2 et 3 LAT) figurant dans la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). Il s'agit notamment du mandat imparti aux cantons de prendre des mesures visant à améliorer le taux d'occupation des résidences secondaires et à promouvoir l'hôtellerie et les résidences principales à des prix abordables.

L'article 75b Cst. qui plafonne à 20% le pourcentage de résidences secondaires par rapport au parc de logement définit désormais précisément la notion de proportion équilibrée entre résidences principales et résidences secondaires dans chaque commune. En conséquence, toute évolution conduisant une commune à atteindre cette limite des 20% doit être considérée comme indésirable. Selon cette logique, l'alinéa 2 imparti aux cantons le mandat de veiller à ce que les communes comptant un pourcentage de résidences secondaires inférieur à 20% ne dépassent pas ce seuil.

L'article 3, alinéa 3 délègue aux cantons certaines compétences dans le domaine des résidences secondaires. Ceux-ci peuvent notamment édicter des prescriptions plus restrictives visant à limiter la construction de nouvelles résidences secondaires ou l'utilisation de nouvelles surfaces pour des résidences secondaires. Cela signifie par exemple qu'ils peuvent définir des contingents d'autorisations de construire des résidences secondaires ou des contingents d'autorisations de changement d'affectation de logements créés selon l'ancien droit dans des communes dépassant la limite des 20%.

Quant à la question de savoir si les cantons peuvent prélever un impôt sur les résidences secondaires, il convient de rappeler que l'article 2, alinéa 1 de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID; RS 642.14) décrit de façon exhaustive les impôts directs que les cantons doivent prélever. Les autres impôts ne sont pas régis par la loi sur l'harmonisation et relèvent de la souveraineté cantonale. Les cantons sont libres d'introduire des taxes liées à la propriété foncière. L'impôt foncier fait partie de cette catégorie d'impôts. Un impôt cantonal spécial sur les résidences secondaires est en principe compatible avec la LHID s'il remplace l'impôt cantonal sur les revenus et la fortune. La mise en place d'un tel impôt a été décidée par le parlement dans le cadre du paquet de mesures fiscales 2001, mais l'ensemble a été rejeté lors de la votation populaire du 16 mai 2004. Par contre, les impôts d'attribution des coûts dans le domaine des résidences secondaires n'appartiennent pas à la catégorie des impôts directs entrant dans le champ d'application de la LHID. Il en va de même des taxes incitatives sur les résidences secondaires. La mise en place d'un tel impôt sur les résidences secondaires doit tenir compte du cadre constitutionnel général y relatif. Si le caractère incitatif est le but premier d'une taxe sur les résidences secondaires, celle-ci doit nécessairement se prêter à la concrétisation de l'objectif de limitation des résidences secondaires. Si la taxe vise avant tout un but fiscal pour une affectation spécifique (par ex. contribution au financement de certaines infrastructures communales), une coordination avec d'autres taxes contribuant au financement du même domaine (par ex. taxes de séjour) est nécessaire.

Chapitre 2: Détermination de la proportion de résidences secondaires

Articles 4 s Inventaire des résidences principales, détermination de la proportion de résidences secondaires

Selon l'article 75b, alinéa 2 Cst., les communes sont tenues de publier chaque année «leur plan de quotas de résidences principales» et l'état détaillé de son exécution. Cet article est concrétisé dans le présent projet par les dispositions sur l'inventaire des résidences principales (art. 4 et 5).

L'article 4 fixe le contenu minimum de l'inventaire des résidences principales. L'idée est de partir d'une définition large de la notion de résidence secondaire (les résidences secondaires comprennent tous les logements qui ne sont ni des résidences principales ni des logements assimilés à des résidences principales [art. 2 al. 3]).

Le calcul de la surface brute de plancher (SBP) des résidences secondaires n'a pas été retenu pour la détermination de la proportion de résidences secondaires. Il est supposé qu'en règle générale les résidences secondaires ont une surface de plancher plus petite que les résidences principales; par conséquent, les communes comptant 20% de SBP de résidences secondaires, mais une proportion de résidences secondaires inférieure à 20% du parc de logements ne devraient pas exister. L'objectif de limiter également la surface brute de plancher occupée par les résidences secondaires, visé par l'article 75b, alinéa 1 Cst., est pris en considération dans le présent projet par la limitation des possibilités de transformer et agrandir des logements créés selon le droit antérieur (voir art. 12). Par ailleurs, il sera nécessaire, dans le cadre du contrôle de l'effet des mesures (art. 21), de vérifier la supposition que les résidences secondaires occupent en général une surface plus petite que les résidences principales.

Article 5 alinéa 3

La décision de l'Office fédéral est attaquant par une voie de droit, conformément aux dispositions de la loi du 20 décembre 1968 (PA;172.021) sur la procédure administrative.

Chapitre 3 / Article 6 Interdiction de nouvelles résidences secondaires

L'interdiction de construire de nouvelles résidences secondaires concerne aussi bien la réalisation d'un tel logement par une construction nouvelle que par la transformation d'une construction existante (par exemple d'un bâtiment d'exploitation agricole ou d'un bâtiment commercial).

Cette interdiction ne s'applique pas à la réalisation de nouveaux logements sans restrictions d'utilisation dans le cadre d'entreprises d'hébergement organisées (art. 9), dans des bâtiments protégés (art. 10) ainsi que dans de nouveaux logements autorisés sur la base d'un plan d'affectation spécial au sens de l'article 11.

La construction de logements affectés à l'hébergement touristique au sens de l'article 7, alinéa 2 n'est pas concernée par l'interdiction de construire des résidences secondaires.

Chapitre 4: Autorisation de nouveaux logements dans les communes comptant un pourcentage de résidences secondaires de plus de 20%

Article 7 Nouveaux logements soumis à des restrictions d'utilisation

Cette disposition s'applique aussi bien à la construction d'un nouveau logement qu'à la transformation d'un bâtiment existant (par exemple un bâtiment d'exploitation agricole ou un bâtiment commercial).

Alinéa 1

L'alinéa 1 tient compte des préoccupations de la population locale et de l'économie touristique et prévoit un développement équilibré des résidences principales et des logements affectés à l'hébergement touristique. Par conséquent, seules des résidences principales ou des logements affectés à l'hébergement touristique considérés comme des « lits chauds » peuvent être autorisés dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %.

Alinéa 2 (logement affecté à l'hébergement touristique)

L'objectif doit être que les logements soient mis sur le marché de manière durable aux conditions usuelles et conformes à l'usage local – en particulier pendant la haute saison. L'hébergement touristique désigne uniquement l'hébergement d'hôtes pour des séjours de courte durée, et non pas la location de longue durée. Cette définition permet de garantir que l'objet mérite d'être maintenu dans le catalogue ou la liste de location d'un organisme commercial d'exploitation, d'une agence de location, d'un système de réservation d'une organisation touristique ou d'une autre organisation appropriée. Par « conditions usuelles du marché et conformes à l'usage local » il faut entendre une mise sur le marché tenant compte des prix locaux.

La condition prévue à l'article 4, lettre b de l'ordonnance du 22 août 2012 concernant la non-personnalisation de l'aménagement intérieur a été supprimée dans le présent projet. Une telle disposition aurait pu encourager la mise à disposition d'une offre stéréotypée ne correspondant pas aux exigences d'un tourisme de haute qualité.

Lettre a

Par cette réglementation, la population locale doit conserver la possibilité, lors de la construction d'une résidence principale pour une utilisation propre, de créer à des conditions strictes des résidences secondaires dans le même bâtiment (p. ex. pour l'obtention d'un revenu complémentaire). Les logements de ce type doivent être répertoriés dans un système de classification agréé. La classification des appartements de vacances et des chambres d'hôtes de la Fédération Suisse du Tourisme FST est un instrument se prêtant à ce type de catégorisation. Dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, les propriétaires doivent fournir la preuve que les logements sont mis sur le marché sur des plates-formes commerciales qui facilitent un taux d'occupation élevé. La réglementation prévue à la lettre a vise à permettre à la population locale d'assumer de façon active son rôle d'accueil en hébergeant des hôtes dans le même bâtiment. Cette possibilité n'est envisageable que si le nombre de logements supplémentaires dans le bâtiment du propriétaire reste faible. A partir de quatre logements et plus, la condition ne pourra plus être considérée comme remplie.

Lettre b

Une entreprise d'hébergement organisée présuppose l'existence d'un concept d'exploitation de type hôtelier (incluant en général les infrastructures minimales correspondantes, p.ex. une réception) formant un ensemble d'une taille minimale suffisante. Entrent dans cette catégorie, outre les hôtels proprement dits (annonçant la location de chambres), les logements hôteliers (p. ex les villages de vacances REKA, Hapimag, Landal, Rockresort). La notion d'entreprise d'hébergement organisée prend en considération les formes d'hébergement de plus en plus souvent hybrides (disparition fréquente de la séparation stricte entre hôtellerie et parahôtellerie).

Dans des cas dûment motivés, la publicité et l'exploitation commerciale peuvent être assurées par l'exploitant lui-même de la structure d'hébergement organisée pour autant que l'existence de canaux de diffusion, d'un savoir-faire et de moyens financiers suffisants permette d'atteindre une durée d'occupation élevée.

Il importe, dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, d'apporter la preuve qu'une majorité de touristes fait appel aux prestations hôtelières proposées. De plus, l'exploitant doit prouver qu'il a trouvé un moyen usuel dans la branche touristique d'assurer le financement d'investissements dans des rénovations.

Lettre c

Le rapport explicatif relatif à l'ordonnance du Conseil fédéral du 22 août 2012 sur les résidences secondaires annonçait que les travaux d'élaboration de la loi d'application devraient régler les conditions d'autorisation d'une troisième catégorie de résidence secondaire, différente des logements de propriétaires (lettre a) et des entreprises d'hébergement organisées (lettre b).

La lettre c autorise ainsi la construction de résidences secondaires individuelles, par exemple en propriété par étage. Cependant, cette catégorie ne doit pas ouvrir la voie à la création de lits froids, raison pour laquelle la condition minimale exigée est une mise en location de ce type de logement sur une plate-forme de placement commerciale destinée au marché international permettant d'assurer un taux d'occupation élevé. Sachant que la commercialisation en dehors des entreprises d'hébergement organisées est difficile, il est indispensable de fixer des exigences élevées quant à la mise sur le marché de ces résidences secondaires et de veiller à ce que celles-ci soient effectivement occupées et puissent être considérées comme des lits chauds. Le propriétaire d'un tel logement doit être en mesure de prouver qu'il a conclu un accord contractuel avec l'exploitant d'une telle plate-forme de placement commercial. Le rayonnement international de la plate-forme doit avoir une large portée et garantir un important potentiel de demandes permettant d'escompter un taux d'occupation élevé. La commercialisation par une telle plate-forme permet, sans qu'il soit nécessaire de prévoir une réglementation plus détaillée dans les dispositions de la loi, de remplir les exigences suivantes: possibilités effectives de

mise en location (le logement répond aux standards actuels et aux souhaits des hôtes), existence d'un large choix ou d'un grand nombre de résidences secondaires, grande capacité de logements disponibles (courte durée d'occupation par le propriétaire lui-même en haute saison) et existence d'un système de réservation en ligne. L'utilisation propre (gratuite ou payante, par le propriétaire, les membres de sa famille, ses amis et ses connaissances) reste possible en partant toutefois du principe qu'elle n'est admise en règle générale que trois semaines en haute saison. Les détails de l'application de cette disposition devront être réglés en temps opportun dans l'ordonnance afin d'assurer une exécution allant dans le sens décrit ci-dessus.

Selon l'article 8, les logements proposés à la location sur ce type de plate-forme ne sont admissibles que dans les territoires dans lesquels un tel besoin a été identifié et qui ont été désignés dans le plan directeur cantonal.

Alinéa 3

Les restrictions d'utilisation au sens de l'article 7 doivent être définies individuellement pour chaque logement sous la forme d'une condition d'utilisation précise. L'inscription d'une condition d'utilisation et sa mention au registre foncier ont un caractère uniquement déclaratif. Si l'autorisation de construire ne contient aucun ordre, il sera admis que le logement est une « résidence principale » (al.1, let. a). Il appartiendra alors au propriétaire de démontrer que son logement remplit les conditions d'une des trois catégories de logements affectés à l'hébergement touristique (al.2, let. a à c).

Alinéa 4 (mention des conditions d'utilisation au registre foncier)

La mention de la condition d'utilisation au registre foncier est effectuée suivant un principe d'annonce: dans sa décision d'autorisation, l'autorité compétente ordonne à l'office du registre foncier de mentionner la condition d'utilisation au registre foncier et communique sa décision à celui-ci. L'office du registre foncier effectue la mention après l'entrée en force de la décision (cf. art. 80 de l'ordonnance du 23 septembre 2011 sur le registre foncier [ORF; RS 211.432.1]).

Le projet ne désigne pas directement l'autorité compétente, mais fait référence à l'autorité responsable des autorisations ou à l'autorité désignée par le canton afin de tenir compte de l'organisation administrative de chaque canton.

La restriction d'utilisation a en principe une validité illimitée, mais peut être suspendue pour une durée déterminée ou indéterminée dans les cas décrits à l'article 15.

Article 8 Conditions d'autorisation particulières pour les logements affectés à l'hébergement touristique selon l'article 7, alinéa 2, lettre c

Cette catégorie de logements affectés à l'hébergement touristique comprend les logements proposés à la location sur une plate-forme commerciale certifiée, orientée sur le marché international. Ils ne sont autorisés que si le besoin de créer ce type de logement a été identifié dans le cadre de la planification directrice cantonale. Cette disposition a pour but d'éviter une nouvelle aggravation du mitage du paysage par des résidences secondaires. L'existence d'un besoin n'est reconnue que s'il est prouvé que malgré les mesures d'amélioration de la gestion de l'offre d'hébergement touristique dans la région concernée, le potentiel d'occupation des résidences secondaires existantes est épuisé et qu'il est nécessaire de créer des lits chauds supplémentaires pour accueillir des touristes. Prévoir que les cantons sont tenus de désigner de tels territoires dans leur plan directeur cantonal garanti par ailleurs que la création de tels logements correspond aux objectifs de développement touristique de ces territoires. De plus, la désignation de ces territoires doit se fonder sur une planification stratégique cantonale en matière de développement touristique. De nouvelles constructions dans cette catégorie ne sont admissibles que s'il est prouvé, dans le cadre de la demande d'autorisation de construire, qu'il ne reste plus aucune possibilité, dans la commune concernée, de changer l'affectation de résidences secondaires ou vides existantes.

Articles 9 à 11: Nouveaux logements sans restriction d'utilisation

Les logements faisant l'objet du chapitre 2 correspondent à des cas exceptionnels dans lesquels de nouvelles constructions sans restrictions d'utilisation au sens de l'article 7, alinéa 1 peuvent être admises dans des communes comptant une proportion de résidences secondaires de plus de 20%. Il n'est pas possible de dire de façon générale comment de tels logements sont comptabilisées dans la proportion de résidences secondaires d'une commune car cela dépend de leur utilisation effective dans chaque situation spécifique.

Article 9 Logements nécessaires aux entreprises d'hébergement organisées

Alinéa 1

Le financement croisé d'entreprises d'hébergement par les ventes de résidences secondaires est devenu quasiment la norme (rapport „Tourismusfinanzierung ohne Zweitwohnungen, Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative auf die Finanzierung von Beherbergungsbetrieben und Tourismusinfrastrukturen“ Schlussbericht zuhanden des SECO, 2013, S. 83). Pour pallier les impasses financières qui empêcheraient aussi bien une construction nouvelle qu'une transformation nécessaire à la poursuite de l'exploitation, les logements nécessaires au financement croisé de ces entreprises pourront être autorisés et ne seront pas assortis de restrictions d'utilisation au sens de l'article 7, alinéa 1. Il est toutefois nécessaire d'accorder une importance de premier plan à la gestion de l'entreprise afin de limiter de façon stricte la création de logements proposant essentiellement des lits froids. Ainsi, les surfaces utiles principales de ces logements ne doivent pas excéder les 20% de l'ensemble des surfaces de plancher des chambres et des logements. La création de tels logements doit être indispensable à la rentabilité et à la pérennité de l'entreprise. Cette possibilité ne peut être utilisée qu'une seule fois. Les bénéfices obtenus grâce au financement croisé doivent être investis dans l'exploitation et la consolidation de l'entreprise d'hébergement organisée.

Alinéa 2

L'alinéa 2 reprend dans son principe la réglementation qui figure à l'article 3, alinéa 3 de l'ordonnance sur les résidences secondaires actuellement en vigueur. La possibilité de changer l'affectation d'entreprises d'hébergement organisées est importante pour la politique touristique et économique. Elle assure que des établissements qui ne sont plus rentables pourront être retirés du marché et qu'un changement structurel reste possible lorsqu'il est souhaitable et pertinent.

Pour exclure la réaffectation abusive de telles entreprises d'hébergement en résidences secondaires non affectées à l'hébergement touristique, il est posé comme condition une durée minimale d'exploitation de 25 ans, correspondant ordinairement au cycle d'amortissement et de dépréciation d'un immeuble hôtelier. Cette durée d'exploitation minimale est considérée comme atteinte même si l'utilisation hôtelière a parfois été interrompue durant ces 25 ans, par exemple si l'établissement hôtelier a dû être fermé temporairement en raison d'une faillite ou d'un changement de propriétaire.

Une telle réaffectation ne peut être autorisée que si l'établissement hôtelier ne peut plus être exploité comme tel de manière durable et rentable, sans que son propriétaire ne soit responsable de cette situation. On doit ainsi empêcher notamment que des réaffectations soient possibles même dans des cas où des bénéfices qui auraient nécessairement dû être investis dans des travaux d'entretien et de remise en état auraient été soustraits systématiquement de l'exploitation.

Les cantons et les communes peuvent encore prendre d'autres mesures pour empêcher les changements d'affectation indésirables d'établissements hôteliers en résidences secondaires non affectées à l'hébergement touristique qualifié. Il peut s'agir par exemple de moratoires sur les changements d'affectation, de contingents de changements d'affectation autorisés ou de prescriptions en matière de taxation des bénéfices réalisés en cas d'aliénation. De plus, les cantons et les communes peuvent empêcher ou restreindre le changement d'affectation d'immeubles hôteliers par des mesures relevant de l'aménagement du territoire ou du droit des constructions (p. ex. en créant des zones hôtelières).

Alinéa 3

Une expertise indépendante est requise dans les cas d'application de l'alinéa 1 et de l'alinéa 2, par exemple l'expertise de la Société suisse de crédit hôtelier (SCH), pour apporter la preuve que les conditions sont remplies. L'expertise doit être jointe à la demande d'autorisation de construire.

Article 10 Nouveaux logements dans des bâtiments protégés

La conservation d'un bâtiment protégé ne peut souvent être assurée que par une transformation en une résidence secondaire. Cependant, cette possibilité ne doit être préservée que subsidiairement par rapport à d'autres possibilités d'utilisation. Dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire pour la transformation d'un bâtiment protégé en une résidence secondaire, il doit être prouvé que la conservation à long terme du bâtiment ne peut pas être assurée d'une autre manière. Il faut par exemple vérifier si une utilisation en tant que résidence principale ou en relation avec une résidence principale (surface secondaire) ou en tant que logement affecté à l'hébergement touristique peut être envisagée. Par ailleurs, la mesure ne doit pas porter atteinte à la valeur de protection du bâtiment. Il faut toutefois considérer que l'intérêt de protection de monuments culturels et de bâtiments protégés en tant qu'éléments caractéristiques d'un site ou d'un paysage résulte de situations très différentes et donc que le poids de cet intérêt diffère considérablement. Tous les intérêts liés à la protection du bâtiment ne priment pas automatiquement l'intérêt à la limitation du nombre de résidences secondaires demandée par l'article constitutionnel. Une pesée des intérêts en présence est par conséquent indispensable dans chaque cas.

Les bâtiments protégés au sens de l'article 10 sont des monuments ou des objets culturels ayant fait l'objet d'une décision de protection. Il peut s'agir également de bâtiments situés hors de la zone à bâtir si la transformation répond aux conditions de l'article 24d, alinéas 2 et 3 LAT. Cette disposition s'applique également aux constructions caractéristiques du site ou du paysage qui ont été placées sous protection dans le cadre d'un plan d'affectation. La possibilité de changer l'utilisation des bâtiments protégés en tant qu'éléments caractéristiques du site au sens de l'article 10 présuppose l'existence d'un site remarquable. Tel peut être par exemple le cas lorsque le site est répertorié dans l'inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS). La question de savoir dans quelle mesure la délimitation de zones dans des secteurs non constructibles permet de protéger des bâtiments caractéristiques du paysage ainsi que leur environnement dépend de la désignation de ces zones dans le plan directeur cantonal et de la situation concrète.

Article 11 Plans d'affectation spéciaux liés à un projet

La possibilité d'autoriser un nouveau logement sans restriction d'utilisation après l'entrée en vigueur de l'article 75b Cst. sur la base d'un plan d'affectation spécial lié à un projet approuvé avant le 11 mars 2012 et réglant les éléments essentiels de l'autorisation de construire, est déjà prévue par l'article 8, alinéa 1 de l'ordonnance du 22 août 2012 sur les résidences secondaires. Les éléments essentiels de la planification de ces projets ayant été réglés avant l'entrée en vigueur de la disposition constitutionnelle susmentionnée, la possibilité de concrétiser ces plans doit être maintenue en vertu du principe de la bonne foi. L'article 11, alinéa 1, lettre b prévoit par conséquent que les éléments essentiels de l'autorisation de construire prévus selon le plan d'affectation spécial, c'est-à-dire l'emplacement, la disposition, la dimension et l'aspect des constructions et installations, ainsi que leurs mode et indice d'utilisation, soient déjà réglés. Par ailleurs, le plan d'affectation spécial lié à un projet doit en avoir toutes les caractéristiques, c'est-à-dire qu'il doit servir à réaliser un projet de résidences secondaires, ce qui doit ressortir du descriptif du projet, des objectifs de planification et des modes d'utilisation prévus.

Les plans d'affectation spéciaux approuvés avant le 11 mars 2012 doivent pouvoir être adaptés à des changements de circonstances, en particulier lorsqu'il s'agit d'apporter des améliorations à un projet, mais ces modifications ne doivent pas entraîner un nouvel accroissement de la proportion de résidences secondaires (art.11, al.3).

La variante proposée fixe un délai limitant les possibilités de réalisation de nouvelles résidences secondaires en application de l'article 11. Pour une planification, le principe de la bonne foi s'estompe avec le temps tandis que la nécessité d'adapter les plans aux nouvelles circonstances et à la nouvelle situation juridique ne fait que gagner en importance. Le délai de cinq ans prévu à l'article 11, alinéa 2 tient compte de cette observation. Il peut être prolongé de cinq années supplémentaires pour des motifs importants.

Chapitre 5 : Modification de logements dans les communes comptant une proportion de résidences secondaires supérieure à 20%

Article 12 Modifications de la construction et de l'utilisation

Dans les arrêts qu'il a rendus le 22 mai 2013 (1C_646/2012 et 1C_614/2012) le Tribunal fédéral a confirmé entièrement l'avis de la Confédération et statué que la nouvelle disposition constitutionnelle déployait directement des effets juridiques dès le 11 mars 2012. Les autorisations de construire qui ont été délivrées dans des communes comptant déjà plus de 20% de résidences secondaires avant la fin 2012 pour des résidences secondaires classiques, c'est-à-dire non affectées à l'hébergement touristique, et qui du point de vue formel sont entrées en force car elles n'ont pas suscité d'oppositions sont en contradiction directe avec le droit matériel en vigueur depuis le 11 mars 2012. Sous l'angle juridique, il s'agit de décisions initiales erronées passées en force du point de vue formel.

On ne connaît pas le nombre de cas correspondant à cette situation. Pour les éviter, le DETEC avait publié dès le 15 mars 2012 un document recommandant, entre autres, la suspension des procédures d'autorisation en cours. Les autorisations de construire des résidences secondaires délivrées malgré ces recommandations entre le 11 mars et le 31 décembre 2012 et n'ayant pas fait l'objet d'un recours sont à analyser de la manière suivante: dès le 11 mars 2012, les seules autorisations de construire des résidences secondaires qui pouvaient être délivrées dans le respect de l'article 75b Cst. devaient concerner des projets situés dans des communes dont le pourcentage de résidences secondaires ne dépassait pas les 20%. Pour ce qui est des autorisations qui ont été délivrées malgré tout et qui, sur le plan formel, sont passées en force, les responsables de la pratique devront, ces prochains mois et années, rechercher des solutions au cas par cas. Ils devront s'appuyer sur la jurisprudence relative à la révocation de décisions prises à tort. Celle-ci suppose une pesée des intérêts entre les principes de la bonne foi et de la proportionnalité (ATF 137 I 69). Sur le principe, la confiance dans le fait qu'une autorisation de construire délivrée entre le 11 mars et le 31 décembre 2012, et donc passée en force, serait maintenue ne semble pas forcément justifiée.

Cette situation juridique permet de déduire quels logements sont considérés comme relevant de «l'ancien droit». Un logement créé selon l'ancien droit est un logement qui existait légalement ou était au bénéfice d'une autorisation définitive le 11 mars 2012.

Pour le traitement des logements créés selon l'ancien droit, deux variantes sont mises en discussion: l'une propose en grande partie de laisser la liberté du mode d'utilisation de ces logements et d'admettre des agrandissements mineurs. Les cantons sont alors tenus de prendre les mesures nécessaires pour empêcher des abus et des évolutions indésirables (art. 13). L'autre variante prévoit que les logements créés selon l'ancien droit ne peuvent subir de modifications que dans les limites des surfaces utiles principales préexistantes et que les changements d'affectation ne sont autorisés que pour des motifs particuliers (décès, changement de l'état civil et motifs similaires). L'énumération de ces motifs particuliers donne seulement des exemples. Ainsi un changement de domicile lié à un impondérable ou à une raison indépendante de la volonté des personnes, par exemple un changement d'emploi dans un lieu éloigné nécessitant un déménagement, constitue une raison importante. De plus, la modification en résidence secondaire d'un logement utilisé comme résidence principale le 11 mars 2012 nécessite une autorisation de construire.

Article 13 Abus et évolutions indésirables (devient sans objet si la variante à l'article 12, alinéas 2 à 4 est retenue)

Selon l'article 13, les cantons et les communes sont tenus de prendre des mesures pour empêcher des abus et des évolutions indésirables qui pourraient résulter d'une transformation sans limites de logements créés selon l'ancien droit en résidences secondaires. Est considérée indésirable par exemple une situation où les résidences principales appartenant à des personnes établies dans la commune deviennent inabordables pour la population résidante qui se trouve progressivement chassée des centres des villages. Ceci en raison de l'interdiction de construire de nouvelles résidences secondaires et du maintien des possibilités de changement d'utilisation. Une pratique abusive consiste par exemple à vendre sa résidence principale en vue d'une utilisation comme résidence secondaire pour en tirer un avantage pécuniaire et en parallèle, de se construire une nouvelle résidence principale sur un terrain non encore construit dans la commune concernée ou une commune voisine.

Dans le but d'empêcher des abus et des évolutions indésirables, les cantons peuvent édicter des prescriptions complémentaires visant à limiter partiellement ou totalement les possibilités de changements d'utilisation. Il est par exemple possible de soumettre les changements d'utilisation à une autorisation de construire et de prévoir que ces autorisations ne seront délivrées que si aucun abus par la réalisation d'une construction de remplacement n'a été constaté dix ans après le changement d'utilisation. Il est également envisageable d'édicter des prescriptions prévoyant que les changements d'utilisation ne sont admissibles que si un certain nombre de résidences secondaires est simultanément transformé en logements affectés à l'hébergement touristique.

L'article 13 ne définit pas de manière détaillée les mesures que les cantons et les communes peuvent prendre. Celles-ci peuvent se rapporter par exemple à l'aménagement du territoire.

Article 15 Suspension de la restriction d'utilisation

Le projet part du principe que les conditions d'utilisation peuvent être respectées sur le long terme. Il ne prévoit par conséquent pas de réglementation sur l'annulation définitive des conditions d'utilisation. Il est par ailleurs nécessaire que les conditions d'utilisation puissent être exécutées (cf. art. 19 s. sur le rétablissement de l'état conforme au droit).

Il est prévisible que les conditions d'utilisation ne pourront pas être respectées dans certaines situations. Le projet prévoit par conséquent à l'*alinéa 1* la suspension de celles-ci pendant une durée déterminée. En effet, une condition d'utilisation peut devenir temporairement difficile à respecter pour des raisons particulières, par exemple l'attente d'une décision d'une communauté d'héritiers peu après l'ouverture d'une succession. Dans de tels cas, les conditions d'utilisation doivent pouvoir être suspendues pendant une durée limitée. Il se peut également que la demande de logements soit inexistante, par exemple en raison d'une offre excédentaire. Pour les logements soumis à la condition d'utilisation comme « hébergement touristique », cela signifie que les recherches pour trouver un acquéreur ou un locataire de la résidence principale ont été vaines. Si on ignore par ailleurs quand l'utilisation conforme au droit peut être rétablie, l'autorité compétente doit pouvoir être en mesure de suspendre pour une durée indéterminée les conditions d'utilisation sur la base des preuves fournies (al.2).

Article 16 Taxe compensatrice

Les propriétaires de logements dont les conditions d'utilisation sont suspendues pour une durée indéterminée en application de l'article 15, alinéa 2 ne doivent pas être financièrement avantagés par rapport aux propriétaires d'un bien dont les conditions d'utilisation sont maintenues. Le projet prévoit donc une taxe compensatrice à l'article 16. Le souci d'éviter d'avantager les propriétaires bénéficiant d'une suspension des conditions d'utilisation de leur bien n'est pas un but en soi. Cette taxe a essentiellement pour but de freiner les ardeurs à construire par exemple des logements soumises à la condition d'utilisation « hébergement touristique ». Elle a un effet de frein dans les cas de demande excédentaire parce qu'elle fait obstacle à une spéculation sur les prix pouvant résulter de la suspension

des conditions d'utilisation pour une durée indéterminée. La taxe proposée est une taxe causale. La taxe est justifiée par la suspension pour une durée indéterminée d'une obligation de droit public, en l'occurrence la suspension de l'obligation d'utiliser le logement conformément aux conditions d'utilisation définies dans l'autorisation de construire. La taxe compensatrice n'a pas un but fiscal. Son montant est calculé à partir de la différence entre la valeur de rendement du logement avec et sans condition d'utilisation. Si la valeur de rendement du logement faisant l'objet d'une suspension des conditions d'utilisation n'est pas plus élevée que si les conditions d'utilisation étaient maintenues (par exemple lorsqu'un logement ne peut pas être utilisé conformément à la condition d'utilisation en raison de sa situation peu attractive ou d'un entretien insuffisant) aucune taxe de compensation n'est perçue. Cette disposition se justifie du fait que le propriétaire n'est alors pas mieux loti que si la condition d'utilisation avait été maintenue.

Pour garantir la créance portant sur la perception de la taxe compensatrice résultant de la suspension d'une condition d'utilisation pour une durée indéterminée, l'inscription d'une hypothèque légale au bénéfice de la collectivité publique a été prévue à l'*alinéa 2*.

Dans l'intérêt de la lisibilité du texte de loi, l'*alinéa 3* délègue au Conseil fédéral la réglementation des détails relatifs au calcul de la taxe. Il se peut que le calcul puisse permettre la prise en compte des circonstances locales. Le Conseil fédéral doit par conséquent pouvoir définir le cadre dans lequel les cantons peuvent fixer un taux de taxation en tenant compte des circonstances locales.

Chapitre 6 Dispositions d'exécution

Le droit des constructions des cantons et des communes contient essentiellement des dispositions sur la construction, et moins sur l'utilisation des constructions ou le contrôle de leur mode d'utilisation. L'application de la réglementation sur les résidences secondaires porte principalement sur l'utilisation concrète des logements. Dans l'intérêt de la lisibilité du texte, le projet de loi ne réglemente pas tous les détails. Pour que la réglementation sur les résidences secondaires déploie des effets, l'aspect de la mise en œuvre ne doit cependant pas être négligé. Afin de parvenir à un standard minimum commun, le projet décrit le contenu minimum des obligations incombant aux autorités compétentes dans les cantons et les communes. Les obligations d'annoncer du contrôle de l'habitant et de l'office du registre foncier (art. 18) ont un but avant tout préventif et permettent d'informer les autorités responsables des autorisations de construire et des modifications ayant typiquement un effet sur les conditions d'utilisation des logements. Si une utilisation contraire au droit est maintenue malgré une demande de rétablissement de l'état conforme au droit, une interdiction d'utilisation concrétisée par l'apposition de scellés sur le logement doit être ordonnée (art.19). Enfin, l'autorité de la police des constructions compétente doit être expressément obligée de dénoncer toute infraction à la loi dont elle a connaissance dans l'exercice de ses fonctions (art.19, al.4).

Les cantons et les communes sont libres d'édicter des prescriptions d'application plus restrictives. Les discussions ont permis jusqu'à présent de retenir les exemples suivants: l'obligation d'indiquer l'utilisation actuelle et future du logement pour la personne qui déménage ou la création d'une base légale habilitant les autorités compétentes à effectuer des contrôles et constater l'existence de contrats de location pour vérifier le cas échéant si l'utilisation est conforme au droit. Il a été également proposé de fixer un délai d'attente pour l'inscription d'un transfert de propriété au registre foncier. Ce délai d'attente correspond à un blocage provisoire du registre foncier. Comme il présente un caractère de droit public, il devrait pouvoir être prévu par le droit cantonal. Si le délai d'attente devait être une solution jugée nécessaire, il serait souhaitable, dans l'intérêt d'une certaine harmonisation, de prévoir une réglementation fédérale, du moins pour les aspects essentiels.

Article 17 Autorité de surveillance

La loi ne doit pas obligatoirement être appliquée par les cantons eux-mêmes. Ceux-ci sont libres de définir les tâches qu'ils délèguent aux communes. La responsabilité des cantons vis-à-vis de la Confédération demeure. Les cantons doivent donc surveiller la façon dont la loi est concrètement appliquée. L'autorité de surveillance cantonale ne doit pas nécessairement être la même pour tout le can-

ton. On peut imaginer par exemple que les cantons étendus mettent en place plusieurs autorités régionales de surveillance.

Article 18 Obligations d'annoncer du contrôle des habitants et de l'office du registre foncier

Les changements d'utilisation non conformes à la condition d'utilisation sont illicites. Pour les changements d'utilisation non conformes liés à des changements de logement, l'obligation d'annoncer est une mesure administrative modeste qui permet de limiter les risques de ne pas en avoir connaissance.

Les changements d'utilisation non conformes aux conditions fixées peuvent être liés à un transfert de propriété. L'obligation d'annoncer de l'office du registre foncier peut également limiter les risques d'utilisations illicites grâce à la mise en place d'une modeste mesure administrative. L'obligation d'annoncer de l'office du registre foncier n'implique aucune restriction concernant les transferts (aliénation, revente) de bien-fonds. Cette disposition correspond à la notion de condition d'utilisation développée dans le présent projet de loi: il s'agit d'une simple limitation de l'utilisation et non pas d'une restriction de l'usage du bien. En cas d'utilisation non conforme à la loi par l'acquéreur, le rétablissement de l'état conforme au droit ne peut être demandé qu'a posteriori.

Article 19 s. Mesures administratives en cas d'utilisation illicite, exécution des mesures

Les articles 19 et suivants prévoient des mesures en cas d'utilisation illicite, c'est-à-dire d'utilisation non conforme à la condition d'utilisation fixée dans l'autorisation de construire sans que les conditions d'une suspension ou d'une modification de la condition d'utilisation soient remplies. La première mesure prévue est d'octroyer au propriétaire un délai ou un délai supplémentaire pour rétablir un usage conforme au droit, par exemple en mettant le logement en location. Si le propriétaire ne s'exécute pas dans les délais, le logement est placé sous scellés.

La commune doit ensuite mettre en location le logement conformément à la condition d'utilisation. Elle peut le faire elle-même ou confier cette tâche à un tiers, par exemple à une gérance ou une régie immobilière privée.

Le projet ne prévoit pas d'instruments particuliers de contrôle pour vérifier si les conditions d'utilisation sont respectées. Il est par conséquent important que les autorités responsables des constructions, respectivement leur personnel, ne tolèrent aucune infraction dont ils auraient connaissance. Pour éviter que ces personnes ne « ferment les yeux », le projet prévoit à l'article 19 alinéa 4 un devoir de dénonciation. Le non-respect de l'obligation de dénoncer peut avoir des conséquences pénales, par exemple lorsqu'il constitue une entrave à l'action pénale au sens de l'article 305 CP.

Article 21 Analyse des effets

L'analyse périodique des effets de la loi prévue à l'article 21 constitue la base de référence pour l'estimation d'un éventuel besoin d'adaptation.

Art. 22 Compétence, procédure et protection juridique

Il s'agit en l'occurrence d'une prescription subsidiaire réglant la compétence, la procédure et la protection juridique sous réserve de la réglementation spéciale prévue par la loi.

Chapitre 7 Dispositions pénales

Article 23 Inobservation de restrictions d'utilisation

Le projet ne prévoit pas de réglementation du contrôle du respect des conditions d'utilisation. Cette tâche revient aux cantons et aux communes. Les changements d'utilisation contraires aux conditions d'utilisation peuvent passer inaperçus pendant un certain temps. Lorsque l'utilisation illicite d'un logement est constatée, l'autorité compétente peut prendre des mesures pour demander le rétablissement d'un état conforme au droit (cf. art. 19 s. concernant les mesures administratives). L'utilisation illicite antérieure ne doit pas rester sans suites, ceci pour éviter tout encouragement à des utilisations non conformes. Le projet prévoit par conséquent une sanction pénale.

L'élément constitutif d'infraction est traité de la même manière qu'un délit sanctionné principalement par une peine pécuniaire. Le degré d'illicéité de l'infraction à sanctionner joue un rôle important. Un modèle analogue a été adopté par le législateur pour des infractions traitées comme des délits selon l'article 30 de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE; RS 211.412.41). Par rapport à une simple amende, le délit montre que l'utilisation non conforme n'est pas une simple peccadille que des propriétaires aisés pourraient sans autre se permettre. La qualification en tant que délit est également nécessaire pour permettre qu'une entreprise soit punissable au sens de l'article 102 alinéa 1 CP selon lequel, un délit est imputé à l'entreprise s'il ne peut être imputé à aucune personne physique déterminée en raison du manque d'organisation de l'entreprise. Enfin la qualification en tant que délit a pour effet que ce sont les ministères publics cantonaux, et non pas les communes, comme dans le canton des Grisons pour l'octroi d'amendes, qui sont chargés de poursuivre les délits.

Article 24 Indications inexactes

Cette disposition fait référence à l'article 29 LFAIE. S'il peut paraître à première vue extrêmement sévère de prévoir une peine privative de liberté pour ce type d'infraction, l'expérience dans le domaine de l'application de la loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger montre que des sanctions plus clémentes ne sont pas prises au sérieux.

Art. 25 Dispositions transitoires

L'alinéa 1 de cette disposition correspond aux principes à appliquer jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi, principes que le Tribunal fédéral a rappelé dans ses arrêts du 22 mai 2012, et selon lesquels la législation relative aux résidences secondaires s'applique aux demandes d'autorisation de construire (autorisation non encore délivrées).

Lorsqu'une commune descend en-dessous de la limite des 20% de résidences secondaires, le fondement sur lequel reposent les conditions d'utilisation au sens de l'article 7 alinéa 1 de la loi disparaît. Il n'est toutefois pas prévu que la radiation de la mention au registre foncier soit faite d'office. Celle-ci doit être demandée par l'ayant droit à l'autorité compétente (al. 2 et 3).

Art. 26 Modification du droit en vigueur

Loi sur la statistique fédérale (LSF), article 10

Dans sa version actuelle, l'article 10, alinéa 3^{bis} de la LSF empêche l'utilisation efficace et judicieuse des données du Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) pour l'exécution des dispositions sur les résidences secondaires sur les deux aspects suivants:

- Selon la version actuelle de l'article 10, alinéa 3^{bis} de la LSF, la Confédération n'a pas accès, pour des raisons historiques, aux données du RegBL pour des tâches d'exécution. A l'heure actuelle, cette situation est gênante, en particulier pour l'Office fédéral du développement territorial (ARE) qui doit pouvoir accéder aux données du RegBL pour appliquer les nouvelles dispositions constitutionnelles sur les résidences secondaires.

- Dans la mesure où elles se rapportent à des objets et ne touchent aucune information sur des personnes, les données du RegBL devraient pouvoir être échangées librement entre les autorités et les particuliers (propriétaires immobiliers, gérances immobilières) afin de simplifier les tâches d'exécution incombant aux communes dans le cadre de l'établissement des inventaires des résidences secondaires.

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire:

Les alinéas 2 et 3 de l'article 8 ont été édictés pour maintenir une proportion équilibrée de résidences principales et de résidences secondaires. Cette disposition doit donc être adaptée au nouvel article 75b Cst. fixant un pourcentage maximum de 20% de résidences secondaires. En raison de leur connexité matérielle avec la thématique des résidences secondaires, les objectifs visés à l'article 8 alinéas 2 et 3 LAT, à savoir: promouvoir l'hôtellerie et les résidences principales à des prix abordables et améliorer le taux d'occupation des résidences secondaires, ont été intégrés à la présente loi (article 2).