Journées suisses du droit de la construction 2023

# Le droit des résidences secondaires - législation, jurisprudence et pratique administrative

Valérie Bodevin, Dr. iur.

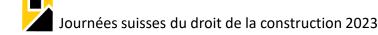
#### Un livre

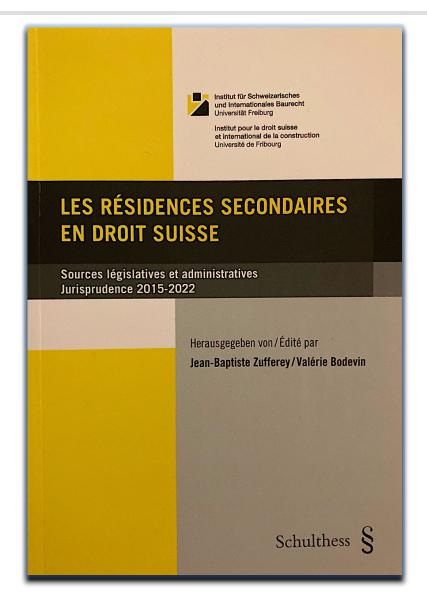
#### Deux thèmes principaux

- 1. Les résidences principales «fictives»
- 2. Les logements de l'ancien droit

#### Deux thèmes de réserve

- 3. Nouveaux logements dans des bâtiments protégés
- 4. Les résidences touristiques







Art. 2 al. 2 et 7 al. 1 LRS

Ovronnaz: les principes (No 97)

Lorsque les futurs utilisateurs (acheteurs ou locataires) ne sont pas connus, l'autorité doit instruire le besoin en résidences principales dans le même secteur.

Saanen: abus de droit manifeste (No 111)

Verbier : pas de besoin vu l'offre potentielle pour des résidences principales neuves (No 107)

Crans-Montana: l'expertise démontre le besoin pour des résidences principales de haut-standing (Nos 112, 118)

Diablerets : l'expertise démontre le besoin pour des résidences principales destinées à la location (No 123)

Configuration: pièces, surfaces, prix

Emplacement : zone d'affectation, proximité du centre, des TP, des lieux de travail

Evolution démographique : statistique communale des arrivées et des départs

Expertise pour établir l'offre pour des logements de même type et dans le même secteur : taux de vacance, nombre d'autorisations octroyées

#### Qui prouve quoi?

La bonne foi du requérant est présumée, mais l'autorité doit s'assurer que les conditions posées pourront être respectées Lorsque la constructrice d'un unique logement entend y habiter elle-même en résidence principale, pas besoin d'amener la preuve du besoin, sauf si autres indices d'abus de droit

Lorsque les logements sont destinés à la vente ou à la location, soit habitants sont connus (promesses d'achat, engagements sérieux et concrets avant même la construction) soit amener la preuve du besoin

#### Thème 2 : Les logements de l'ancien droit

#### Art. 11 LRS Modification de la construction et de l'utilisation

- <sup>1</sup> Sous réserve de restrictions d'utilisation existantes ou futures du droit cantonal ou communal, le mode d'habitation des logements créés selon l'ancien droit est libre.
- <sup>2</sup> De tels logements peuvent, dans les limites des surfaces utiles principales préexistantes, être rénovés, transformés et reconstruits. Lorsque des logements supplémentaires en résultent, ceux-ci peuvent être autorisés sans restriction d'utilisation selon l'art. 7, al. 1. Demeurent réservées les autres conditions du droit fédéral et du droit cantonal.
- <sup>3</sup> L'agrandissement des logements créés selon l'ancien droit au sein de la zone à bâtir ne peut excéder 30 % des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012 dans la mesure où il n'en résulte aucun logement supplémentaire. Hors de la zone à bâtir, les agrandissements restent autorisés dans les limites des prescriptions relatives à la construction hors de la zone à bâtir.
- <sup>4</sup> Lorsque les agrandissements dépassent le plafond fixé à l'al. 3, ils sont autorisés pour autant que le logement soit déclaré en tant que résidence principale au sens de l'art. 7, al. 1, let. a, ou en tant que logement affecté à l'hébergement touristique au sens de l'art. 7, al. 1, let. b, en relation avec l'art. 7, al. 2, let. a ou b, et que les conditions d'autorisation y relatives soient remplies. L'autorité compétente pour les autorisations de construire assortit son autorisation d'une restriction d'utilisation correspondante et, immédiatement après l'entrée en force de l'autorisation de construire, ordonne à l'office du registre foncier de mentionner au registre la restriction d'utilisation relative au bien-fonds concerné.

# Thème 2 : Les logements de l'ancien droit

Art. 11 al. 2 : rénovation, transformation, démolition/reconstruction du logement sans agrandir les SUP; possibilité de créer des logements supplémentaires libres d'affectation (No 73, 78)

Art. 11 al. 3 : agrandir le logement existant de 30%, sans démolition/reconstruction; pas de logements supplémentaires, sauf si inscription en R1 (No 76)

Interdiction de cumuler la démolition/reconstruction (al. 2) et l'agrandissement de 30 % (al. 3) (No 73)

# Thème 3 : Nouveaux logements dans des bâtiments protégés

Art. 9 LRS et art. 6 ORsec

Créer de nouveaux logements en transformant un ancien bâtiment agricole qui ne contenait jusqu'alors pas de logement (grange, écurie, moulin)

But: protection du patrimoine

Bâtiments protégés ou désignés comme caractéristiques du site selon le droit cantonal

Conservation de l'aspect extérieur et de la structure architecturale (No 83)

# Thème 4 : Les résidences touristiques

Établissement d'hébergement organisé Définition : art. 4 ORSec

#### **Logements touristiques**

Art. 7 al. 2 let. b LRS

- avec restriction d'utilisation
- nombre/surface illimitée

#### Résidences secondaires

Art. 8 LRS - sans restriction d'utilisation

- surface limitée : 20-33% pour financer l'hôtel ou 50% pour réaffecter les hôtels existants