

Mémento « La loi sur les résidences secondaires »

Situation de départ

Le 11 mars 2012, le peuple suisse acceptait l'initiative sur les résidences secondaires. Depuis, la proportion de résidences secondaires dans les communes suisses est plafonnée à 20%. Les communes déjà dans ce cas ne peuvent plus autoriser aucune nouvelle résidence secondaire, tandis que les autres doivent refuser une autorisation de construire si son octroi devait conduire au dépassement de cette limite des 20%.

La loi sur les résidences secondaires (LRS) entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016 règle les détails de l'article constitutionnel sur les résidences secondaires. Le présent mémento vous permet de vous familiariser avec les nouvelles dispositions légales et répond à vos principales questions. Vous trouverez dans l'annexe de l'[ordonnance sur les résidences secondaires \(ORSec\)](#) une liste actuelle des communes où la proportion de résidences secondaires est supérieure à 20%.

La loi sur les résidences secondaires autorise les cantons et les communes à édicter des dispositions qui limitent davantage que la loi la construction et l'utilisation de logements (art. 3 LRS).

➔ Veuillez par ailleurs vous renseigner sur les éventuelles autres réglementations en vigueur dans votre canton et votre commune. L'autorité compétente pour les autorisations de construire pourra vous apporter l'aide nécessaire.

Février 2016

Sommaire

Possibilités dont disposent les hôteliers	2
1. Construction dans un hôtel de logements affectés à l'hébergement touristique.....	3
2. Financement croisé d'hôtels nouveaux ou existants	4
3. Réaffectation d'hôtels non rentables	5
4. Réaffectation d'hôtels situés dans des bâtiments protégés ou caractéristiques du site	6
5. Interlocuteurs et contacts	6
6. Documentation	6
Annexe.....	7
Résidences principales et logement assimilés (art. 2 al. 3 LRS)	7
Surface utile principale.....	7
Logements avec et sans restriction d'utilisation	7
Conditions régissant le changement d'affectation de logements	8
Logements créés selon l'ancien droit	8

Possibilités dont disposent les hôteliers:

Construction dans un hôtel de logements affectés à l'hébergement touristique

[→ chapitre 1](#)

Possibilités:

- Une partie illimitée de l'hôtel est transformée en logements vendus avec la restriction d'utilisation « logement affecté à l'hébergement touristique » et reloués par l'hôtel, qui les gère dans le cadre de son activité d'hébergement touristique.
- La totalité de l'hôtel est transformée en logements affectés à l'hébergement touristique et gérés par exemple par un hôtel proche.
- L'hôtel construit de nouveaux logements avec la restriction d'utilisation « logement affecté à l'hébergement touristique » et les gère dans le cadre de son activité d'hébergement.

Financement croisé d'hôtels nouveaux ou existants [→ chapitre 2](#)

Les établissements hôteliers qui dépendent d'un financement croisé par la vente de résidences secondaires pour assurer ou poursuivre leur activité sont autorisés, à certaines conditions, à réaffecter jusqu'à 20% de leur surface utile principale en résidences secondaires sans restriction d'utilisation.

Réaffectation d'hôtels non rentables [→ chapitre 3](#)

- Ces établissements hôteliers peuvent être transformés à 100% en logements affectés à l'hébergement touristique. Leur gestion peut être assurée par exemple par un hôtel proche.
- Lorsque cette solution est impossible, ils peuvent, à certaines conditions, être réaffectés en résidences secondaires à hauteur de 50% de leur surface utile principale.

Réaffectation d'hôtels situés dans des bâtiments protégés ou caractéristiques du site

[→ chapitre 4](#)

Les hôtels se trouvant dans des bâtiments protégés ou caractéristiques du site peuvent, à certaines conditions, être réaffectés à 100% en résidences secondaires.

1. Construction dans un hôtel de logements affectés à l'hébergement touristique

La construction de logements affectés à l'hébergement touristique reste possible de manière illimitée (art. 7 LRS). Lorsque la construction d'un logement affecté à l'hébergement touristique est autorisée, la restriction d'utilisation est inscrite au registre foncier. Un hôtel peut ainsi élargir son offre. Il est également possible de vendre des logements avec la restriction d'utilisation « logement affecté à l'hébergement touristique » et de les relouer à l'hôtel, qui en assure la gestion.

Pour être réputé affecté à l'hébergement touristique, le logement doit être

- mis de manière durable à la disposition d'hôtes pour des séjours de courte durée,
- aux conditions usuelles du marché et conformes à l'usage local.

Il doit par ailleurs

- être situé dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal
- ou
- ne pas être équipé en fonction des besoins personnels du propriétaire
 - et être mis sur le marché dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé.

Etablissement d'hébergement organisé

Un établissement est considéré comme établissement d'hébergement organisé s'il remplit les trois conditions suivantes à la fois (art. 4 ORSec):

- il comprend des **services et des infrastructures de type hôtelier** standards utilisés par la majorité des clients;
exemples: réception, service de chambre, installations communes comme piscine intérieure, équipements sportifs, restaurants et salles de jeu; certains des services ou des infrastructures peuvent être fournis par des partenaires de la région;
- il est organisé selon une **conception d'exploitation de type hôtelier**;
le concept doit être orienté vers l'hébergement professionnel de visiteurs à court terme;
exemples: hôtels resort, resorts de vacances et villages de vacances.
- l'exploitation se fait dans le cadre d'une **entreprise homogène**;
gestion uniforme de l'établissement; le type de commercialisation est également important (logements proposés à la location de manière durable aux conditions usuelles du marché et conformes à l'usage local, notamment aussi en haute saison).

➔ La décision de savoir si l'on est en présence d'un établissement d'hébergement organisé appartient à l'autorité compétente pour les autorisations de construire. En cas de doute, il est donc recommandé de prendre contact à temps avec cette autorité. La SCH pourra vous conseiller.

Cas particulier des logements en propriété par étages (commentaires relatifs à l'art. 4 ORSec):

Les logements en propriété par étages constituant un cas particulier, il convient de respecter des critères supplémentaires:

- l'utilisation personnelle des logements doit rester faible et ne doit pas dépasser trois semaines par haute saison; la location durable du logement est exclue;
- existence d'un fonds de rénovation; en outre, les processus décisionnels pour la réalisation des travaux de rénovation doivent être définis; il s'agit de limiter le risque lié à l'absence d'entente entre les propriétaires par étages par rapport aux investissements de rénovation;
- il convient de déposer également les documents suivants avec la demande d'autorisation de construire: l'acte constitutif et les éventuels règlements ainsi que les contrats de location et d'exploitation, s'il en existe déjà.

2. Financement croisé d'hôtels nouveaux ou existants

Il reste possible, pour garantir (la poursuite de) l'exploitation d'un hôtel, de vendre des résidences secondaires. Les conditions à remplir sont les suivantes (art. 8 al. 1 LRS):

- les surfaces utiles principales de ces logements n'excèdent pas 20% de l'ensemble des surfaces utiles principales des chambres et des logements;
- l'établissement ne peut être exploité de manière rentable qu'au moyen des revenus produits par la création de tels logements;
- le propriétaire ou l'exploitant est en mesure, sur demande, de prouver que les revenus réalisés par ces logements sont investis dans la construction ou l'exploitation de l'établissement d'hébergement organisé;
- il existe une unité architecturale et fonctionnelle entre ces logements et l'établissement, à moins que des motifs afférents à la protection des monuments ou des sites ne s'y opposent;
- aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

- ➔ Le législateur ne fournit pas de précisions concernant le critère de l'« unité architecturale et fonctionnelle » d'un établissement d'hébergement organisé. La mise en œuvre pratique de la loi sur les résidences secondaires déterminera la manière dont il sera interprété par les autorités compétentes pour les autorisations de construire.
- ➔ La réserve qui stipule qu'« aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose » relève du pouvoir d'appréciation de l'autorité compétente pour les autorisations de construire.

Lorsque ces conditions sont remplies, un établissement d'hébergement organisé ([→ chapitre 1](#)) peut louer des logements restant sa propriété. Dans ce cas, la surface utile principale peut atteindre 33% (art. 8 al. 2 LRS). En outre, les conditions applicables aux logements affectés à l'hébergement ne sont pas valables, ce qui signifie que ces logements peuvent également être loués de manière durable.

L'établissement peut vendre ou louer des logements. Dans ce cas, la surface autorisée résulte d'un calcul mixte (art. 8 al. 3 LRS).

Expertise

Dans le cadre des projets de financement croisé, une expertise indépendante doit apporter la preuve que les conditions sont remplies. Elle s'effectue sur mandat du requérant. La désignation de l'expert nécessite l'accord de l'autorité compétente pour les autorisations de construire.

L'expertise doit se prononcer sur:

- la rentabilité présente et future de l'établissement;
- le financement croisé et l'utilisation des revenus.

- ➔ L'expertise doit être établie par un expert indépendant reconnu par l'autorité compétente pour les autorisations de construire. Vous pouvez recourir par exemple à la Société Suisse de Crédit Hôtelier (SCH).

3. Réaffectation d'hôtels non rentables

La solution privilégiée pour les hôtels qui ne peuvent plus être exploités de manière rentable est la transformation en logements affectés à l'hébergement touristique ([→ chapitre 1](#)).

Ce n'est que s'il est prouvé que cette possibilité n'entre pas en ligne de compte qu'un établissement qui existait déjà le 11 mars 2012 (date de l'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires) peut être réaffecté en résidences secondaires à hauteur de 50%. Cette mesure peut être motivée par l'absence de marché pour les logements affectés à l'hébergement touristique. Les 50% restants de la surface utile principale, qui ne sont pas réaffectés en résidences secondaires, peuvent être utilisés ou vendus en tant que résidences principales/logements assimilés ou locaux commerciaux.

Conditions nécessaires pour une réaffectation en résidences secondaires à hauteur de 50% de la surface utile principale (art. 8 al. 4 LRS):

- l'établissement existait déjà le 11 mars 2012;
- l'établissement est exploité depuis 25 ans au moins: pendant cette période, l'exploitation peut avoir été interrompue de façon usuelle suite à des transformations, des changements de propriétaire et d'autres situations similaires (commentaires relatifs à l'art. 5 ORSec);
- il ne peut plus être exploité de manière rentable;
- Il ne peut pas être transformé en logements affectés à l'hébergement touristique;
- le fait qu'il ne peut plus être exploité de manière rentable n'est pas imputable à un comportement fautif du propriétaire ou de l'exploitant;
- aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

- La réserve qui stipule qu'« aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose » relève du pouvoir d'appréciation de l'autorité compétente pour les autorisations de construire.
 - Cette réglementation n'est pas idéale. hotelleriesuisse vous remercie d'avance de lui communiquer vos expériences en matière de réaffectation d'un établissement d'hébergement.

Expertise

Dans le cadre des projets de réaffectation d'établissements, une expertise indépendante doit apporter la preuve que les conditions sont remplies. Elle s'effectue sur mandat du requérant. La désignation de l'expert nécessite l'accord de l'autorité compétente pour les autorisations de construire.

L'expertise doit se prononcer sur:

- la rentabilité présente et future de l'exploitation;
- la durée de l'exploitation;
- la question de savoir si un éventuel comportement fautif du propriétaire ou de l'exploitant a conduit à ce que l'établissement concerné ne puisse plus être géré de manière rentable.

Toutes les autres conditions, dont la réponse à la question de savoir si le bâtiment peut être transformé en logements affectés à l'hébergement touristique, sont fixées par l'autorité compétente pour les autorisations de construire.

- L'expertise doit être établie par un expert indépendant reconnu par l'autorité compétente pour les autorisations de construire. Vous pouvez recourir par exemple à la Société Suisse de Crédit Hôtelier (SCH).

4. Réaffectation d'hôtels situés dans des bâtiments protégés ou caractéristiques du site

De nouveaux logements peuvent, à l'intérieur des zones à bâtir, être autorisés dans des bâtiments protégés ou caractéristiques du site (art. 9 LRS) indépendamment de leur affectation précédente. Autrement dit, des hôtels peuvent également être réaffectés en résidences secondaires à condition que les critères suivants soient remplis:

- cela ne porte pas atteinte au caractère protégé du bâtiment, en particulier si son aspect extérieur et sa structure architecturale demeurent inchangés pour l'essentiel;
- la conservation à long terme du bâtiment ne peut pas être assurée d'une autre manière;
- aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

En dehors des zones à bâtir, la création de nouveaux logements dans des bâtiments protégés ou caractéristiques du site est soumise aux dispositions de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (art. 9 al. 2).

Bâtiments caractéristiques du site:

Les bâtiments caractéristiques du site sont des constructions qui, par leur emplacement et leur forme, apportent une contribution essentielle à la qualité du site bâti à conserver et à l'identité de la localité. Les cantons déterminent quels sont les bâtiments caractéristiques du site.

5. Interlocuteurs et contacts

- hotelleriesuisse: www.hotelleriesuisse.ch, Politique économique, politik@hotelleriesuisse.ch, 031 370 42 02
- Société Suisse de Crédit Hôtelier (SCH): Michael Kauer, Responsable Conseil, mkauer@sgh.ch, 044 209 16 16
- Offices communaux et cantonaux compétents

6. Documentation

Loi sur les résidences secondaires (RS 702):

<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/20140036/index.html>

Ordonnance sur les résidences secondaires (RS 702.1):

<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/20152998/index.html>

Commentaires relatifs à l'ordonnance sur les résidences secondaires:

<http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00236/04094/05403/index.html?lang=fr>

Annexe

I. Résidences principales et logement assimilés (art. 2 al. 3 LRS)

Une résidence principale est un logement occupé par des personnes établies dans la commune. Sont assimilés à une résidence principale par exemple les logements de service destinés au personnel (notamment celui des établissements hôteliers), ceux occupés durablement pour les besoins d'une activité lucrative ou d'une formation (résidents à la semaine) et ceux habités par du personnel diplomatique ou des requérants d'asile.

II. Surface utile principale

La surface utile principale telle qu'elle est définie dans la norme SIA est la partie de la surface utile qui est affectée aux fonctions répondant à la destination, au sens strict, de l'immeuble.

III. Logements avec et sans restriction d'utilisation

La loi sur les résidences secondaires fait une distinction entre logements soumis à une restriction d'utilisation et logements sans restriction d'utilisation, les restrictions d'utilisation étant mentionnées au registre foncier.

Logements avec restriction d'utilisation

La création de résidences principales et de logements assimilés à une résidence principale ainsi que de logements affectés à l'hébergement touristique reste possible sous réserve d'une mention de la restriction d'utilisation au registre foncier (art. 7 LRS).

Lorsque l'agrandissement d'un logement créé dépasse 30% de la surface utile principale, une restriction d'utilisation est également mentionnée au registre foncier (art. 11 al. 4 LRS).

[→ Annexe V](#)

Logements sans restriction d'utilisation

Des résidences secondaires sans restriction d'utilisation peuvent encore être créées si elles permettent d'assurer le financement croisé d'un établissement hôtelier non rentable ou servent à la réaffectation d'un hôtel qui ne peut plus être exploité de manière rentable [→ chapitre 2](#) et [→ chapitre 3](#)). La création de résidences secondaires continue également à être autorisée dans des bâtiments protégés ou caractéristiques du site (art. 8 LRS). [→ chapitre 4](#)

Le mode d'habitation des logements créés selon l'ancien droit est libre, autrement dit ne fait l'objet d'aucune restriction d'utilisation (excepté en ce qui concerne les [→ logements avec restriction d'utilisation](#)). Ces logements peuvent être modifiés et agrandis dans une proportion allant jusqu'à 30% de leur surface utile principale originale (art. 11. LRS). [→ Annexe V](#)

Suspension de la restriction d'utilisation

Une suspension provisoire de la restriction d'utilisation peut être demandée lorsque (art. 14 LRS):

- la restriction d'utilisation ne peut temporairement pas être respectée en raison de circonstances particulières (p. ex. décès ou changement de domicile);
- le propriétaire apporte la preuve que le logement a été proposé sur le marché et qu'il a vainement recherché des personnes disposées à utiliser le logement à un prix raisonnable.

Le non-respect de la restriction d'utilisation et la fourniture d'informations inexactes ou incomplètes sont interdits. Toute infraction sera sanctionnée par une peine privative de liberté ou pécuniaire.

IV. Conditions régissant le changement d'affectation de logements

Lorsqu'un logement soumis à une restriction d'utilisation « logement affecté à l'hébergement touristique » ou « logement situé dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal » est réaffecté en résidence principale, le changement d'utilisation doit être annoncé à l'autorité compétente pour les autorisations de construire dans un délai de 30 jours (art. 7 ORSec). En revanche, lorsqu'une résidence principale/un logement assimilé/un logement situé dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal est transformé en logement affecté à l'hébergement touristique, il doit remplir les critères correspondants et faire l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente pour les autorisations de construire (art. 13 LRS).

[→ chapitre 1](#)

V. Logements créés selon l'ancien droit

Les logements créés selon l'ancien droit sont des logements qui ont été créés de manière conforme au droit en vigueur avant le 11 mars 2012 (date de l'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires) ou étaient au bénéfice d'une autorisation définitive à cette date. Ils peuvent être modifiés et agrandis à certaines conditions.

Logements créés selon l'ancien droit sans agrandissement

Le mode d'habitation des logements créés selon l'ancien droit est libre. Ils peuvent donc également être utilisés comme résidences secondaires. Ils peuvent être rénovés, transformés et reconstruits. Lorsque la surface utile principale n'est pas agrandie, des logements supplémentaires peuvent être créés. Ils sont eux aussi libres de toute restriction d'utilisation.

Logements créés selon l'ancien droit agrandis à hauteur de 30% au maximum

L'agrandissement des logements créés selon l'ancien droit au sein de la zone à bâtir ne peut excéder 30% des surfaces utiles principales 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.

Logements créés selon l'ancien droit agrandis de plus de 30%

Les agrandissements de plus de 30% de la surface utile principale préexistante sont autorisés. Dans ce cas toutefois, le logement doit être mentionné au registre foncier en tant que résidence principale, logement assimilé à une résidence principale ou logement affecté à l'hébergement touristique assorti d'une restriction d'utilisation et remplir les conditions d'octroi d'autorisation de construire.

Afin d'empêcher la multiplication des réaffectations de logements créés selon l'ancien droit en résidences secondaires, les cantons et les communes peuvent prendre les mesures nécessaires pour limiter les possibilités d'utilisation ci-dessus.

→ Nous vous recommandons donc de vous renseigner sur les éventuelles autres réglementations en vigueur dans votre canton et votre commune. L'autorité compétente pour les autorisations de construire pourra vous apporter l'aide nécessaire.