

Loi fédérale sur les résidences secondaires

du ...

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,

vu les art. 75 et 75b de la Constitution¹,

vu le message du Conseil fédéral du ...²,

arrête:

Chapitre 1 Dispositions générales

Art. 1 Objet

La présente loi définit les conditions auxquelles sont soumises la création de nouveaux logements et la transformation de logements existants dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %.

Art. 2 Définitions

¹ Est un logement au sens de la présente loi un ensemble de locaux qui:

- a. sont destinés à un usage d'habitation;
- b. forment une unité de construction;
- c. disposent d'un propre accès, soit depuis l'extérieur soit depuis un espace commun à l'intérieur du bâtiment;
- d. sont équipés d'une installation de cuisine, et
- e. ne constituent pas des meubles.

² Est une résidence principale au sens de la présente loi un logement occupé par une personne au moins ayant son domicile principal, au sens de l'art. 3, let. b, de la loi du 23 juin 2006 sur l'harmonisation de registres³, dans la commune concernée.

³ Sont assimilés à des résidences principales:

- a. les locaux occupés durablement pour les besoins d'une activité lucrative ou d'une formation;
- b. les logements supplémentaires occupés durablement par un ménage privé dans le même bâtiment;

AS 20xx xxxx

¹ RS 101

² FF ...

³ RS 431.02

- c. les logements occupés durablement par des personnes non tenues de s'annoncer au contrôle des habitants, notamment par du personnel diplomatique et des requérants d'asile;
 - d. les logements habitables demeurés vides depuis un an au plus qui ont été proposés pour une location durable ou mis en vente (logements inoccupés);
 - e. les logements utilisés pour l'agriculture qui ne sont pas accessibles toute l'année en raison de leur altitude;
 - f. les logements que des entreprises utilisent pour l'hébergement de personnel pendant de courtes périodes;
 - g. les logements de service pour des personnes qui travaillent en particulier dans des établissements hôteliers, des hôpitaux et des foyers;
 - h. les locaux affectés licitement à une autre utilisation que l'habitation.
- ⁴ Est une résidence secondaire au sens de la présente loi tout logement qui n'est ni une résidence principale ni un logement ou un local assimilé à une résidence principale.

Art. 3 Tâches et compétences des cantons

- ¹ Les cantons prennent les mesures propres à favoriser une occupation accrue des résidences secondaires ainsi qu'à promouvoir l'hôtellerie et des résidences principales de prix avantageux.
- ² Ils prennent les mesures propres à empêcher les communes ayant une proportion de résidences secondaires de 20 % au plus de dépasser cette limite.
- ³ Les cantons peuvent édicter des dispositions plus restrictives que celles de la présente loi pour limiter le nombre de nouvelles résidences secondaires ainsi que de nouvelles affectations à des fins de résidence secondaire.

Chapitre 2 Détermination de la proportion de résidences secondaires

Art. 4 Inventaire des résidences principales

- ¹ Toute commune établit une fois par année un inventaire des résidences principales.
- ² L'inventaire doit indiquer au minimum le nombre de logements ainsi que le nombre des résidences principales.
- ³ La commune peut en outre y faire figurer séparément la catégorie des logements et locaux assimilés à des résidences principales et imputer cette catégorie de logements et locaux aux résidences principales.
- ⁴ Le Conseil fédéral fixe les exigences relatives à l'inventaire des résidences principales et règle les modalités de la publication.

Art. 5 Détermination de la proportion de résidences secondaires

¹ La Confédération détermine la proportion de résidences secondaires par rapport au parc des logements d'une commune sur la base de l'inventaire des résidences principales selon l'art. 4.

² Si la commune ne remet pas l'inventaire des résidences principales dans les délais prescrits, elle est réputée avoir une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %. L'autorité fédérale compétente peut, sur requête de la commune, accorder un délai supplémentaire si des motifs valables le justifient.

³ Le Conseil fédéral désigne l'autorité fédérale habilitée à déterminer la proportion de résidences secondaires.

⁴ L'autorité fédérale ne rend sa décision qu'après avoir entendu le canton dans lequel se trouve la commune.

Chapitre 3 Interdiction de nouvelles résidences secondaires**Art. 6**

¹ Dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, aucune nouvelle résidence secondaire ne peut être autorisée.

² Demeure réservée la création de nouvelles résidences secondaires au sens des art. 7, al. 1, let. b, et 9 à 11.

Chapitre 4 Création de nouveaux logements dans les communes comptant une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %**Section 1 Nouveaux logements soumis à une restriction d'utilisation****Art. 7** Restriction d'utilisation

¹ Dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, de nouveaux logements ne peuvent être autorisés qu'à la condition d'être utilisés:

- a. comme résidence principale ou comme logement ou local assimilé à une résidence principale au sens de l'art. 2, al. 3, ou
- b. comme logement affecté à l'hébergement touristique.

² Un logement peut être considéré comme affecté à l'hébergement touristique uniquement s'il est 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, et si:

- a. il se situe dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal;
- b. il est mis sur le marché dans le cadre d'une entreprise d'hébergement organisée, ou si

- c. il est proposé sur une plate-forme de placement commerciale destinée au marché international.

³ L'autorité compétente pour les autorisations de construire assortit son autorisation d'une charge sous la forme d'une restriction d'utilisation au sens de l'al. 1, let. a, ou de l'al. 2, let. a à c. Si l'autorisation de construire ne contient aucun ordre, il sera admis que la restriction d'utilisation au sens de l'al. 1, let. a, s'applique.

⁴ Immédiatement après l'entrée en force de l'autorisation de construire, l'autorité compétente pour les autorisations de construire ou l'autorité désignée par le canton doit ordonner à l'office du registre foncier de mentionner la restriction d'utilisation au registre foncier relativement au bien-fonds concerné.

⁵ Le Conseil fédéral règle les modalités, notamment:

- a. les exigences concernant l'entreprise d'hébergement organisée;
- b. l'obligation de déclarer du changement d'affectation d'un logement affecté à l'hébergement touristique en une résidence principale, et
- c. la teneur de la mention des conditions d'utilisation.

Art. 8 Conditions d'autorisation particulières pour les logements affectés à l'hébergement touristique au sens de l'art. 7, al. 2, let. c

¹ Le plan directeur cantonal peut désigner des territoires dans lesquels existe un besoin de logements affectés à l'hébergement touristique au sens de l'art. 7, al. 2, let. c.

² De tels logements ne peuvent être autorisés que dans les territoires désignés par le plan directeur cantonal.

³ De nouvelles constructions ne peuvent être autorisées que s'il est prouvé qu'il n'existe plus de réserves pouvant être réaffectées dans des logements inoccupés et des résidences secondaires existants en zone à bâtir.

Section 2 Nouveaux logements sans restriction d'utilisation

Art. 9 Logements nécessaires au financement d'entreprises d'hébergement organisées

¹ Les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 % peuvent autoriser des entreprises d'hébergement organisées à créer des logements sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, si :

- a. le financement de la construction ou de l'exploitation de l'entreprise l'exige;
- b. les surfaces utiles principales de ces logements n'excèdent pas les 20 % de l'ensemble des surfaces de plancher des chambres et des logements; et si
- c. l'entreprise ne peut être économiquement exploitée que par la création de tels logements.

² Une telle entreprise d'hébergement organisée qui existait déjà le 11 mars 2012 peut être entièrement réaffectée en logement sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, si:

- a. elle a été exploitée depuis 25 ans au moins;
- b. elle ne peut plus être exploitée de manière rentable ni être transformée en logements affectés à l'hébergement touristique; et si
- c. le fait qu'elle ne peut plus être exploitée de manière rentable n'est pas imputable à un comportement fautif du propriétaire ou de l'exploitant.

³ Une expertise indépendante doit apporter la preuve que les conditions prévues aux al. 1 et 2 sont remplies.

Art. 10 Nouveaux logements dans des bâtiments protégés

¹ Les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 % peuvent autoriser de nouveaux logements sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, dans les monuments culturels protégés ainsi que dans les bâtiments protégés en tant qu'éléments caractéristiques d'un site, si:

- a. cela ne porte pas atteinte à la valeur protégée du bâtiment, en particulier si son aspect extérieur et sa structure architecturale demeurent inchangés pour l'essentiel; et si
- b. la conservation à long terme du bâtiment ne peut pas être assurée d'une autre manière.

² A l'intérieur des zones à bâtir, les bâtiments existants protégés en tant qu'éléments caractéristiques d'un site qui n'étaient auparavant pas affectés à l'habitation peuvent être transformés en logements si le site est de grande valeur et s'il a été placé sous protection dans le cadre d'un plan d'affectation.

³ En dehors des zones à bâtir, les bâtiments existants protégés en tant qu'éléments caractéristiques d'un paysage qui n'étaient auparavant pas affectés à l'habitation peuvent être transformés en logements si le paysage et les constructions forment un ensemble digne de protection et si celles-ci ont été placées sous protection dans le cadre d'un plan d'affectation.

⁴ Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions.

Art. 11 Plans d'affectation spéciaux liés à un projet

¹ Les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 % peuvent autoriser sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, des logements qui sont prévus par un plan d'affectation spécial lié à un projet, si ce plan:

- a. a été approuvé avant le 11 mars 2012, et
- b. règle les éléments essentiels de l'autorisation de construire tels que l'emplacement, la disposition, la dimension et l'aspect des constructions et des installations, ainsi que leurs mode et indice d'utilisation.

² [*Variante complétive* :] Des autorisations exceptionnelles ne peuvent être octroyées sur la base de cet article que pendant les cinq ans qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi. Ce délai peut être prolongé de cinq années supplémentaires pour des motifs importants.

³ Des modifications peuvent être apportées à un plan d'affectation spécial au sens de l'al. 1, pour autant que cela n'entraîne aucune augmentation de la proportion des logements sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, ni de la proportion des surfaces habitables liées à de tels logements.

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

Section 1 Logements créés selon l'ancien droit

Art. 12 Modifications de la construction et de l'utilisation

¹ Un logement créé selon l'ancien droit au sens de la présente loi est un logement qui existait légalement ou était au bénéfice d'une autorisation définitive le 11 mars 2012.

² 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.

³ De tels logements peuvent être rénovés, transformés, légèrement agrandis ou reconstruits sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1. Demeurent réservées les autres conditions du droit fédéral et du droit cantonal. Le Conseil fédéral définit la notion de « léger agrandissement ».

⁴ Si un tel logement est agrandi dans une mesure qui excède ce qui est possible, son utilisation est soumise aux restrictions d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1.

⁵ Si des logements créés selon l'ancien droit sont modifiés de façon telle qu'il en résulte des logements supplémentaires, celles-ci sont soumises aux restrictions d'utilisation selon l'art. 7, al. 1, de la loi. L'autorité compétente doit alors l'inscrire en tant que condition d'utilisation dans l'autorisation de construire.

Variante à l'art. 12, al. 2 à 4

² Des logements créés selon l'ancien droit peuvent, dans les limites des surfaces utiles principales préexistantes, être rénovés, transformés ou reconstruits sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1. Demeurent réservées les autres conditions du droit fédéral et du droit cantonal.

³ La réaffectation en résidence secondaire d'un logement utilisé comme résidence principale le 11 mars 2012 nécessite une autorisation de construire. Le changement d'affectation n'est admissible sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, que:

- a. si le transfert de domicile résulte de motifs particuliers tels qu'un décès, un changement de domicile ou un changement de l'état civil; et

- b. s'il s'agit d'un bâtiment d'habitation protégé en tant que monument culturel.

⁴ Dans les autres cas, la modification de la construction ou de l'utilisation d'un logement créé selon l'ancien droit requiert une autorisation au sens de l'art. 7.

Art. 13 Abus et évolutions indésirables (*devient sans objet si la variante à l'art. 12, al. 2 à 4, est retenue*)

¹ Les cantons et les communes prennent les mesures nécessaires pour empêcher des abus et des évolutions indésirables qui pourraient résulter d'une utilisation sans limites en tant que résidences secondaires de logements créés selon l'ancien droit.

² A cette fin, les cantons peuvent limiter et soumettre à autorisation de construire la réaffectation en résidence secondaire d'un logement utilisé jusqu'ici comme résidence principale.

Section 2 : Modification et suspension des restrictions d'utilisation

Art. 14 Modification des restrictions d'utilisation

Le changement d'affectation d'un logement soumis à une restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, let. a, en un logement affecté à l'hébergement touristique requiert une autorisation de construire.

Art. 15 Suspension des restrictions d'utilisation

¹ Sur requête du propriétaire, l'autorité compétente pour les autorisations de construire ou l'autorité désignée par le canton suspend une restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, pendant une durée déterminée lorsque la restriction d'utilisation ne peut provisoirement pas être respectée en raison de motifs particuliers tels que décès, changement de domicile ou changement d'état civil.

² Elle suspend la restriction d'utilisation lorsque le propriétaire apporte la preuve qu'il a vainement recherché des personnes disposées à utiliser légalement le logement à un prix raisonnable.

³ Le Conseil fédéral règle la durée de la suspension temporaire selon l'al. 1 et définit les conditions selon l'al. 2, en particulier les exigences en matière de preuve.

Art. 16 Taxe compensatrice

¹ Si la restriction d'utilisation est suspendue pour une durée illimitée, l'autorité compétente pour les autorisations de construire ou l'autorité désignée par le canton prélève annuellement une taxe compensatrice auprès du propriétaire pendant la suspension pour une durée illimitée, dans la mesure où le rendement annuel du logement est supérieur à ce que serait celui du logement grevé de la restriction d'utilisation.

² La créance est garantie de plein droit par une hypothèque légale sur le bien-fonds, laquelle prime sur tout autre gage existant.

³ Le Conseil fédéral règle le calcul du montant de la taxe compensatrice d'après le rendement annuel. Il peut définir les limites dans lesquelles les cantons fixent le barème de la taxe en fonction des particularités locales.

Chapitre 6 Dispositions d'exécution

Art. 17 Autorité de surveillance

Chaque canton désigne une autorité chargée de surveiller l'exécution de la présente loi.

Art. 18 Obligation d'annoncer pour le contrôle des habitants et pour l'office du registre foncier

¹ L'autorité chargée du contrôle des habitants dans une commune qui compte une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 % annonce à l'autorité compétente pour les autorisations selon la présente loi les personnes qui changent de logement à l'intérieur de la commune ainsi que les personnes qui quittent la commune ou s'établissent dans une autre commune.

² L'office du registre foncier annonce à l'autorité compétente pour les autorisations selon la présente loi l'inscription faite au registre foncier du transfert de la propriété d'un bien-fonds sis dans une commune qui compte une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 % pour lequel une restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, est mentionnée.

Art. 19 Mesures administratives en cas d'utilisation illicite

¹ Si un logement grevé d'une restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, n'est pas utilisé conformément à la loi, l'autorité compétente impartit au propriétaire, sous la menace d'une exécution d'office et de la peine prévue par l'art. 292 du Code pénal, un délai pour le rétablissement d'un état conforme au droit. Sur requête du propriétaire, elle peut accorder un délai supplémentaire lorsque cela se justifie.

² Si le propriétaire ne met pas fin à l'état contraire au droit dans le délai fixé, l'autorité compétente interdit l'utilisation du logement et ordonne sa mise sous scellés.

³ L'autorité compétente prend les mesures nécessaires au rétablissement d'un état conforme au droit. Elle peut en particulier mettre le logement en location en respectant la restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1.

⁴ Si un membre de l'autorité compétente en matière de constructions ou l'un de ses employés dans l'exercice de ses fonctions a connaissance de contraventions, il est tenu de les dénoncer sans délai à l'autorité de poursuite pénale compétente et à l'Office fédéral du développement territorial.

Art. 20 Exécution des mesures administratives en cas d'utilisation illicite

¹ L'autorité compétente a tous les droits et devoirs nécessaires pour rétablir une utilisation conforme au droit à la place du propriétaire.

² Elle peut confier l'exécution des mesures nécessaires à des tiers.

³ Les recettes provenant de la mise en location par substitution selon l'art. 18, al. 3, reviennent au propriétaire, sous déduction des frais de l'autorité compétente ou, le cas échéant, du tiers mandaté.

Art. 21 Analyse des effets

¹ L'Office fédéral du développement territorial analyse régulièrement les effets de la présente loi, en collaboration avec le Secrétariat d'Etat à l'économie.

² Les départements concernés présentent périodiquement un rapport au Conseil fédéral.

Art. 22 Compétence, procédure et protection juridique

Sous réserve des dispositions de la présente loi, la compétence, la procédure et la protection juridique sont régis par la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire⁴ et les dispositions d'exécution correspondantes des cantons.

Chapitre 7 Dispositions pénales**Art. 23** Inobservation de restrictions d'utilisation

¹ Celui qui ignore intentionnellement une restriction d'utilisation au sens de la présente loi sera puni d'une peine privative de liberté de trois ans au plus ou d'une peine pécuniaire.

² Si l'auteur agit par négligence, la sanction sera une peine pécuniaire de 180 jours-amende au plus.

³ Si la restriction d'utilisation est abrogée postérieurement, la peine sera une peine pécuniaire de 90 jours-amende au plus.

⁴ Jusqu'à la clôture définitive d'une procédure de suspension ou de modification d'une restriction d'utilisation, la poursuite pénale doit être ajournée.

Art. 24 Indications inexactes

¹ Celui qui, intentionnellement, donne à l'autorité compétente des indications inexactes ou incomplètes sur des faits qui sont pertinents pour l'autorisation, la suspension ou la modification d'une restriction d'utilisation au sens de la présente loi, ou qui utilise trompeusement une erreur de cette autorité, sera puni d'une peine privative de liberté de trois ans au plus ou d'une peine pécuniaire.

⁴ RS 700

² Celui qui donne par négligence des indications inexactes ou incomplètes sera puni d'une peine pécuniaire de 180 jours-amende au plus.

Chapitre 8 Dispositions transitoires et finales

Art. 25 Disposition transitoire

¹ La présente loi est applicable à toutes les demandes d'autorisation de construire qui n'ont pas fait l'objet d'une autorisation définitive avant son entrée en vigueur.

² Lorsque, dans une commune, la proportion de résidences secondaires descend à 20 % ou en-dessous, les restrictions d'utilisation subsistent.

³ L'autorité compétente annule, sur requête, une éventuelle restriction d'utilisation et ordonne à l'office du registre foncier de radier la mention correspondante sur le feuillet de l'immeuble concerné.

Art. 26 Modification du droit en vigueur

Les lois mentionnées ci-après sont modifiées comme suit:

1. Loi fédérale du 9 octobre 1992 sur la statistique fédérale⁵

Art. 10, al. 3bis (nouveau)

^{3bis} L'office, en étroite collaboration avec les cantons, tient un Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) à des fins statistiques, de recherche ou de planification, ainsi que pour l'accomplissement de tâches légales. Ont accès à ce registre la Confédération ainsi que chaque canton et chaque commune pour la partie des données se rapportant à leur territoire. Le Conseil fédéral règle la tenue du registre et édicte des dispositions plus détaillées sur la protection des données. Dans la mesure où il ne s'agit pas de données relatives à des personnes, le Conseil fédéral peut rendre les données du registre accessibles au public.

2. Loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire⁶

Art. 8, al. 2 et 3

Abrogé

Art. 27

¹ La présente loi est sujette au référendum.

² Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.

⁵ RS 431.01

⁶ RS 700

