



18 novembre 2015

Ordonnance sur les résidences secondaires

Commentaires

Art. 1 Tâches et compétences des communes

Alinéa 1

Conformément à l'article 1, al. 1, chaque commune est tenue de fournir à l'Office fédéral de la statistique (OFS), au plus tard d'ici au 31 janvier de l'année suivante, les données relatives à ses habitants arrêtées au 31 décembre. Cette règle correspond à celle qui est énoncée à l'art. 8, al. 2 de l'ordonnance du 21 novembre 2007 sur l'harmonisation de registres (OHR; RS 431.021).

Parallèlement, elle est aussi tenue de répertorier ses données dans le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) conformément aux règles de l'ordonnance du 31 mai 2000 sur le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RS 431.841, ci-après ORegBL). Depuis la mise en place du RegBL les communes répertorient leurs données soit directement (par une application web), soit indirectement (solutions cantonales ou services internet) dans le RegBL.

Dans le RegBL, le nombre total de logements sur le territoire communal doit être enregistré intégralement, c'est-à-dire comprendre aussi les logements extérieurs aux zones à bâtir. Le recensement de la totalité des logements d'une commune constitue la base indispensable pour le recensement correct de la proportion de résidences secondaires.

En vertu de l'art. 4, al. 3 de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS), les communes ont la possibilité d'enregistrer séparément les logements assimilés aux résidences principales (voir art. 2, al. 3 LRS), en consignant aussi sous le caractère de logement le type d'affectation du logement dans le RegBL fédéral. Cette possibilité est notamment intéressante pour les communes présentant un taux de résidences principales inférieur à 80%. Si une commune a déjà enregistré les logements assimilés aux résidences principales l'année précédente dans le RegBL, elle doit également actualiser les données correspondants au 31 décembre si elle veut continuer à bénéficier de cette possibilité l'année suivante. Les répercussions éventuelles des caractères «Indication sur l'affectation actuelle du logement» (WNART) sont décrites dans le catalogue des caractères du RegBL fédéral¹.

Les communes qui n'ont pas accès au RegBL fédéral peuvent le demander auprès de l'autorité cantonale compétente ou directement auprès de l'OFS.

La réglementation choisie a pour but de délester les communes. Outre la livraison en bonne et due forme des données des habitants et des données nécessaires à la mise à jour du RegBL, elles n'ont

¹ <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/news/publikationen.html>.

aucune autre tâche à effectuer dans le cadre de la détermination de la proportion de résidences secondaires. En particulier elles n'ont pas l'obligation de publier chaque année un inventaire des logements. Grâce à l'utilisation prévue de l'infrastructure et des données du RegBL, le besoin d'information qui doit être satisfait avec cet instrument, peut aussi être garanti avec la liste annuelle publiée par l'OAT. Cette liste comprend les indications suivantes concernant chaque commune de la Suisse : Le nombre total de logements, le nombre de résidences principales, la proportion de résidences principales ainsi que le constat si la proportion de résidences secondaires est supérieure à 20 pour cent ou non. Comparé à une solution décentralisée, cette solution garantit une perception méthodique sur une base de données unifiée.

Sur le principe, la loi fédérale du 23 juin 2006 sur l'harmonisation de registres (LHR; RS 431.02) ne permet aucune autre utilisation des données que celle destinée à des fins statistiques. L'article 1 ORS – qui s'appuie sur l'art. 16, al. 3 LRS - constitue néanmoins la base juridique requise pour que ces données puissent être à présent utilisées pour déterminer la proportion de résidences secondaires. Les exigences de qualité qui s'appliquent sont les mêmes que celles définies pour l'harmonisation des registres². Afin, dans cette perspective d'optimiser la qualité des données du RegBL, des délais impératifs sont désormais introduits dans l'ORegBL parallèlement à l'ORS pour la mise à jour.

Alinéa 2

Cette disposition offre la possibilité aux cantons disposant d'un RegBL cantonal d'utiliser les données des habitants des communes pour déterminer les résidences principales dans le registre *cantonal*. La mise à jour du RegBL fédéral sur la base des RegBL cantonaux est aujourd'hui déjà assurée grâce à des processus standardisés.

Un RegBL cantonal est reconnu, si l'OFS a délégué sa tenue au canton et l'a ensuite reconnu sur la base de l'art. 2 OregBL.

Art. 2 Taches et compétences de la Confédération

Alinéa 1

Sur la base des données des habitants fournies par les communes et des données actualisées du RegBL, le caractère relatif au type d'affectation du logement est mis à jour dans le RegBL (v. l'art. 5, al. 2, let. f ORegBL)³. Le catalogue de critères du RegBL décrit de manière détaillée ce caractère et ses accentuations possibles. Cette mise à jour et la détermination des résidences principales dans le RegBL se font automatiquement à l'OFS. Les données personnelles ne sont pas introduites dans le RegBL. Il s'agit uniquement de caractériser les logements occupés. Est ainsi considéré comme résidence principale tout logement qui peut être attribué au jour de référence à une personne établie⁴. En vertu de l'art. 14, al. 5 LHR, l'OFS règle, en collaboration avec les cantons, les contrôles requis des données fournies.

Alinéa 2

Sur la base des données des communes dans le RegBL, l'ARE détermine si la proportion de résidences secondaires d'une commune est supérieure à 20% ou non. On en déduit ensuite si une commune tombe dans le champ d'application des restrictions de la législation sur les résidences secondaires ou non. Sur la base de ce constat, l'ARE publie chaque année une liste indiquant, pour chaque

² Art. 10 OHR.

³ Type d'affectation du logement (permanent/temporaire).

⁴ Conformément à l'art. 3 LHR, la commune d'établissement est la commune dans laquelle une personne réside, de façon reconnaissable par des tiers, avec l'intention d'y vivre durablement et d'y avoir le centre de ses intérêts personnels; une personne est réputée établie dans la commune où elle a déposé le document requis; elle ne peut avoir qu'une commune d'établissement.

commune, si sa proportion de résidences secondaires est supérieure à 20% ou non (v. al. 4). Cette liste n'a qu'une valeur déclarative. Après l'expiration du délai transitoire au sens de l'art. 11 de l'ordonnance, elle sera publiée pour la première fois en 2017.

Pour déterminer la proportion de résidences secondaires, on procède de la manière suivante: on divise tout d'abord le nombre de logements habités par des personnes établies par le nombre total de logements d'une commune. Si l'on obtient une proportion de résidences principales de 80% ou plus, cela signifie que la proportion de résidences secondaires est de 20% au maximum. Les restrictions de la législation sur les résidences secondaires ne s'appliquent donc pas à la commune considérée.

Pour les communes dont la proportion de résidences secondaires est proche de 20% et les communes présentant séparément la catégorie des logements assimilés aux résidences principales dans le RegBL, les indications dans le RegBL sont contrôlées par l'ARE. Les logements dont le type d'affectation n'est pas indiqué ou est insuffisamment indiqué, ainsi que les logements saisis comme habités temporairement⁵ sont comptés dans la proportion des résidences secondaires.

Les communes affichant une proportion de résidences secondaires proche de 20% doivent par ailleurs tenir compte tout particulièrement de l'art. 6, al. 1 LRS, selon lequel un permis de construire ne peut pas être accordé s'il pourrait entraîner pour la commune un dépassement de la proportion de résidences secondaires de 20%. Le cas échéant, elle peut également suspendre une demande de permis de construire jusqu'à ce qu'une éventuelle procédure en constatation au sens de l'art. 5 LRS en relation avec l'art. 2 ORS ait été juridiquement clôturée.

La détermination de la proportion de résidences secondaires par l'ARE se fait sur la base de l'état et du périmètre de la commune en vigueur au 1^{er} janvier. Ce principe s'applique aussi dans le cas de fusions de communes, d'échange de zones ou de séparation de communes. En cas de fusion de communes, la proportion de résidences secondaires doit être déterminée sur la base des données cumulées des communes concernées par la fusion. Si une commune ayant fusionné le 1^{er} janvier veut saisir séparément les logements assimilés à des résidences principales, elle peut le faire jusqu'au 14 février sur la base des données communales valables au jour de référence (31 décembre) de l'année précédente ou à partir du 15^e de celle de l'année de la fusion. Si des communes avec une proportion de résidences secondaires de plus de 20% font partie d'une fusion, d'un échange de zones ou d'une séparation de communes en cours d'année, les restrictions de la législation sur les résidences secondaires s'appliquent en principe aussi à/aux nouvelle(s) commune(s).

Alinéa 3

Si les indications d'une commune dans le RegBL concernant le type d'utilisation ne sont pas complètes, l'OAT informe la commune et le canton concernés et fixe à la commune un délai pour compléter les données manquantes dans le RegBL fédéral (y compris la détermination des logements assimilés aux résidences principales).

Si, malgré les compléments apportés, une commune atteint une proportion de résidences secondaires de plus de 20%, un délai est fixé, pour elle comme pour le canton concerné, pour pouvoir prendre position sur les bases du calcul de la proportion de résidences secondaires. Les recours à l'encontre de la décision subséquente de l'Office fédéral du développement territorial doivent être déposés auprès du Tribunal administratif fédéral (art. 33, let. d de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal administratif fédéral [LTAF; RS 173.32]). Pour s'opposer à l'arrêt du Tribunal administratif fédéral, les recours en matière de droit public sont à adresser au Tribunal fédéral (voir art. 86, al. 1, let. a de la loi du 17 juin

⁵ Ces logements englobent:

- les logements avec ou sans services de type hôtelier, qui sont loués pour une courte durée;
- les logements qui sont utilisés temporairement par le propriétaire ou le bailleur;
- les logements de vacances non occupés;
- les logements habitables qui n'ont pas été habités durablement depuis plus de deux ans;
- les chalets alpins, mayens, rustici, etc. qui ne sont pas utilisés à des fins agricoles.

2005 sur le Tribunal fédéral [LTF; RS 173.110]; la liste des exceptions énoncées à l'art. 83 LTF ne s'applique pas). Les voies de recours susmentionnées s'appliquent également dans le cas où une commune omet de présenter dans les délais les données nécessaires dans la qualité requise et que l'ARE décide alors, conformément à l'art. 5, al. 2 LRS, que la proportion de résidences secondaires est supposée être supérieure à 20%.

Au 31 mars de chaque année, l'ARE publie sur son site web une liste comportant les indications suivantes sur chaque commune: nombre total de logements, nombre de résidences principales, proportion de résidences principales et constat de dépassement ou non de la proportion de 20% de résidences secondaires. L'ARE indique également dans cette liste les procédures encore en cours. La liste est actualisée jusqu'à fin novembre par l'ARE avec les résultats des procédures. Les informations sur l'avancée d'une procédure en cours sont à demander auprès de la commune correspondante.

Art. 3 Mention au registre foncier

Alinéa 1

A propos de la let. a: un changement d'affectation d'une résidence principale en logement assimilé à une résidence principale au sens de l'art. 2, al. 3 LRS, n'est pas soumis à une obligation de permis de construire ou d'annoncer. L'inscription au registre foncier tant pour les résidences principales que pour les logements assimilés aux résidences principales doit de ce fait être suffisamment large pour englober les deux types de logement.

Alinéa 2

La mention dans le registre foncier sur les logements ayant une restriction d'utilisation doit également comprendre les numéros d'identification univoques du bâtiment et du logement (EGID et EWID), afin que la consultation du RegBL fédéral soit aussi efficace que possible lors de la détermination de la proportion de résidences principales.

Les communes saisissent en principe dans le RegBL les projets de construction dès le dépôt de la demande de permis de construire, autrement dit avant même la construction proprement dite des bâtiments concernés. Au moment de l'attribution du permis de construire, on saisit généralement aussi les logements individuels, de sorte que les identificateurs EGID et EWID correspondants soient connus. L'autorité chargée de délivrer les permis de construire peut ainsi déjà indiquer ces identificateurs à l'office du registre foncier en demandant que la restriction d'utilisation décidé pour le terrain soit mentionnée au registre foncier (art. 7, al. 4 LRS). Une saisie ultérieure n'est pas nécessaire.

Quelques communes ont demandé à l'OFS si les mentions au registre foncier devaient être saisies dans le RegBL. La raison principale réside dans l'extension des bâtiments existants: afin que la commune puisse satisfaire à sa mission de surveillance, elle doit pouvoir distinguer les logements nouvellement construits (avec restriction d'utilisation) des logements régis par l'ancien droit. Selon l'expérience actuelle des communes, cette distinction est difficilement faisable du fait de la teneur (sans les identificateurs) de la mention au registre foncier (les différents logements ne pouvant pas être identifiés ou distingués). L'introduction de l'EGID/EWID dans le registre foncier permet de résoudre facilement ce problème.

Alinéa 3

Cette disposition accorde aux communes le droit d'indiquer comme tels dans le RegBL fédéral les logements assortis d'une restriction d'utilisation au sens de la LRS. Les communes qui indiquent séparément la catégorie des logements assimilés aux résidences principales en vertu de l'art. 4, al. 3 LRS

bénéficient ainsi d'un outil leur permettant de garantir la conformité aux exigences du système et l'actualité des données requises. Outre la mention des restrictions d'utilisation au sens de l'al. 1, les communes peuvent aussi mentionner leur suspension dans le RegBL (voir art. 9, al. 4).

Art. 4 Etablissements d'hébergement organisés

La disposition décrit les exigences auxquelles doivent satisfaire les établissements d'hébergement organisés lorsqu'ils créent des logements affectés à l'hébergement touristique, et qu'il ne s'agit pas de logements situés dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal au sens de l'art. 7, al. 2, let. a LRS. Nous ne nous pencherons pas davantage ici sur les autres conditions relatives au droit sur les résidences secondaires qui doivent être respectées pour de tels logements (offre durable pour une utilisation exclusivement de courte durée par des hôtes aux conditions usuelles du marché et conformes à l'usage local [préambule de l'art. 7, al. 2], et un logement non équipé en fonction des besoins personnels du propriétaire [art. 7, al. 2, let. b, première partie de la phrase]).

Les trois conditions au sens des lettres a à c (services de type hôtelier, concept d'exploitation de type hôtelier, exploitation homogène) doivent être cumulativement remplies.

Les critères déterminants pour savoir si l'on est en présence d'un établissement d'hébergement organisé sont notamment les suivants:

- offre suffisante de services et d'infrastructures de type hôtelier. Il s'agit de services et d'infrastructures qui typiquement sont offerts par des hôtels (comme p. ex. réception, service de chambre, installations communes comme piscine intérieure, équipements sportifs, restaurants et salles de jeu habituellement accessibles à la plupart des clients, l'essentiel ici étant que de tels services soient proposés et qu'ils *puissent* être accessibles aux clients); on peut aussi envisager que certains des services ou des infrastructures soient fournis par des partenaires de la région;
- existence d'un concept de type hôtelier. Le concept doit être orienté vers l'hébergement professionnel de visiteurs à court terme. Figurent comme exemple de telles formes d'hébergement des résidences de type hôtelier comme des hôtels resort (hôtel avec des chambres et des logements exploités touristiquement), des resorts de vacances et des villages de vacances (p.ex. REKA, Landal).
- gestion uniforme de l'établissement;
- type de commercialisation (l'exploitation commerciale et la commercialisation sont organisées de telle manière que les logements sont proposés de manière durable aux conditions usuelles du marché et conformes à l'usage local – notamment aussi en hautes saisons – pour qu'ils fassent aussi réellement l'objet d'une demande).

Les logements en propriété par étages présentent des risques particuliers, que ce soit pour les aspects spéculatifs qu'ils présentent ou pour les investissements de rénovation requis. Il convient donc de respecter des critères supplémentaires:

- l'utilisation personnelle des logements doit rester faible (le logement peut être utilisé par les propriétaires, les membres de leurs familles, des amis ou des connaissances; l'utilisation peut être gratuite ou payante et ne doit pas dépasser trois semaines par haute saison [une utilisation du logement par les groupes de personnes mentionnées via la plate-forme de location accessible à tous aux conditions correspondantes reste en outre toujours possible] ; la location durable du logement doit être exclue);
- existence d'un fonds de rénovation; celui-ci doit être disponible pour l'exploitant et pour le propriétaire, les processus décisionnels pour la réalisation des travaux de rénovation doivent être définis et l'exploitant et le propriétaire doivent disposer d'une marge de manœuvre suffisante; il s'agit de limiter le risque à long terme lié à l'absence d'entente entre les propriétaires par étage par rapport aux investissements de rénovation;
- afin que ces points puissent être suffisamment examinés, il convient de déposer également les documents suivants avec la demande de permis de construire: l'acte constitutif et les éventuels règlements ainsi que les contrats de location et d'exploitation, s'il en existe déjà.

L'expérience dira s'il convient de prévoir des critères supplémentaires pour examiner les exigences et pour définir la catégorisation en établissement d'hébergement organisé. La réglementation par voie d'ordonnance garantit une réalisation rapide des adaptations.

Art. 5 Expertise

En ce qui concerne la proposition d'expertise qui lui est soumise, l'autorité chargée de délivrer les permis de construire doit notamment vérifier si l'expert offre la garantie d'une expertise indépendante (voir art. 8, al. 5 LRS). Tel est par exemple le cas lorsque l'expertise doit être réalisée par la Société suisse de crédit hôtelier (SCH). En revanche, une association interprofessionnelle n'entre pas en ligne de compte en tant qu'expert.

L'expertise doit notamment se prononcer sur divers aspects d'exploitation.. La réponse à la question si une exploitation concrète peut être considérée comme établissement d'hébergement organisé ne fait pas partie de l'expertise.

Dans l'expertise, il convient de mettre l'accent sur des facteurs différents selon qu'il s'agit d'un cas relevant de l'art. 8, al. 1 LRS ou de l'art. 8, al. 4 LRS

Création de logements pour financer des établissements d'hébergement organisés (art. 8, al. 1 LRS)

L'expertise doit se prononcer sur les aspects suivants :

- Rentabilité: il doit être établi que la création de résidences sans restrictions d'utilisation au sens de l'art. 7 al. 1 LRS sert au financement croisé d'un nouvel établissement d'hébergement organisé ou à la poursuite de l'exploitation d'un tel établissement.
- Affectation des revenus: il doit être établi que les revenus générés par les logements soient investis dans la construction ou l'exploitation de l'hébergement organisé et qu'ils sont nécessaires pour permettre ou pour poursuivre son exploitation économique. Sur demande le propriétaire ou l'exploitant doit fournir de telles preuves (v. art. 8 al. 1 let. b LRS). Le fait que les logements soient prévus pour la vente ou la location n'a aucune importance dans ce contexte.
- Plusieurs établissements peuvent créer ensemble des logements sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1 LRS aux fins de financement susmentionnées. Les conditions au sens de l'art. 8, al. 1, let. a et b LRS doivent toutefois être remplies individuellement par chacun des établissements.
- L'expertise ne doit pas se prononcer sur les critères au sens de l'art. 8, al. 1, let. c à e LRS.

Réaffectation d'un établissement d'hébergement organisé en logements (art. 8, al. 4 LRS)

L'expertise doit fournir des informations sur les aspects suivants:

- Durée de l'exploitation : L'établissement d'hébergement doit avoir été exploité depuis au moins 25 ans; la durée doit exclure tout changement d'affectation abusif; 25 ans correspondent à un cycle d'amortissement et d'usure usuel; cette durée d'exploitation minimale est également réputée respectée si, pendant cette période, l'exploitation a été interrompue de façon usuelle suite à des transformations, des changements de propriétaire et d'autres situations similaires;
- il doit être établi que l'établissement d'hébergement ne peut plus être exploité de manière économique, même pas par une réaffectation en résidences secondaires non exploitées au sens de l'art. 8 al. 1 et 2 LRS. En outre, il doit être établi que l'exploitation ne peut pas être réaffecté en logement affectés à l'hébergement touristique.;
- la rentabilité insuffisante ne doit pas être due à un comportement fautif imputable au propriétaire ou à l'exploitant; il y a comportement fautif notamment lorsque des bénéfices ont été systématiquement prélevés de l'exploitation, alors qu'ils auraient dû être investis dans des travaux d'entretien et de remise en état ou provisionnés pour des investissements de rénovation;

- l'expertise ne doit pas se prononcer sur le critère énoncé à l'art. 8, al. 4, let. d LRS.

Art. 6 Bâtiments caractéristiques du site

Alinéa 1

Cet article précise ce que l'on entend par bâtiments caractéristiques du site au sens de l'art. 9, al. 1 LRS et remplit ainsi une mission découlant des débats parlementaires. 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 et à l'identité de la localité. Il ne doit pas obligatoirement s'agir de bâtiments protégés. Il convient de noter que tous les cantons ne disposent pas d'un inventaire systématique des bâtiments dignes de protection. De la même manière, seuls des bâtiments et complexes de qualité peuvent apporter une contribution notable à la qualité du site bâti et à l'identité de la localité. On peut citer en exemple un lavoir ou un four situé au centre de la localité ou encore un groupe homogène de bâtiments de ferme.

Les possibilités créées par cette disposition se limitent aux bâtiments situés à l'intérieur des zones à bâtir (voir art. 9, al. 1 LRS).

Alinéa 2

Il existe pour un canton diverses possibilités de créer une procédure de détermination des bâtiments caractéristiques du site: élaboration d'une loi sur la construction similaire à la procédure de mise sous protection, élaboration d'un inventaire des bâtiments caractéristiques du site, mandat aux communes de désigner les bâtiments caractéristiques du site dans le cadre des plans d'affectation. L'ISOS peut être un outil utile pour ce travail.

Art. 7 Changement d'affectation d'un logement affecté à l'hébergement touristique et annonce

Alinéa 1

Le changement d'affectation d'un logement affecté à l'hébergement touristique en une résidence principale n'est pas soumis à l'obligation de permis de construire, conformément à la législation sur les résidences secondaires, mais est soumis à une obligation d'annonce. Le changement d'affectation d'un logement dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal en un logement affecté à l'hébergement touristique au sens de l'art. 7, al. 2, let. b LRS est en revanche soumis à l'obligation de permis de construire (voir art. 13, let. b LRS). Par ailleurs, le changement d'une résidence principale ou d'un logement assimilé à une résidence principale en un logement affecté à l'hébergement touristique est également soumis à l'obligation de permis de construire (art. 13, let. a LRS).

Alinéa 2

Le changement d'affectation s'effectue au moment de l'emménagement du nouvel habitant dans le logement.

Art. 8 et suivants Suspension des restrictions d'utilisation pour les logements soumis au nouveau droit

Les articles 8 et 9 expliquent plus en détail l'art. 14, al. 1, let. a et b LRS.

La question de la suspension des restrictions d'utilisation ne se pose que pour les logements régis par le nouveau droit avec des restrictions d'utilisation au sens de l'art. 7 LRS. Elle ne se pose toutefois pas pour les logements sans restriction d'utilisation. Ces derniers peuvent être soit des logements régis par le nouveau droit sans restriction d'utilisation (conformément aux art. 8 et 9 LRS), soit des logements régis par l'ancien droit (conformément à l'art. 10 LRS). Si, lors d'une suspension au sens de l'art. 8 (pour circonstances particulières telles que décès, changement de résidence ou d'état civil), le délai fixé a expiré et qu'une prolongation supplémentaire n'est possible, la suspension ne peut être prolongée que si les conditions de l'art. 9 sont remplies.

Article 9, alinéa 2

Si les conditions sont remplies, la suspension doit être faire l'objet d'une décision. Le requérant bénéficie d'un droit en ce sens.

On peut citer comme exemple pour la publication d'annonces selon les usages du marché (let. a), la publication dans des médias ou sur des portails Internet appropriés ou à d'autres endroits également appropriés (affichage par exemple).

La tâche de l'autorité consiste à décider compte tenu de toutes les circonstances si les indications correspondantes et la situation locale du marché permettent suffisamment de conclure qu'aucun locataire ou acheteur ne peut être trouvé pour une utilisation conforme à la restriction d'utilisation.

Article 9, alinéa 3

Si l'on présume que la commune dispose effectivement de personnes intéressées par une location ou un achat, un logement vacant avec restriction d'utilisation peut constituer un cas d'utilisation illicite au sens de l'art. 17 LRS. Si par exemple l'ordre de location est affiché dans le respect de la restriction d'utilisation, l'autorité chargée de délivrer les permis de construire qui refuse la suspension doit transmettre le dossier à l'autorité compétente à des fins de vérification.

Article 9, alinéa 4

La mention concernant la suspension de la restriction d'utilisation n'est pas inscrite d'office, mais uniquement si le propriétaire le demande. Ce dernier doit alors soumettre à l'office du registre foncier la décision de suspension de l'autorité chargée de délivrer les permis de construire.

Art. 10 Droit de recours et notification

Alinéa 1

En matière de résidences secondaires le droit de recours est, en analogie à l'art. 48 al. 4 OAT, octroyé à l'ODT (al. 1).

Alinéa 2

L'autorité chargée de délivrer les permis de construire doit notifier les décisions suivantes à l'Office fédéral du développement territorial:

- permis de construire pour un nouveau logement affecté à l'hébergement touristique au sens de l'art. 7, al. 2, let. a LRS (logement dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal);
- permis de construire pour un nouveau logement affecté à l'hébergement touristique au sens de l'art. 7, al. 2, let. b LRS (logement dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé);

- permis de construire pour un nouveau logement sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 8, al. 1 à 3 LRS en vue du financement croisé d'un établissement d'hébergement organisé;
- permis de construire pour la réaffectation d'un établissement d'hébergement organisé existant en logements sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 8, al. 2 LRS;
- permis de construire pour des nouveaux logements dans des bâtiments protégés ;
- décisions de suspension au sens de l'art. 14, al. 1, let. a ou b LRS;
- permis de construire concernant des logements avec restriction d'utilisation suspendue.

Pour le dernier point (permis de construire concernant des logements avec restriction d'utilisation suspendue), tous les permis de construire doivent être notifiés, et donc également ceux qui concernent des transformations ou des agrandissements. Cette règle doit permettre de garantir qu'en cas de suspension, aucune modification de la construction n'ait lieu qui pourrait compliquer, voire empêcher, la caducité de la suspension et la réactivation de la restriction d'utilisation.

Art. 11 Dispositions transitoires

L'annexe prévue à l'ordonnance pendant la période transitoire courant jusqu'au 31 mars 2017 est reliée à l'annexe de l'ordonnance du 22 août 2012 sur les résidences secondaires actualisée pour la dernière fois à l'automne 2015.

La liste en annexe justifie pour les communes concernées la présomption relative selon laquelle elles présenteraient une proportion de résidences secondaires supérieure à 20%. Selon l'al. 2, la commune a la possibilité de réfuter la présomption en apportant les preuves correspondantes. Si elle y parvient, elle n'est plus considérée comme une commune avec une proportion de résidences secondaires supérieure à 20%.

La proportion de résidences secondaires des communes sera publiée après le 31 mars 2017 selon les dispositions énoncées à l'art. 2, al. 2.

Art. 12 Modification d'autres actes

Comme l'ordonnance du 22 août 2012 sur les résidences secondaires n'a effet que jusqu'à l'entrée en vigueur de la législation d'exécution, elle est abolie automatiquement avec l'entrée en vigueur de la LRS. Pour que la modification de l'art. 39, al. 4 et 5 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1) concernant les constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage entreprise à l'adoption de l'ordonnance du 22 août 2012 sur les résidences secondaires reste en vigueur, elle doit être statuée à nouveau.

Sur la base de la légitimation pour recourir de l'ODT (art. 10 al. 1), des décisions cantonales de dernière instance en matière de résidences secondaires doivent lui être notifiées conformément à l'ordonnance du 8 novembre 2006 concernant la notification des décisions cantonales de dernière instance en matière de droit public (SR 173.110.47). Ceci vaut aussi pour des autorisations de construire en zone à bâtir. Les exceptions mentionnées à l'art. 2 let. de de l'ordonnance citée doivent ainsi être complétées par une exception contraire.