



Ordonnance sur les résidences secondaires du 22 août 2012

Notice explicative concernant l'octroi d'autorisations de construire

De quoi s'agit-il ?

L'ordonnance sur les résidences secondaires du 22 août 2012

(<http://www.admin.ch/ch/f/as/2012/4583.pdf>) s'applique aux communes dont le parc de logements présente une part de résidences secondaires supérieure à 20 %. Elle entre en vigueur le 1^{er} janvier 2013 et s'appliquera jusqu'à son remplacement par la loi d'exécution. Une liste des communes concernées figure en annexe à l'ordonnance.

La présente notice explicative vise à montrer comment les autorités délivrant les autorisations de construire peuvent appliquer concrètement l'ordonnance dans le cadre des procédures de demande et d'octroi d'autorisations de construire.

I. Autorisations de construire pour des résidences principales selon l'art. 4, let. a de l'ordonnance sur les résidences secondaires

Conformément à l'art. 6, al. 1 de l'ordonnance, les communes présentant une part de résidences secondaires supérieure à 20 % sont tenues d'assortir les autorisations de construire délivrées pour une résidence principale à compter du 1^{er} janvier 2013 d'une obligation d'utiliser les logements concernés comme résidence principale. Sont considérées comme des résidences principales les logements non affectés à « l'hébergement touristique qualifié » (art. 4, let. b en corrélation avec l'art. 6, al. 2 de l'ordonnance). L'utilisation comme résidence principale signifie que le logement est exclusivement et de manière durable utilisé par des personnes domiciliées dans la commune ou pour des besoins d'activité lucrative ou de formation.

La charge imposée peut être formulée de la manière suivante :

Le(s) logement(s) xy doi(ven)t exclusivement et en permanence être utilisés par des personnes domiciliées dans la commune de ... / Le(s) logement(s) xy doi(ven)t exclusivement et en permanence être utilisés pour des besoins d'activité lucrative ou de formation.

Conformément à l'art. 6, al. 2 de l'ordonnance, l'autorité délivrant les autorisations de construire est tenue d'y ordonner à l'office du registre foncier d'inscrire la mention correspondante. Cette instruction donnée à l'office du registre foncier peut être formulée comme suit :

L'office du registre foncier est chargé d'inscrire les charges imposées selon sous le mot-clé « résidence principale » sur le feuillet de l'immeuble en tant que restriction de la propriété fondée sur le droit public. L'autorisation de construire entrée en force tient lieu de titre justificatif relatif à cette inscription.

II. Autorisations de construire pour des logements mis sur le marché dans le cadre d'une structure d'hébergement touristique qualifié (art. 4, let. b, chiffre 1 de l'ordonnance sur les résidences secondaires)

En demandant l'autorisation de construire, le maître d'ouvrage est tenu de :

- a) démontrer à l'autorité compétente que le(s) logement(s) fait/font partie intégrante d'un établissement hôtelier ;
- b) soumettre un concept d'établissement hôtelier présentant les infrastructures et la taille de l'exploitation ;
- c) présenter une solution conforme à l'usage du secteur pour le financement des investissements de rénovation.

Dans l'autorisation de construire, l'ayant droit doit être contraint, par des charges correspondantes, d'utiliser le(s) logement(s) ou de veiller à ce qu'il(s) soi(en)t utilisé(s) selon l'art. 4, lettre b, chiffre 1. Ces charges peuvent être formulées de la manière suivante :

L'autorisation est octroyée à condition que :

- a) les logements ne soient pas personnalisés ;
- b) le concept d'exploitation hôtelière, la solution conforme à l'usage de la branche pour le financement des investissements de rénovation et les contrats nécessaires à l'octroi de l'autorisation de construire perdurent ;
- c) les logements soient mis à la disposition d'hôtes toute l'année aux conditions usuelles du marché et de manière durable, et notamment en haute saison ;
- d) les logements servent exclusivement à héberger des hôtes pour des séjours de courte durée ;
- e) les prestations hôtelières soient effectivement utilisées par la majorité des hôtes ;
- f) l'utilisation par les propriétaires, les membres de la famille, les amis et les connaissances, que ce soit à titre gratuit ou payant, se limite à une durée maximale de trois semaines par haute saison ;
- g) les propriétaires apportent tous les deux ans à l'autorité compétente la preuve qu'ils respectent les obligations auxquelles ils sont soumis.

Conformément à l'art. 6, al. 2 de l'ordonnance, l'autorité délivrant les autorisations de construire est tenue d'y ordonner à l'office du registre foncier d'inscrire la mention correspondante. Cette instruction donnée à l'office du registre foncier peut être formulée comme suit :

L'office du registre foncier est chargé d'inscrire les charges imposées selon sous le mot-clé « logement réservé à l'hébergement touristique qualifié » sur le feuillet de l'immeuble en tant que restriction de la propriété fondée sur le droit public. L'autorisation de construire entrée en force tient lieu de titre justificatif relatif à cette inscription.

Conséquences du non-respect des charges : si l'ayant droit ne parvient pas à démontrer qu'il s'est conformé aux charges auxquelles il était soumis, le droit cantonal peut prévoir que la commune ordonne en lieu et place la mise en location du bien par un tiers pour le compte de l'ayant droit.

III. Autorisations de construire pour des logements au sens de l'art. 4, let. b, chiffre 2 de l'ordonnance sur les résidences secondaires

En demandant l'autorisation de construire, le maître d'ouvrage est tenu d'indiquer à l'autorité délivrant les autorisations de construire quel logement sera un logement supplémentaire.

Dans l'autorisation de construire, l'ayant droit doit être contraint, par les charges correspondantes, d'utiliser le(s) logement(s) concerné(s) ou de veiller à ce qu'il(s) soit utilisé(s) selon l'art. 4, lettre b, chiffre 2. Ces charges peuvent être formulées de la manière suivante :

L'autorisation est octroyée à condition que :

- a) le propriétaire des logements concernés habite dans le même bâtiment et joue activement son rôle d'hôte ;

et que ces logements

- b) ne soient pas personnalisés ;
- c) remplissent les exigences minimales édictées par la Fédération suisse du tourisme en ce qui concerne les appartements de vacances classifiés ;
- d) soient proposés aux conditions usuelles du marché et de manière durable, notamment en haute saison, par l'intermédiaire d'une organisation professionnelle de commercialisation et de distribution, de la centrale de réservation d'un organisme de tourisme ou d'une autre institution adaptée ;
- e) servent exclusivement à héberger des hôtes pour des séjours de courte durée ;
- f) et que les propriétaires apportent tous les deux ans à l'autorité compétente la preuve qu'ils respectent les charges auxquelles ils sont soumis.

Conformément à l'art. 6, al. 2 de l'ordonnance, l'autorité délivrant les autorisations de construire est tenue d'y ordonner à l'office du registre foncier d'inscrire la mention correspondante. Cette instruction donnée à l'office du registre foncier peut être formulée comme suit :

L'office du registre foncier est chargé d'inscrire les charges selon sous le mot-clé « logement réservé à l'hébergement touristique qualifié » sur le feuillet de l'immeuble en tant que restriction de la propriété fondée sur le droit public. L'autorisation construire entrée en force tient lieu de titre justificatif relatif à cette inscription.

IV. Prescriptions applicables aux communes se situant juste au-dessus de 20 %

Les communes qui dépassent de peu la part de 20 % de résidences secondaires doivent ajourner les dossiers d'autorisations de construire se rapportant à des résidences secondaires jusqu'à ce qu'elles soient retombées sous le plafond de 20 % (et procéder alors selon le principe du premier arrivé, premier servi).

Le site Internet

<http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00236/04094/index.html?lang=fr> contient d'autres aides à l'exécution de l'ordonnance.