

Loi fédérale sur les résidences secondaires (Loi sur les résidences secondaires, LRS)

Projet

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 construction de nouveaux logements ainsi que les modifications de la construction et de l'affectation 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 propres à un usage d'habitation;
- b. forment une unité de construction;
- c. disposent d'un accès soit depuis l'extérieur, soit depuis un espace commun à plusieurs logements 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 comme commune d'établissement au sens de l'art. 3, let. b, de la loi du 23 juin 2006 sur l'harmonisation de registres³ la commune dans laquelle se trouve le logement.

³ Sont assimilés à des résidences principales:

- a. les logements occupés durablement pour les besoins d'une activité lucrative ou d'une formation;

¹ RS 101
² FF 2014 ...
³ RS 431.02

- b. les logements supplémentaires occupés durablement par un ménage privé dans le même bâtiment;
- 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 vacants 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 logements affectés temporairement et 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 assimilé à une résidence principale.

Art. 3 Tâches et compétences des cantons

¹ Les cantons définissent, dans leur plan directeur, les mesures qui sont nécessaires pour favoriser une meilleure occupation des résidences secondaires ainsi que pour promouvoir l'hôtellerie et des résidences principales à un prix avantageux.

² Les cantons et les communes veillent à ce que les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires de 20 % au plus ne dépassent pas cette limite.

³ Les cantons peuvent édicter des dispositions qui limitent davantage que la présente loi la construction et l'utilisation de logements.

Chapitre 2 **Inventaire des logements et proportion de résidences secondaires**

Art. 4 Inventaire des logements

¹ Toute commune établit une fois par année un inventaire des logements.

² L'inventaire doit indiquer au minimum le nombre total de logements et le nombre des résidences principales.

³ La commune peut en outre y faire figurer séparément la catégorie des logements assimilés à des résidences principales et imputer cette catégorie de logements aux résidences principales.

⁴ Le Conseil fédéral fixe les exigences relatives à l'inventaire des logements et règle les modalités de la publication.

Art. 5 Détermination de la proportion de résidences secondaires

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

² Si la commune ne remet pas l'inventaire des logements 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 de l'art. 7, al. 1, let. b, et des art. 9, 10 et 24.

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 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 est réputé 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:

- a. s'il se situe dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal;

- b. s'il n'est pas équipé en fonction des besoins personnels du propriétaire et est mis sur le marché dans le cadre d'une entreprise d'hébergement organisée, ou
- c. s'il n'est pas équipé en fonction des besoins personnels du propriétaire, est certifié pour sa classification, est disponible pendant la haute saison, est proposé sur une plate-forme de placement exploitée commercialement et remplit les conditions de l'art. 8.

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, b ou c. Si l'autorisation de construire n'est pas assortie d'une telle charge et s'il ne s'agit pas d'une autorisation selon les art. 9, 10 ou 24, il est présumé que la restriction d'utilisation 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 ordonne à l'office du registre foncier de mentionner au registre foncier la restriction d'utilisation relative au bien-fonds concerné.

⁵ Le Conseil fédéral règle les modalités, notamment:

- a. les exigences concernant l'entreprise d'hébergement organisée et concernant les logements selon l'al. 2, let.c;
- b. l'obligation de déclarer le changement d'affectation d'un logement affecté à l'hébergement touristique en une résidence principale, et
- c. l'énoncé 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 des logements affectés à l'hébergement touristique au sens de l'art. 7, al. 2, let. c, sont admissibles.

² La désignation d'un territoire est soumise aux conditions suivantes:

- a. un concept cantonal de développement touristique met en évidence le rôle très important de ces logements pour le développement touristique du territoire concerné;
- b. l'offre d'hébergement touristique existante ne couvre pas la demande dans le territoire concerné;
- c. le territoire ne fait pas partie d'un territoire d'utilisation touristique intensive;
- d. la construction de tels logements est conforme à la stratégie cantonale de développement territorial;
- e. le potentiel d'hébergement des résidences secondaires existantes a été analysé et des mesures visant à améliorer le taux d'occupation des résidences secondaires ont, dans la mesure du possible, été prises ou édictées comme mandats contraignants dans le plan directeur.

³ De nouvelles constructions ne peuvent être autorisées que si le requérant apporte, dans le cadre de la demande d'autorisation de construire, la preuve que les résidences secondaires existantes dans la commune ne peuvent pas être utilisées pour la création de la nouvelle offre d'hébergement.

Section 2 Nouveaux logements sans restriction d'utilisation

Art. 9 Logements en relation avec des entreprises d'hébergement organisées

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

- a. si l'entreprise ne peut être exploitée de manière rentable qu'au moyen des revenus produits par la création de tels logements;
- b. si 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'entreprise d'hébergement organisée;
- c. si les surfaces utiles principales de ces logements n'excèdent pas les 20 % de l'ensemble des surfaces utiles principales des chambres et des logements, et
- d. s'il existe une unité architecturale et fonctionnelle entre ces logements et l'entreprise d'hébergement organisée, à moins que des motifs afférents à la protection des monuments ou du paysage ne s'y opposent.

² Une entreprise d'hébergement organisée qui existait déjà le 11 mars 2012 peut être entièrement réaffectée en logements 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 que l'entreprise d'hébergement concernée 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. Le Conseil fédéral règle les détails.

Art. 10 Nouveaux logements dans des bâtiments protégés

¹ Dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, de nouveaux logements sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, peuvent, à l'intérieur des zones à bâtir, être autorisés dans des monuments 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;
- b. la conservation à long terme du bâtiment ne peut pas être assurée d'une autre manière, et si
- c. aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

² Dans ces communes, les bâtiments caractéristiques du site qui n'étaient auparavant pas affectés à l'habitation peuvent être transformés en nouveaux logements sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, si:

- a. les exigences au sens de l'al. 1 sont remplies, et si
- b. le site est de grande valeur et a été placé sous protection dans le cadre d'un plan d'affectation.

³ En dehors des zones à bâtir, de nouveaux logements sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, peuvent être autorisés dans des bâtiments selon l'art. 24d, al. 2, de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire⁴ ainsi que dans des bâtiments protégés en tant qu'éléments caractéristiques d'un paysage en vertu de l'art. 24 de la loi sur l'aménagement du territoire, pour autant que les dispositions du droit sur l'aménagement du territoire sont respectées.

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

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. 11 Définition

Un logement créé selon l'ancien droit au sens de la présente loi est un logement qui a été créé de manière conforme au droit avant le 11 mars 2012 ou était au bénéfice d'une autorisation définitive à cette date.

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

¹ 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.

² 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.

³ Des logements créés selon l'ancien droit peuvent être agrandis de façon telle qu'il en résulte de nouvelles surfaces utiles principales dédiées à l'habitation, 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, b ou c, 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 la restriction d'utilisation au registre foncier relativement au bien-fonds concerné.

Art. 13 Abus et évolutions indésirables

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 de logements créés selon l'ancien droit en tant que résidences secondaires.

² A cette fin, les cantons peuvent limiter davantage que la présente loi la réaffectation en résidence secondaire d'un logement utilisé jusqu'ici comme résidence principale et les modifications selon l'art. 12, al. 2 et 3. Pour autant que les modifications de la construction et de l'utilisation ne soient pas soumises à autorisation de construire, les cantons peuvent les y soumettre.

Section 2 Modification et suspension des restrictions d'utilisation

Art. 14 Modification

Les modifications suivantes des restrictions d'utilisation requièrent une autorisation de construire:

- a. la modification de l'utilisation selon l'art. 7, al. 1, let. a, en utilisation comme logement affecté à l'hébergement touristique;
- b. la modification de l'utilisation dans le cadre des catégories d'utilisation selon l'art. 7, al. 2.

Art. 15 Suspension

¹ A la demande du propriétaire, l'autorité compétente pour les autorisations de construire suspend une restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, pendant une durée déterminée, lorsque:

- a. la restriction d'utilisation ne peut temporairement pas être respectée en raison de circonstances particulières telles que décès, changement de domicile ou changement d'état civil, et que
- b. 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 légalement le logement à un prix raisonnable.

² Elle prolonge la suspension selon l'al. 1, let. b, lorsque le propriétaire apporte la preuve que les conditions sont toujours remplies.

³ Elle ordonne, en même temps que la suspension au sens de l'al. 1, let. b, et lors de chaque prolongation, une réestimation de la valeur officielle du logement aux frais du propriétaire.

⁴ Le Conseil fédéral règle la durée des suspensions et de leurs prolongations, ainsi que les détails de la preuve de l'al. 1, let. b, en particulier les exigences relatives à la mise au concours publique du logement.

Chapitre 6 Dispositions d'exécution

Art. 16 Autorité de surveillance

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

Art. 17 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 de construire les personnes qui:

- a. changent de logement à l'intérieur de la commune;
- b. quittent la commune;
- c. s'établissent dans une autre commune.

² L'office du registre foncier annonce à l'autorité compétente pour les autorisations de construire 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. Les cantons règlent l'exécution de ces annonces.

³ Les informations du contrôle des habitants et du registre foncier nécessaires à la mise en œuvre des art. 4 et 7 peuvent être saisies dans le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL). L'autorité compétente pour la mise à jour du RegBL effectue la saisie.

Art. 18 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 imparti, 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 Lorsque des membres ou des employés des autorités compétentes en matière de constructions apprennent, en cette qualité, qu'une infraction a été commise, ils sont tenus de la dénoncer sans délai à l'autorité compétente pour la poursuite pénale et à l'autorité de surveillance selon l'art. 16.

Art. 19 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. 20 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. Ce rapport est élaboré pour la première fois quatre ans après l'entrée en force de la présente loi.

Art. 21 Compétence, procédure et voies de droit

Sous réserve des dispositions de la présente loi, la compétence, la procédure et les voies de droit sont régies par la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire⁵ et par les dispositions d'exécution correspondantes des cantons.

Chapitre 7 Dispositions pénales

Art. 22 Inobservation de restrictions d'utilisation

¹ Celui qui, intentionnellement, ne respecte pas 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.

⁵ RS 700

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. 23 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.

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. 24 Plans d'affectation spéciaux liés à un projet

¹ Dans les communes comptant une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, les logements qui sont prévus par un plan d'affectation spécial lié à un projet et destiné pour une part importante au moins à la réalisation de résidences secondaires peuvent être autorisés sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, si ce plan:

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

² 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 utiles principales liées à de tels logements.

Art. 25 Dispositions d'exécution

Le Conseil fédéral édicte les dispositions d'exécution, pour autant que la loi ne prévois pas la compétence des cantons.

Art. 26 Dispositions transitoires

¹ La présente loi est applicable à toutes les demandes d'autorisation de construire qui n'ont pas fait l'objet d'une décision de première instance lors de son entrée en vigueur. Les demandes qui ont fait l'objet d'une décision de première instance mais ont été contestées par recours au moment de l'entrée en vigueur doivent également être examinées à la lumière de la présente loi.

² Lorsque, dans une commune, la proportion de résidences secondaires descend à 20 % ou en-dessous, l'autorité compétente pour les autorisations de construire annule, sur requête du propriétaire, une éventuelle restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, et ordonne à l'office du registre foncier de radier la mention correspondante sur le feuillet de l'immeuble concerné.

Art. 27 Modification d'autres lois

Les lois mentionnées ci-après sont modifiées comme suit:

1. Loi fédérale du 9 octobre 1992 sur la statistique fédérale⁶

Art. 10, al. 3^{bis} (nouveau)

^{3bis} L'office, en étroite collaboration avec les cantons, tient un Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL). Ont accès à ce registre à des fins statistiques, de recherche ou de planification, ainsi que pour l'accomplissement de tâches légales 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 territoire⁷

Art. 8, al. 2 et 3

Abrogés

Art. 28

¹ La présente loi est sujette au référendum.

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

⁶ RS 431.01
⁷ RS 700

