
Journées suisses du droit de la construction 2023

Le droit des résidences secondaires - législation, jurisprudence et pratique administrative

Valérie Bodevin, Dr. iur.



Un livre

Deux thèmes principaux

1. Les résidences principales «fictives»
2. Les logements de l'ancien droit

Deux thèmes de réserve

3. Nouveaux logements dans des bâtiments protégés
4. Les résidences touristiques





Institut für Schweizerisches
und Internationales Baurecht
Universität Freiburg

Institut pour le droit suisse
et international de la construction
Université de Fribourg

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES EN DROIT SUISSE

Sources législatives et administratives
Jurisprudence 2015-2022

Herausgegeben von / Édité par
Jean-Baptiste Zufferey / Valérie Bodevin

Schulthess §



Thème 1 : Les résidences principales «fictives»

Art. 2 al. 2 et 7 al. 1 LRS

Ovronnaz : les principes (No 97)

Lorsque les futurs utilisateurs (acheteurs ou locataires) ne sont pas connus, l'autorité doit instruire le besoin en résidences principales dans le même secteur.

Saanen : abus de droit manifeste (No 111)



Thème 1 : Les résidences principales «fictives»

Verbier : pas de besoin vu l'offre potentielle pour des résidences principales neuves (No 107)

Crans-Montana : l'expertise démontre le besoin pour des résidences principales de haut-standing (Nos 112, 118)

Diablerets : l'expertise démontre le besoin pour des résidences principales destinées à la location (No 123)



Thème 1 : Les résidences principales «fictives»

Configuration : pièces, surfaces, prix

Emplacement : zone d'affectation, proximité du centre, des TP, des lieux de travail

Evolution démographique : statistique communale des arrivées et des départs

Expertise pour établir l'offre pour des logements de même type et dans le même secteur : taux de vacance, nombre d'autorisations octroyées



Thème 1 : Les résidences principales «fictives»

Qui prouve quoi?

La bonne foi du requérant est présumée, mais l'autorité doit s'assurer que les conditions posées pourront être respectées

Lorsque la constructrice d'un unique logement entend y habiter elle-même en résidence principale, pas besoin d'amener la preuve du besoin, sauf si autres indices d'abus de droit

Lorsque les logements sont destinés à la vente ou à la location, soit habitants sont connus (promesses d'achat, engagements sérieux et concrets avant même la construction) soit amener la preuve du besoin



Thème 2 : Les logements de l'ancien droit

Art. 11 LRS Modification 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 L'agrandissement des logements créés selon l'ancien droit au sein de la zone à bâtir ne peut excéder 30 % des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012 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.

⁴ Lorsque les agrandissements dépassent le plafond fixé à l'al. 3, ils sont autorisés 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 ou b, 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 au registre la restriction d'utilisation relative au bien-fonds concerné.



Thème 2 : Les logements de l'ancien droit

Art. 11 al. 2 : rénovation, transformation, démolition/reconstruction du logement sans agrandir les SUP; possibilité de créer des logements supplémentaires libres d'affectation (No 73, 78)

Art. 11 al. 3 : agrandir le logement existant de 30%, sans démolition/reconstruction; pas de logements supplémentaires, sauf si inscription en R1 (No 76)

Interdiction de cumuler la démolition/reconstruction (al. 2) et l'agrandissement de 30 % (al. 3) (No 73)



Thème 3 : Nouveaux logements dans des bâtiments protégés

Art. 9 LRS et art. 6 ORsec

Créer de nouveaux logements en transformant un ancien bâtiment agricole qui ne contenait jusqu'alors pas de logement (grange, écurie, moulin)

But : protection du patrimoine

Bâtiments protégés ou désignés comme caractéristiques du site selon le droit cantonal

Conservation de l'aspect extérieur et de la structure architecturale (No 83)



Thème 4 : Les résidences touristiques

