

### Feuille thématique 03.1

# Autorisation de résidences principales

## 1. Principe

Dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20%, des résidences principales et des logements assimilés à une résidence principale peuvent être autorisés sur la base de l'art. 7 al. 1 lit. a de la loi sur les résidences secondaires (LRS) (voir la définition dans la feuille thématique 01.4)).

## 2. Exigences pour l'autorisation de construire

L'autorité compétente pour les autorisations de construire assortit son autorisation de construire d'une restriction d'utilisation sous la forme d'une charge. Dans cette charge il est ainsi fixé que le logement peut être utilisé uniquement en tant que résidence principale ou logement assimilé à une résidences principale (art. 7 al. 1 lit. a LRS).

Si l'autorisation de construire n'est pas assortie d'une telle charge et qu'il ne s'agit pas d'une autorisation au sens des art. 8, 9, 26 ou 27, il est présumé qu'il s'agit d'une résidence principale ou d'un logement assimilé à une résidence principale (art. 7 al. 3 LRS). La commune peut réfuter cette présomption.

Il est précisé dans l'autorisation de construire que la restriction d'utilisation correspondante est mentionnée au registre foncier. La restriction d'utilisation est énoncée comme suit : (cf art. 3 al. 1 lit. a de l'ordonnance sur les résidences secondaires, ORSec):

*„résidence principale ou logement assimilé à une résidence principale au sens de l'art. 7, al. 2, let. a LRS“.*

La mention au registre foncier doit en outre comprendre les numéros d'identification (EGID et EWID) (art. 3 al. 2 ORSec)

La commune peut faire mention de la restriction d'utilisation dans le RegBL, comme par ex. pour aider au contrôle d'une utilisation conforme au droit de ce logement (art. 3 al. 3 ORSec).

### 3. Obligations de l'autorité compétente pour les autorisations de construire

#### 3.1 Imposition d'une charge d'utilisation et ordre de mention au registre foncier dans l'autorisation de construire.

Pour imposer la restriction d'utilisation, respectivement la charge d'utilisation et pour la mentionner au registre foncier, il y a lieu de procéder comme suit :

1. L'autorité compétente pour les autorisations de construire doit décider la restriction d'utilisation en tant que charge d'utilisation dans l'autorisation de construire comme suit :
  - Indication précise du logement dans les plans (par le requérant).
  - Identification du logement par EGID/EWID.
  - La charge d'utilisation peut être formulée comme suit :  
Le logement XY, sis sur le bien-fonds XY, Commune Z, doit être 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 registres la commune dans laquelle se trouve le logement.
2. L'autorité compétente pour les autorisations de construire doit ordonner dans l'autorisation de construire à l'office du registre foncier de mentionner la charge d'utilisation au registre foncier. L'ordre à l'office du registre foncier peut être formulé comme suit :  
L'office du registre foncier X est chargé de mentionner la restriction d'utilisation de droit public selon la charge d'utilisation au chiffre X de la décision d'autorisation de construire, sur le bien-fonds no XY, commune Z, comme suit : „résidence principale ou logement assimilé à une résidence principale au sens de l'art. 7, al. 2, let. a LRS“.

#### 3.2 Annonce à l'office du registre foncier

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 compétent de mentionner au registre la restriction d'utilisation relative au bien-fonds concerné (art. 7 al. 4 LRS). La mention doit être requise. Pour les nouveaux logements, si l'autorisation de construire n'est pas assortie d'une telle charge et qu'il ne s'agit pas d'une autorisation au sens des art. 8, 9, 26 ou 27 LRS, il est présumé légalement qu'il s'agit d'une résidence principale, respectivement d'un logement assimilé à une résidence principale (art. 7 al. 3 LRS).

#### 3.3 Vérifications approfondies du risque d'abus de droit

Selon différents arrêts du Tribunal fédéral, l'autorité compétente pour les autorisations de construire doit, en cas de demande d'autorisation de construire des résidences principales, procéder à des vérifications approfondies concernant le risque d'abus de droit.

L'autorité chargée de la délivrance des permis de construire doit s'assurer au moment du début des travaux<sup>1</sup> que la condition posée (résidence principale) puisse être respectée. Il s'agit de vérifier si, en prétendant vouloir construire une résidence principale, l'intéressé veut réaliser à terme une résidence secondaire. Il en va de même s'il envisage d'emblée de faire usage de l'art. 14 LRS qui permet de

<sup>1</sup> Cf. Décisions du Tribunal Fédéral 1C\_349/2015 du 7.1.2016, cons. 2.3 et 1C\_240/2014 du 24.10.2014, cons. 2.5

suspendre cette restriction d'utilisation lorsqu'il n'existe pas de demande pour un tel logement (résidence principale).

Des indices concrets mettant d'emblée en doute la volonté ou la possibilité d'utiliser l'immeuble comme résidence principale peuvent concerner la situation de l'immeuble (zone de construction, accessibilité toute l'année, éloignement des lieux de travail), sa conception même (dans l'optique d'une occupation à l'année), éventuellement son prix, les circonstances tenant à la personne qui entend y habiter, lorsque celle-ci est connue (résidence actuelle, lieu de travail, déclaration d'intention de l'intéressé lui-même).<sup>2</sup> Lorsque le ou les futurs occupants ne sont pas connus (s'il s'agit alors des logements destinés à la vente ou à la location), le critère principal est celui de la demande de résidences principales dans le même secteur<sup>3</sup>.

Ainsi, lorsqu'il existe des offres d'achat sérieuses et concrètes pour l'acquisition du logement concerné en tant que résidence principale, ou lorsque le logement est destiné à l'usage propre par le requérant/propriétaire (utilisation propre), il y a de fortes probabilités que ce logement soit utilisé comme résidence principale. Ces circonstances démontrent en principe que le risque d'abus de droit n'est pas manifeste. Il y a tout de même lieu d'analyser dans ces cas s'il existe des indices rendant douteuse l'utilisation de l'immeuble en tant que résidence principale (voir les exemples d'indices concrets mentionnés ci-dessus).

Lorsqu'il n'y a pas d'offre d'achat sérieuse et concrète et que le logement planifié n'est pas destiné à l'usage propre par le requérant/propriétaire (utilisation propre), il est nécessaire, selon l'avis du Tribunal Fédéral, que la commune examine, sur la base du marché immobilier, s'il y a une demande suffisante. Pour ce faire, la commune doit en particulier déterminer la proportion de logements vacants pour les logements du type en question. La commune peut demander des informations auprès des requérants sur de potentiels acheteurs. Dans l'arrêt 1C\_103/2017 le Tribunal Fédéral a refusé une autorisation pour la construction d'une résidence principale ; compte tenu de la baisse de la population dans le village concerné et de l'existence d'une offre portant déjà sur plusieurs dizaines de logements, la demande de résidences principales apparaissait insuffisante. Le projet ne pourrait être autorisé qu'à condition que l'acquisition par des résidents à l'année fasse l'objet d'engagements sérieux et concrets avant même la construction.

---

<sup>2</sup> Cf. Décisions de principe du Tribunal Fédéral 1C\_158/2015 (Autorisation pour la construction d'une maison individuelle confirmée, parce que le requérant désire occuper lui-même le logement en résidence principale et il n'existe pas d'indice d'abus de droit); 1C\_159/2015 (ATF 142 II 2016) et 1C\_160/2015 (Autorisation de construire pour deux projets avec au total 44 logements en résidences principales annulée, parce que le risque d'abus de droit est élevé ; il y a lieu de vérifier de manière plus approfondie s'il existe une demande pour 44 résidences principales dans un village qui compte quelque 700 habitants à l'année) ; d'autres décisions : 1C\_16/2016 ; 1C\_263/2016 (Refus d'une autorisation de construire confirmé dans une commune avec une baisse de la population en deux ans de 565 habitants à 496 habitants il n'y a pas de demande pour la construction de 8 nouveaux logements) ; 1C\_102/2017 (ATF 144 II 49) et 1C\_103/2017 (autorisation pour la construction de deux chalets d'habitation et d'un chalet annulée, parce qu'en tenant compte de la baisse de la population dans le village concerné dans les années 2013 à 2016 et de l'existence d'une offre portant déjà sur plusieurs dizaines de logements, la demande de résidences principales apparaît insuffisante et parce que les requérants n'ont pas démontré qu'ils auraient d'ores et déjà des offres d'achat sérieuses et concrètes pour l'acquisition).

<sup>3</sup> Cf. Décision du Tribunal Fédéral 1C\_263/2016 du 21.2.2017, cons. 4.3 et ATF 142 II 2016, cons. 2.4

## Base légale

### LRS

#### Art. 7

<sup>1</sup> 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. ...

<sup>2</sup> ...

Centre de compétences résidences secondaires du Canton du Valais (CCR2)  
c/o Service juridique des affaires économiques  
Planta 3, 1950 Sion  
www.vs.ch

**Version 02 / août 2018**

Le contenu de cette feuille thématique ne constitue qu'un guide informel d'application de la LRS. La feuille thématique a été élaborée avec soin et au plus près de l'état actuel de nos connaissances. Il ne s'agit cependant que d'un avis du CCR2 sur un thème donné. Demeure réservé le respect de toutes les autres dispositions de droit civil et de droit public. La feuille thématique sera actualisée et complétée dans la mesure du possible.