

Feuille thématique 03.2

Autorisation de logements affectés à l'hébergement touristique au sens de l'art. 7 al. 2 lit. a LRS

1. Principe des logements affectés à l'hébergement touristique – logement situé dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal

Outre les résidences principales, des nouveaux logements peuvent également être autorisés pour une utilisation en tant que logements affectés à l'hébergement touristique avec une charge d'utilisation correspondante. Pour ces logements, une certaine intensité d'utilisation doit être garantie. Ainsi, ils doivent être mis sur le marché de manière durable aux conditions usuelles et conformes à l'usage local (également pendant la haute saison). Ils doivent être réservés exclusivement à l'hébergement d'hôtes pour des séjours de courte durée et ne peuvent servir à la location de longue durée. C'est uniquement avec ces conditions fixées dans cette disposition que l'on peut garantir la création de « lits chauds ». ¹

Dans le cadre de la LRS deux différents types de logements affectés à l'hébergement touristique sont admis : logements situés dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal et logements qui sont mis sur le marché dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé (art. 7 al. 2 lit.a et b LRS).

Un logement au sens de l'art. 7 al. 2 lit. a LRS est un logement qui est situé dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal. Cette disposition permet aux indigènes d'avoir un revenu supplémentaire et d'assumer de façon active un rôle d'hébergeur. ²

2. Critères pour les logements affectés à l'hébergement touristique – être situés dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal

Pour les logements affectés à l'hébergement touristique, s'appliquent en principe les critères suivants :

- **mis sur le marché de manière durable:** les logements au sens de l'art. 7 al. 2 lit. a LRS doivent être mis sur le marché durant une longue période, à savoir durant la haute et la basse saison. Ils ne peuvent en principe pas être utilisés par les propriétaires eux-mêmes. Selon le message concernant la LRS, une utilisation propre d'une durée maximale de trois semaines durant la

¹ Cf. message du Conseil fédéral concernant la loi fédérale sur les résidences secondaires, p. 2225

² Cf. message du Conseil fédéral concernant la loi fédérale sur les résidences secondaires, p. 2225

haute saison est admissible (respectivement utilisation par des membres de la famille, des amis ou des connaissances).

- **Utilisation par des hôtes exclusivement pour des séjours de courte durée:** Des locations de longue durée ne sont pas permises. Les logements au sens de l'art. 7 al. 2 lit. a LRS doivent être loués aux hôtes par jour, respectivement par semaine.
- **Aux conditions usuelles du marché et conformes à l'usage local:** Les logements au sens de l'art. 7 al. 2 lit. a LRS doivent être mis à disposition sur le marché à des prix corrects (prix attractifs et conformes à l'usage local). Des prix surfaits qui entraîneraient que le logement reste inutilisé sont prohibés.

Pour les logements au sens de l'art. 7 al. 2 lit. a LRS, sont de plus applicables les critères suivants :

- Les logements au sens de l'art. 7 al. 2 lit. a LRS doivent être situés dans le même bâtiment où le propriétaire a son domicile principal et
- il ne peut y avoir plus de quatre logements au sens de l'art. 7 al. 2 lit. a LRS par bâtiment.³

L'autorité compétente contrôle si les exigences dans lesquelles sont comprises les conditions d'utilisation, sont remplies durablement. Si ces conditions ne sont plus remplies, l'autorité compétente doit prendre des mesures (art. 17 LRS).

3. Exigences pour l'autorisation de construire

L'autorité compétente pour les autorisations de construire ordonne dans l'autorisation de construire les restrictions d'utilisation au moyen de charge d'utilisation. Il y est ainsi fixé que ce logement ne peut être utilisé que comme logement au sens de l'art. 7 al. 2 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 un logement assimilé à une résidence principale (art. 7 al. 3 LRS). La commune peut réfuter cette présomption.

Ces charges d'utilisation susmentionnées ne signifient pas qu'il s'agit d'une obligation d'utilisation. Les logements peuvent également rester inutilisés.

Il est en outre constaté dans l'autorisation de construire que la restriction d'utilisation concernée est inscrite au registre foncier. La restriction d'utilisation est formulée comme suit (Cf. art. 3 al. 1 lit. b de l'ordonnance sur les résidences secondaire, ORSec) :

„logement affecté à l'hébergement touristique au sens de l'art. 7, al.2 let. a, LRS (logement situé dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal)“.

La mention au registre foncier doit en outre comprendre, pour chaque logement, 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. moyen de contrôle d'une utilisation licite de ce logement (art. 3 al. 3 ORSec).

³ Cf. message du Conseil fédéral concernant la loi sur les résidences secondaires, p. 2225

4. Obligations de l'autorité compétente pour les autorisations de construire

4.1 Procédure: 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 sa mention au registre foncier, il est procédé comme suit :

1. L'autorité compétente doit décider de la restriction d'utilisation en tant que charge d'utilisation dans l'autorisation de construire, en particulier comme suit :
 - Indication précise du logement dans les plans (par le requérant).
 - Identification du logement par EGID/EWID.
 - Charge d'utilisation: „Le logement XY, sis sur le bien-fonds no XY, commune Z, peut être utilisé uniquement comme logement affecté à l'hébergement touristique au sens de l'art. 7 al. 2 lit. a LRS.“ (Noter également la possibilité de modification d'utilisation en résidence principale).
2. L'autorité compétente doit ordonner à l'office du registre foncier, dans l'autorisation de construire, de mentionner la charge d'utilisation au registre. 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, le bien-fonds no XY, commune Z, comme suit : „*logement affecté à l'hébergement touristique au sens de l'art. 7 alinéa 2, lettre a de la loi* ».
3. Selon l'avis de l'ARE, pour les logements au sens de l'art. 7 al. 2 lit. a LRS, deux mentions doivent être inscrites, à savoir
 - Une mention pour le logement affecté à l'hébergement touristique (=logement au sens de l'art. 7 al. 2 lit. a LRS) et
 - Une mention pour la résidence principale.

En cas de bâtiment en PPE, il doit être spécifié dans la mention quel logement et quelle restriction d'utilisation s'applique.

4.2 Mention au registre foncier

Un logement est autorisé au sens de l'art. 7 al. 2 lit. a LRS seulement s'il est utilisé en tant que tel (Noter également la possibilité de modification d'utilisation en résidence principale). C'est pourquoi, dans le cadre de l'autorisation de construire une restriction d'utilisation correspondante doit être ordonnée. Ainsi, on peut garantir l'affectation spécifique de ce nouveau logement.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 la restriction d'utilisation relative au bien-fonds concerné (art. 7 al. 4 LRS). Pour des nouveaux logements il y a une présomption légale qu'il s'agisse d'une résidence principale, respectivement d'un logement assimilé à une résidence principale

⁴ Cf. message du Conseil fédéral concernant la loi fédérale sur les résidences secondaires, p. 2225

pour autant que l'autorisation de construire ne soit assortie d'aucune charge et qu'il ne s'agisse pas d'une autorisation au sens des art. 8, 9, 26 ou 27 (art. 7 al. 3 LRS).

Base légale

LRS

Art. 7

¹ ...

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; de plus, il doit remplir l'une des conditions suivantes:

- a. être situé dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal ;
- b. ...

³ ...

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 01 / décembre 2017

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.