

Feuille thématique 03.3

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

1. Principe des logements affectés à l'hébergement touristique – établissement d'hébergement organisé

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 mis sur le marché dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé (art. 7 al. 2 lit. a et b LRS). Il y a un logement affecté à l'hébergement touristique au sens de l'art. 7 al. 2 lit. b LRS s'il n'est pas équipé en fonction des besoins personnels du propriétaire et est mis sur le marché dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé (art. 7 al. lit. b LRS).

2. Critères pour des logements affectés à l'hébergement touristique – établissement d'hébergement organisé

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 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.

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

- **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.

En plus de ces exigences générales pour des logements affectés à l'hébergement touristique, les critères supplémentaires suivants sont applicables pour l'établissement d'hébergement organisé :

- Les logements ne doivent pas être équipés en fonction des besoins personnels du propriétaire; cela signifie que pour être attractifs pour les différents groupes d'hôtes, ils doivent avoir un aménagement et un équipement uniformes qui se basent sur un concept homogène commun.
- Être de plus être mis sur le marché dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé.²

Il s'agit **d'un établissement d'hébergement organisé** si les conditions cumulatives suivantes sont remplies (art. 4 ORSec) :

- a) Il comprend des **services et des infrastructures de type hôtelier** standards utilisés par la majorité des clients.

Il s'agit de services et d'infrastructures qui sont offerts typiquement dans les hôtels (comme par exemple la réception, service de chambre, installations communes comme piscine intérieure, installations sportives, restaurant et salles de jeux, qui sont typiquement utilisés par la majorité des hôtes; sont déterminants le fait que de tels services sont offerts et qu'ils peuvent être utilisés par les hôtes). Il est également possible que certains services ou certaines infrastructures soient fournis par des partenaires de la région.³

- b) Il est organisé selon une **conception d'exploitation de type hôtelier** .

On entend par là en particulier l'organisation d'hébergement d'hôtes professionnelle et de courte durée. A titre d'exemple, on peut citer les résidences comparables à un hôtel comme les Hôtels Resorts (hôtel avec chambres et logements exploités), Resorts de vacances et villages de vacances (par ex. REKA, Landal).⁴

- c) L'exploitation se fait dans le cadre d'une **entreprise homogène**.

Un management homogène de l'entreprise est exigé et le type de marketing est également important (l'exploitation commerciale et le marketing sont organisés de telle sorte que les logements sont mis à disposition des hôtes aux conditions usuelles du marché et conformes à l'usage local, de manière durable, en particulier durant la haute saison avec pour but qu'ils soient effectivement demandés).⁵ L'exploitation doit présenter une taille minimale d'exploitation qui se caractérise dans la règle qu'elle forme une unité de construction. Elle présuppose un marketing professionnel et rentable et être conçue pour une capacité concurrentielle à long terme sur le marché.⁶

² Cf. art. 7 al. 2 let. b LRS

³ Cf. OFT, ordonnance sur les résidences secondaires, commentaires, 18 novembre 2015, p. 5

⁴ Cf. OFT, ordonnance sur les résidences secondaires, commentaires, 18 novembre 2015, p. 5

⁵ Cf. OFT, ordonnance sur les résidences secondaires, commentaires, 18 novembre 2015, p. 5

⁶ Cf. Message du Conseil fédéral concernant la loi fédérale sur les résidences secondaires, p. 2226

Les logements en PPE présentent des risques particuliers, que ce soit pour les aspects spéculatifs qu'ils présentent ou pour les investissements de rénovation requis. Il convient donc de respecter des critères supplémentaires :

- L'utilisation personnelle des logements doit rester faible (le logement peut être utilisé par les propriétaires, les membres de leurs familles, des amis ou des connaissances ; l'utilisation peut être gratuite ou payante et ne doit pas dépasser trois semaines par haute saison (une utilisation du logement par les groupes de personnes mentionnées via la plate-forme de location accessible à tous aux conditions correspondantes reste en outre toujours possible) ; la location durable du logement doit être exclue) ;
- Existence d'un fonds de rénovation ; celui-ci doit être disponible pour l'exploitant et pour le propriétaire, les processus décisionnels pour la réalisation des travaux de rénovation doivent être définis et l'exploitant et le propriétaire doivent disposer d'une marge de manœuvre suffisante ; il s'agit de limiter le risque à long terme lié à l'absence d'entente entre les propriétaires par étage par rapport aux investissements de rénovation ;
- Afin que ces points puissent être suffisamment examinés, il convient de déposer également les documents suivants avec la demande de permis de construire : l'acte constitutif et les éventuels règlements ainsi que les contrats de location et d'exploitation, s'il en existe déjà.

L'autorité compétente examine si ces conditions sont remplies en permanence, lesquelles sont comprises dans les conditions d'utilisation.

Pour aider les communes dans cette évaluation, il est possible de reprendre la distinction faite par BHP – Hanser und Partner AG dans le cadre d'une étude sur le financement du tourisme sans résidence secondaire des différents types d'hébergement organisé.⁷

Dans cette étude, (Cf. fig. 1) les formes d'hébergement sont réparties en cinq catégories (en trois formes d'hébergement organisé et deux non):

1. Hôtel classique (catégorie élevée): complexe hôtelier de 3+, 4 ou 5 étoiles avec offre exigeante de prestations de service et de personnel;
2. Hôtel classique (Low Cost): chambre et suite de 1 jusqu'à 3 étoiles avec offre de prestations de service minimum;
3. Village de vacances (avec ou sans PPE): installations avec logements exploités de façon indépendante pour des séjours de vacances de courte durée;
4. Apparthôtel avec PPE dans la pratique; ainsi que
5. Immeuble avec résidence principale et secondaire

Selon cette classification, seules les trois premières formes d'hébergement pourraient s'appliquer à la notion d'hébergement organisé selon la loi sur les résidences secondaires et les logements en PPE seulement s'ils ne sont pas individualisés, mais reposent sur un concept global d'équipement et d'aménagement.

⁷ Cf. BHP – Hanser und Partner AG im Bericht „Tourismusfinanzierung ohne Zweitwohnungen“, p. 6

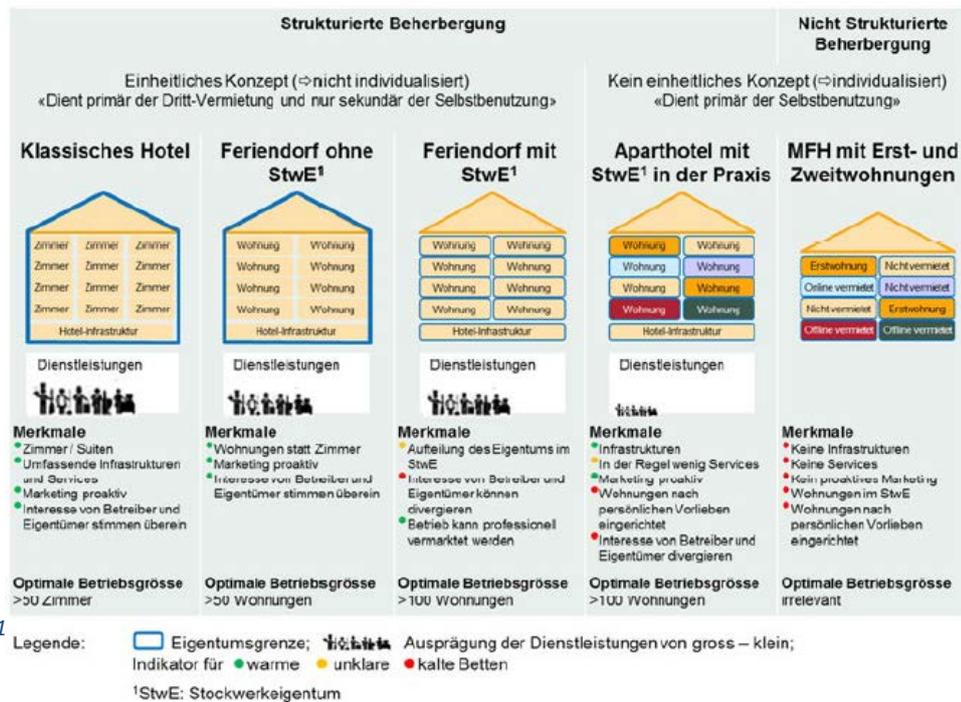


Fig. 1

3. Exigences pour l'autorisation de construire

L'autorité compétente doit ordonner dans l'autorisation de construire la restriction d'utilisation au moyen de charges d'utilisation. Il est ainsi fixé que ce logement peut être utilisé uniquement dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé (art. 7 al. 2 lit. b 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.

Il est en outre constaté dans l'autorisation de construire que la restriction d'utilisation de droit public 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 lettre b de la loi (logement dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé)“.

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).

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 dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé ».
2. L'autorité compétente doit ordonner à l'office du registre foncier, dans l'autorisation de construire, de mentionner au registre la charge d'utilisation immédiatement après l'entrée en force de l'autorisation de construire :
 - 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 existante, le bien-fonds no XY, commune Z, comme suit : „logement affecté à l'hébergement touristique au sens de l'art. 7 alinéa 2 lettre b de la loi (logement dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé) ».
3. Après son entrée en force, l'autorisation de construire est communiquée à l'office du registre foncier par l'autorité compétente.

4.2 Mention au registre foncier

Un logement est autorisé au sens de l'art. 7 al. 2 lit. b LRS seulement s'il est utilisé dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé. Ainsi, 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.⁸ 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, 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).

⁸ Cf. message du Conseil fédéral concernant la loi fédérale sur les résidences secondaires, p. 2225

Bases légales

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. ...

b. ne pas être équipé en fonction des besoins personnels du propriétaire et être mis sur le marché dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé.

³ ...

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.

⁵ Le Conseil fédéral règle notamment les modalités suivantes :

a. les exigences concernant l'établissement d'hébergement organisé;

b. ...

c. ...

ORSec

Art. 4 Etablissement d'hébergement organisé

Il s'agit d'un établissement d'hébergement organisé au sens de la LRS, si les conditions suivantes sont remplies :

a. il comprend des services et des infrastructures de type hôtelier standards utilisés par la majorité des clients;

b. il est organisé selon une conception d'exploitation de type hôtelier;

c. l'exploitation se fait dans le cadre d'une entreprise homogène.

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.