

Feuille thématique 05.1

Logements créés selon l'ancien droit – Modifications de la construction et de l'utilisation

1. Mode d'habitation libre

Les logements créés selon l'ancien droit (voir feuille thématique 01.3 : Logement créé selon l'ancien droit – définition de la notion) peuvent, sous réserve de restrictions d'utilisation existantes ou futures du droit cantonal ou communal, être utilisés comme résidence principale ou résidence secondaire. Leur mode d'habitation est libre. Dans les limites des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012, ils peuvent être transformés de résidence principale en résidence secondaire et de résidence secondaire en résidence principale (art. 11 al. 1 LRS). Cela signifie que des logements créés selon l'ancien droit peuvent être librement mis en vente ou en location, même pour être utilisés en tant que résidences secondaires.¹

Des restrictions d'utilisation qui, sur la base de règlements communaux ou de prescriptions cantonales, étaient déjà en vigueur le 11 mars 2012 pour des logements donnés, demeurent applicables. Si une utilisation temporaire d'une résidence principale sur la base d'un règlement communal arrive à échéance, le logement concerné sera libre de mode d'utilisation.

2. Rénovation, transformation et reconstruction

2.1 Principe

Dans les limites des surfaces utiles principales préexistantes, des logements créés selon l'ancien droit peuvent être:

- **rénovés** (restaurés, assainis),
- **transformés** (parois déplacées et modification du plan du logement) et
- **reconstruits** (le logement peut être démoli – même si cela n'est pas mentionné expressément dans la loi – et reconstruit le cas échéant avec un léger déplacement du lieu d'implantation. Le plan peut être modifié.)

La surface utile principale est définie selon la norme SIA 416 et désigne les surfaces sur un niveau de plancher qui correspondent à l'affectation et à l'utilisation principale au sens strict du bâtiment. Dans le cas d'un appartement ce sont par exemple le salon, la cuisine, les chambres, les WC et bain, les escaliers à l'intérieur d'un appartement duplex et les couloirs.

¹ message du Conseil fédéral concernant la loi sur les résidences secondaires du 19 février 2014, p. 2232 (FF 2014 2209)

2.2 Autorisation de logements supplémentaires (Splitting)

Dans le cadre d'une rénovation, d'une transformation ou d'une (démolition et) reconstruction, **des logements supplémentaires sans restriction d'utilisation** peuvent également être autorisés, mais seulement dans la mesure où aucune surface utile principale supplémentaire n'est créée (art. 11 al. 2 LRS). Exemple : un logement créé selon l'ancien droit de 120 m² peut être transformé en deux logements plus petits de chacun 60 m² ou en un logement de 80 m² et un de 40 m².

2.3 Interdiction d'agrandissement pour des logements divisés

En cas de division d'un logement créé selon l'ancien droit en deux logements, il est en principe interdit d'agrandir ces deux logements (uniquement sous réserve de l'inscription d'une restriction d'utilisation au registre foncier). Une interdiction d'agrandissement doit être prononcée pour ces deux logements. Il est recommandé de faire inscrire au registre foncier cette interdiction d'agrandissement.

3. Agrandissement

3.1 Principe

Les logements créés selon l'ancien droit au sein de la zone à bâtir peuvent être agrandis, tout en gardant un mode d'habitation libre, jusqu'au maximum 30% des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012. La surface complémentaire ainsi créée ne peut être utilisée pour transformer le logement agrandi en deux ou plusieurs logements (art. 11 al. 3 LRS). Si des logements supplémentaires sont créés malgré tout, ceci reste possible sous les conditions de l'art. 6 LRS.

En dehors de la zone à bâtir, les agrandissements restent autorisés dans les limites des prescriptions relatives à la construction hors de la zone à bâtir selon le droit sur l'aménagement territorial (art. 11 al. 3 dernière phrase LRS).

3.2 Qu'est-ce qui peut être considéré comme un agrandissement ?

Un agrandissement au sens de la loi sur les résidences secondaires n'est possible que lorsqu'une nouvelle surface utile principale est créée.

3.3 Agrandissement excédant un plafond de 30%

Si l'agrandissement excède le plafond de 30% des surfaces utiles principales, l'agrandissement est autorisé uniquement si le logement est déclaré en tant que résidence principale ou en tant que logement affecté à l'hébergement touristique et si les conditions d'autorisation sont remplies. L'autorité compétente pour les autorisations de construire assortit son autorisation d'une restriction d'utilisation correspondante et ordonne à l'office du registre foncier de mentionner au registre la restriction d'utilisation relative au bien-fonds concerné (art. 11 al. 4 LRS).

3.4 Interdiction de division pour les logements agrandis

Dans le cas d'un agrandissement d'un logement créé selon l'ancien droit, il n'est pas permis de profiter de la surface utile principale ainsi créée pour transformer la surface totale en deux ou plusieurs logements.

L'autorité compétente pour les autorisations de construire peut assortir l'autorisation d'une charge correspondante (une charge selon laquelle on ne peut pas diviser ce logement agrandi en deux ou plusieurs logements). Cette interdiction de division peut être mentionnée au registre foncier (art. 44 al. 2 OAT en relation avec l'art. 6 al. 5 lit. b LC).

4. Schéma d'illustration

| Nature de la modification de construction ou de l'utilisation | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Changement d'affectation au sens d'une modification du mode d'habitation (art. 11 al. 1 LRS) | Le mode d'habitation des logements créés selon l'ancien droit est libre (en tant que résidence principale ou en tant que résidence secondaire). (Demeurent réservées les restrictions d'utilisation existantes et futures du droit cantonal et communal) |
| Rénovation, transformation (Art. 11 al. 2 LRS) | Autorisé dans les limites des surfaces utiles principales existantes (des logements supplémentaires sont également possibles; splitting) |
| Reconstruction (art. 11 2 LRS) | Autorisé dans les limites des surfaces utiles principales existantes (des logements supplémentaires sont possibles, splitting; un léger déplacement d'implantation est également possible) |
| Agrandissement (art. 11 al. 3 LRS) | Autorisé jusqu'à un plafond maximum de 30% des surfaces utiles principales existantes (mais sans création de logement supplémentaire; des agrandissements excédant le plafond des 30% des surfaces utiles principales existantes peuvent être autorisés uniquement avec une restriction d'utilisation) |

5. Questions particulières

5.1 Démolition et reconstruction avec agrandissement simultané

Jusqu'à présent, le Centre de compétences résidences secondaires (CCR2) a estimé qu'un agrandissement était possible non seulement lorsque la construction à agrandir est maintenue, mais également si l'agrandissement intervient dans le cadre d'une démolition suivie d'une reconstruction (reconstruction sur 130% de la surface préexistante). Cet avis ne résulte pas d'une information confirmée parce que l'application cumulative d'une démolition et d'une reconstruction avec agrandissement simultané (l'application cumulative des alinéas 2 et 3 de l'art. 11 LRS) était controversée.

Selon la nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral (Arrêt 1C_478/2019 et 1C_479/2019) l'art. 11 al. 3 LRS s'applique uniquement à l'agrandissement d'un logement dont la construction existante est maintenue, ce qui signifie que reconstruction et agrandissement ne peuvent être cumulés.

Les travaux de démolition, de reconstruction et d'agrandissement ne peuvent pas être étalés dans le temps. Ce qui signifie, par exemple, qu'un logement agrandi après le 11 mars 2012 peut être reconstruit soit dans sa totalité mais à condition qu'une restriction soit prononcée (par exemple résidence principale), soit avec une surface réduite qui correspond à la surface qui existait avant le 11 mars 2012.

Dans le cas d'une démolition et reconstruction, la commune doit assortir l'autorisation de construire avec une disposition correspondante.

5.2 Regroupement de logements

Le regroupement de deux logements créés selon l'ancien droit en un seul logement ne constitue pas un agrandissement d'un des deux logements, vu qu'aucune surface utile principale supplémentaire n'est créée, et est ainsi admissible. L'agrandissement d'un tel logement regroupé est également possible.

5.3 Transfert de la possibilité d'agrandissement

Le transfert de la possibilité d'agrandissement est en principe rattaché à un logement. Un transfert de la possibilité d'agrandissement d'un logement à un autre à l'intérieur du volume de construction existant, afin, par exemple, de rendre possible l'extension de combles, pourrait être autorisé selon le CCR2. Cette position a également été partagée par les participants aux échanges de vue informels entre cantons romands et l'Office fédéral du développement territorial, mais il ne s'agit pas d'une information confirmée par les tribunaux. Afin d'avoir une vue d'ensemble lors de l'application, il y aurait lieu dans le cas d'un transfert de la possibilité d'agrandissement d'inscrire une servitude sur chacun des deux logements. Par contre, selon l'avis du CCR2, un tel transfert à travers plusieurs parcelles n'est pas possible.

Exemple 1:

Un propriétaire veut regrouper deux logements créés selon l'ancien droit, qui sont situés sur le même étage dans un immeuble en PPE.

Au sens de la législation sur les résidences secondaires, ce regroupement peut être autorisé. Il ne constitue pas un agrandissement d'un des deux logements au sens de la législation sur les résidences secondaires, et aucune surface utile principale n'est créée.

Exemple 2:

Un propriétaire d'une maison familiale veut transformer une grange située sur la parcelle voisine en un SPA.

Cette transformation peut être autorisée puisqu'aucun logement n'est créé et la transformation de la grange en un SPA ne peut être considérée comme un agrandissement de la maison familiale située sur la parcelle voisine.

Exemple 3:

Les propriétaires d'un immeuble en PPE veulent installer au rez-de-chaussée un espace Wellness qui pourra être fréquenté collectivement par les propriétaires des logements.

De l'avis du CCR2, cette transformation peut être autorisée dans la mesure où aucun nouveau logement n'est créé et cette transformation ne peut être considérée comme un agrandissement des logements existants dans l'immeuble locatif/collectif.

Base légale

LRS

Art. 11 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.

Centre de compétences résidences secondaires du Canton du Valais (CCR2)
c/o Service administratif et juridique du DMTE
www.vs.ch

Version 05 / juillet 2021

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.