

### Feuille thématique 04.1

# Nouvelles résidences secondaires en relation avec des établissements d'hébergement organisés

## 1. Nouvelle construction et extension d'établissements d'hébergement organisés

Des établissements d'hébergement organisés (comme les hôtels, Resorts, villages de vacances) peuvent créer des résidences secondaires sans restriction d'utilisation, respectivement charge d'utilisation selon l'art. 8 al. 1 LRS dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20%. Ces résidences secondaires ne doivent cependant pas être exploitées et peuvent être vendues librement. Il importe de savoir si l'établissement d'hébergement est nouvellement créé ou s'il s'agit d'un établissement d'hébergement existant.

L'autorité compétente ne peut autoriser de tels logements que si l'établissement remplit les conditions cumulatives suivantes (art. 8 al. 1 LRS) :

- a. l'établissement ne peut être exploité de manière rentable qu'au moyen des revenus produits par la création de tels logements;
- b. le propriétaire ou l'exploitant est en mesure, sur demande, de prouver que les revenus réalisés par ces logements sont investis dans la construction ou l'exploitation de l'établissement;
- c. les surfaces utiles principales de ces logements n'excèdent pas 20 % de l'ensemble des surfaces utiles principales des chambres et des logements;
- d. il existe une unité architecturale et fonctionnelle entre ces logements et l'établissement, à moins que des motifs afférents à la protection des monuments ou des sites ne s'y opposent;
- e. aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

### 1.1 Conditions

#### a) Rentabilité de l'établissement

La loi ne précise pas selon quels critères la rentabilité doit être évaluée. Il convient de déterminer si l'on obtient une rentabilité adéquate/raisonnable des ventes avec l'établissement. Le calcul du rendement devrait être déterminé sur la base du bénéfice net, à savoir le profit moins le retrait de tous les frais d'exploitation, les frais de financement et de gestion des affaires, et le calcul des bénéfices doit être objectif et correspondre à des principes comptables pertinents. Vu que l'appréciation doit se baser sur une période donnée à long terme, pour éviter les développements de rendement aléatoires du court terme, il y a lieu de prendre en compte dans l'analyse la rentabilité des années précédentes. Des modifications ultérieures de la situation du marché ou d'autres évolutions ultérieures doivent également être prises en compte si l'on peut les estimer de manière fiable.

En outre, le financement croisé exige que l'établissement puisse être exploité de manière rentable sur le long terme grâce à ce réinvestissement planifié du gain réalisé par ces logements sans restriction d'utilisation. Il n'est pas nécessaire que les logements soient vendus ou loués au moment de la délivrance de l'autorisation.

La rentabilité de l'établissement ne doit pouvoir être atteinte par aucun autre moyen semblable. Un financement croisé avec le rendement des logements sans restriction d'utilisation est ainsi subsidiaire par rapport à d'autres mesures pour obtenir la rentabilité d'un établissement.<sup>1</sup>

b) **La vente de résidences secondaires : les surfaces utiles principales (SUP) des logements < 20% des surfaces utiles principales des chambres et des logements**

Est déterminant le fait que les SUP des logements (nouveaux, autorisés depuis le 1.1.2016, donc pas déjà créés/autorisés avant) n'excèdent pas 20% de l'ensemble (futur) des SUP des chambres et des logements (art. 8 al. 1 lit. c LRS).

Exemple:

Un hôtel dispose d'une SUP (existante) de par ex. 10'000 m<sup>2</sup> (par ex. Chambres – SUP 8000 m<sup>2</sup>, logements exploités SUP 2'000 m<sup>2</sup>), ce qui correspond ainsi à 80%. Cela signifie qu'il faudra créer 2'500 m<sup>2</sup> de SUP de résidences secondaires (nouvelles). Au total, il y aura 12'500 m<sup>2</sup>, dont 20% (soit le pourcentage des logements) correspond à 2'500 m<sup>2</sup>.

Une autre exigence s'impose pour la création de résidences secondaires en relation avec des établissements d'hébergement organisés, à savoir que l'utilisation en tant que résidence secondaire soit conforme à la zone. Cela n'est par ex. pas toujours le cas dans une zone hôtelière en fonction de la législation communale. Le cas échéant, cela nécessite une modification des dispositions légales relatives aux zones.

c) **Location d'une résidence secondaire: Les surfaces utiles principale (SUP) du logement max. de 33% des SUP des chambres et des logements**

Selon l'art. 8 al. 2 LRS, l'étendue des SUP des chambres et des logements peut être augmentée de 20%, même de 33 %. Pour ce faire, les conditions de l'art. 8 al. 1 LRS doivent être remplies et les logements ne doivent pas être vendus, mais rester durablement propriété de l'établissement d'hébergement (pour la location ; mais on peut également autoriser les locations à long terme).

Exemple:

L'établissement dispose par ex. au total 10'000 m<sup>2</sup> SUP (toutes les chambres et les logements), ainsi sont nécessaires 3'300 m<sup>2</sup> de résidences secondaires sans charge et 6'700 m<sup>2</sup> de chambres exploitées.

Les logements qui peuvent avoir des SUP maximales de 33 % de la totalité des SUP de l'établissement et qui peuvent être créés en vue de location sans charge, sont pourvus d'une restriction de vente. L'autorité compétente doit procéder comme suit:

- La charge de restriction de vente doit être décidée dans l'autorisation même, notamment comme suit :
  - Indication précise du logement dans les plans (par le requérant).
  - Identification du logement par EGID/EWID.
  - Formulation de la charge: Le logement XX est autorisé avec une charge de restriction de vente.

<sup>1</sup> Cf. Stefan Gäumann, Andrea-Franco Stöhr, Die Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss ZWG, BR 2016, p. 271f

- L'office du registre foncier est chargé directement dans l'autorisation de construire de mentionner la restriction de vente au registre:  
„L'office du registre foncier X est chargé de mentionner la charge/condition de restriction de vente sous chiffre X concernant le bien-fonds XYZ »
- Une fois entrée en force, l'autorisation de construire est communiquée à l'office du registre foncier par l'autorité compétente.

e) aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose

Seuls les intérêts protégés par l'art. 75b Cst. féd. et la loi sur les résidences secondaires peuvent être considérés comme intérêts prépondérants. Tous les autres intérêts publics ainsi que les intérêts privés ne jouent aucun rôle dans la pondération des intérêts au sens de l'art. 8 al. 1 lit. e LRS.<sup>2</sup>

## 1.2 Création de logements selon l'alinéa 1 et selon l'alinéa 2

Des logements au sens de l'art. 8 al. 1 LRS qui sont vendus, peuvent représenter uniquement 20% de la totalité des SUP des chambres et des logements, tandis que des logements au sens de l'art. 8 al. 2 LRS qui restent en propriété et sont loués, peuvent représenter 33% de la totalité des SUP des chambres et des logements (art. 8 al. 3 LRS).

## 2. Transformation d'un établissement d'hébergement organisé en résidences secondaires

La LRS permet la transformation d'un établissement d'hébergement organisé non rentable en résidences secondaires sans charge d'utilisation. Il faut qu'il s'agisse d'un établissement non rentable qui était déjà existant au 11 mars 2012. Des établissements en difficulté économique qui poursuivent leur activité, peuvent uniquement faire usage des possibilités de l'art. 8 al. 1 – 3 LRS, mais pas de celles prévues à l'art. 8 al. 4 LRS. Cet alinéa est applicable seulement pour les établissements non rentables.

Pour transformer 50% des surfaces utiles principales en résidences secondaires, les exigences suivantes doivent être remplies selon l'art. 8 al. 4 LRS:

- a) L'établissement existait déjà le 11 mars 2012 et il est exploité depuis 25 ans au moins (il doit avoir eu durant cette période des interruptions d'exploitation usuelles comme des transformations, changement de propriétaire et autres interruptions similaires ► art. 5 ORSec) ;
- b. il ne peut plus être exploité de manière rentable ni être transformé en logements affectés à l'hébergement touristique (cela nécessite l'évaluation d'une expertise) ;
- c. le fait qu'il ne peut plus être exploité de manière rentable n'est pas imputable à un comportement fautif du propriétaire ou de l'exploitant et
- d. aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

Selon l'ARE, comptent pour les SUP des chambres et des logements, celles qui correspondent à 80% de la valeur de non seulement les chambres et les logements au sens strict du terme, mais également les autres espaces de l'établissement d'hébergement comme par ex. la salle à manger, la salle de réception, etc.

<sup>2</sup> Cf. Stefan Gäumann, Andrea-Franco Stöhr, Die Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss ZWG, BR 2016, p. 277

Les 50% de SUP restants peuvent être utilisés également comme hôtel ou si le plan de zones et la loi sur les constructions le permettent, comme résidence principale, logements personnels, logements pour personnes âgées ou à des fins commerciales.<sup>3</sup>

Contrairement à la variante de l'art. 8 al. 1 – 3 LRS, dans ce cas la moitié des SUP totales de l'établissement d'hébergement peut être transformée et pas seulement les SUP des chambres. Cela comprend la démolition et la reconstruction ensuite de l'établissement d'hébergement organisés.<sup>4</sup>

### 3. Expertise indépendante (art. 8 al. 5 LRS)

Pour prouver que les conditions sont remplies, le maître d'ouvrage, respectivement le requérant doit donner mandat d'effectuer une expertise indépendante dans le cadre de sa demande d'autorisation de construire, par exemple à la Société Suisse du Crédit Hôtelier (SCH). La détermination de l'expertise nécessite le consentement de l'autorité compétente. L'indépendance de l'expertise doit ainsi être garantie. Une association professionnelle ne peut fonctionner en tant qu'expert.

L'expertise doit fournir tous les renseignements sur :

- La rentabilité présente et future de l'établissement, respectivement des établissements et
- Le financement croisé et l'utilisation des revenus.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Cf. SwissLegal Lardi & Partner AG, RA Mauro Lardi & RA Reto Nigg, Die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative: Eine Regel mit vielen Ausnahmen, Rz 7, p. 2f

<sup>4</sup> Il faut comprendre la notion de la transformation en l'espèce de manière large; cela correspond à la Ratio legis de l'art. 8 al. 4 LRS et sortait clairement des débats parlementaires (cf. Conseillère fédérale Bull. off. 2015 112)

<sup>5</sup> Cf. SwissLegal Lardi & Partner AG, RA Mauro Lardi & RA Reto Nigg, Die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative Eine Regel mit vielen Ausnahmen, Rz 7, p. 2f

## Bases légales

### LRS

#### Art. 8 Logements en relation avec des établissements d'hébergement organisés

<sup>1</sup> Dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, des établissements d'hébergement organisés peuvent être autorisés à créer des logements sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, si les conditions suivantes sont remplies:

- a. l'établissement ne peut être exploité de manière rentable qu'au moyen des revenus produits par la création de tels logements;
- b. le propriétaire ou l'exploitant est en mesure, sur demande, de prouver que les revenus réalisés par ces logements sont investis dans la construction ou l'exploitation de l'établissement;
- c. les surfaces utiles principales de ces logements n'excèdent pas 20 % de l'ensemble des surfaces utiles principales des chambres et des logements;
- d. il existe une unité architecturale et fonctionnelle entre ces logements et l'établissement, à moins que des motifs afférents à la protection des monuments ou des sites ne s'y opposent;
- e. aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

<sup>2</sup> Pour les logements créés en vertu de l'al. 1 qui restent durablement la propriété d'un établissement d'hébergement organisé et sont loués par celui-ci, la surface utile principale au sens de l'al. 1, let. c, peut atteindre 33 % au plus de l'ensemble des surfaces utiles principales. Une telle restriction du droit d'aliénation doit être mentionnée au registre foncier. L'art. 7, al. 4 et 5, est applicable par analogie.

<sup>3</sup> Si l'établissement crée des logements tant au sens de l'al. 1 que de l'al. 2, la proportion maximale de 33 % est réduite de la valeur obtenue en multipliant par 13 % le quotient de la surface des logements au sens de l'al. 1 et de la somme des surfaces des logements au sens des al. 1 et 2.

<sup>4</sup> Un établissement qui existait déjà le 11 mars 2012 peut être réaffecté en logements sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, à hauteur de 50 % de sa surface utile principale au plus, si les conditions suivantes sont remplies:

- a. il est exploité depuis 25 ans au moins;
- b. il ne peut plus être exploité de manière rentable ni être transformé en logements affectés à l'hébergement touristique;
- c. le fait qu'il ne peut plus être exploité de manière rentable n'est pas imputable à un comportement fautif du propriétaire ou de l'exploitant;
- d. aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

<sup>5</sup> Une expertise indépendante doit apporter la preuve que les conditions prévues aux al. 1 ou 4 sont remplies. Le Conseil fédéral fixe les modalités.

**ORSec**

**Art. 5 Expertise**

<sup>1</sup> L'expertise au sens de l'art. 8, al. 5, LRS s'effectue sur mandat du requérant. La désignation de l'expert nécessite l'accord de l'autorité compétente pour les autorisations de construire.

<sup>2</sup> Dans les cas relevant de l'art. 8, al. 1, LRS, l'expertise doit s'exprimer sur:

- a. la rentabilité présente et future de l'établissement ou des établissements;
- b. le financement croisé et l'utilisation des revenus.

<sup>3</sup> Dans les cas relevant de l'art. 8, al. 4, LRS, l'expertise doit s'exprimer sur:

- a. la rentabilité présente et future de l'exploitation;
- b. la durée de l'exploitation, et
- c. la question, si un éventuel comportement fautif du propriétaire ou de l'exploitant a conduit à ce que l'établissement concerné ne peut plus être géré de manière économique.

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.**