



2023.00350

**P.P.** CH-1951  
Sion

**A**

Poste CH SA

A l'attention de la  
Commission de l'environnement, de  
l'aménagement du territoire et de l'énergie  
du Conseil national  
Palais fédéral  
3003 Berne



Par mail à :  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Date - 8 FEV. 2023

### Procédure de consultation

**20.456 n Iv. pa. Candinas. Loi fédérale sur les résidences secondaires. Supprimer les restrictions inutiles et fâcheuses en matière de démolition et de reconstruction de logements créés selon l'ancien droit**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les membres de la Commission,

Par lettre du 3 novembre 2022, vous nous avez invités à prendre position sur l'avant-projet de modification de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS), lequel fait suite au dépôt de l'initiative parlementaire visée en titre.

Le Conseil d'Etat du canton du Valais vous remercie de l'avoir consulté et vous livre ci-après sa détermination.

### Remarques générales

Le Conseil d'Etat salue cette révision de la loi comme un premier pas dans la bonne direction. L'objectif de l'initiative sur les résidences secondaires était d'empêcher la construction de nouvelles résidences secondaires. L'initiative ne voulait toutefois pas introduire de restrictions pour les résidences principales ou, par exemple, dans l'hôtellerie. Depuis l'entrée en vigueur de la législation sur les résidences secondaires, de nombreux effets négatifs sont apparus, notamment dans notre canton. D'une part, ceux-ci sont inhérents à la mise en œuvre de la législation, mais surtout à la jurisprudence, le Tribunal fédéral en particulier n'ayant cessé de durcir l'interprétation de la législation sur les résidences secondaires.

La présente initiative parlementaire apporte les clarifications nécessaires sur un point particulièrement frappant, au regard de la jurisprudence du Tribunal fédéral dans l'affaire « Punt Muragl » (1C\_478/2019, 1C\_479/2019 du 8 mai 2020) : Il est en effet difficile de comprendre pourquoi un logement créé selon l'ancien droit peut être assaini, rénové, transformé, démolit et reconstruit sans agrandissement, alors que le même bâtiment peut être assaini, rénové et transformé avec un agrandissement de 30% de la surface d'affectation principale préexistante, mais ne peut pas être démolit et reconstruit. Cette distinction n'est pas compréhensible d'autant plus que l'agrandissement ne peut se faire que dans le cadre d'un assainissement, d'une rénovation ou d'une transformation en conservant l'existant de la construction.



L'interprétation restrictive du Tribunal fédéral – et ceci sur la base d'un texte légal sujet à interprétation - ne tient pas compte du fait que de tels bâtiments ont souvent été agrandis et transformés par chaque génération pendant des décennies. La fonctionnalité du bâtiment qui en résulte est rarement en mesure de répondre aux exigences actuelles. De même, les infrastructures sont généralement obsolètes ou inexistantes (p. ex. vieille installation électrique, absence d'ascenseur, mauvaise structure du bâtiment, manque d'isolation, etc.). Enfin, ces logements ne répondent que très rarement aux exigences actuelles en matière d'efficacité énergétique, qui constitue également un objectif constitutionnel. En règle générale, il n'est donc plus possible de procéder à une rénovation adéquate en conservant le bâtiment existant. Dans de tels cas, la solution la plus appropriée et la plus économique est plutôt la démolition et la reconstruction.

L'interprétation restrictive de l'art. 11, al. 3 LRS complique en outre les objectifs d'aménagement du territoire de densification et d'utilisation mesurée du sol. En effet, si l'on veut construire sur une parcelle, en épuisant les possibilités de construction en termes de densité, des résidences principales ou des bâtiments commerciaux en plus du remplacement ces logements, l'objectif est généralement de démolir et de reconstruire l'immeuble. Si l'extension de 30% n'est autorisée, conformément à l'art. 11, al. 3, LRS qu'en conservant l'ancien bâtiment, cela complique le développement de tels projets et freine l'incitation à investir dans ce sens.

Pour une utilisation idéale des parcelles à bâtir, il est en outre souvent nécessaire de déplacer légèrement l'emplacement de l'ancien logement dans le cadre d'un projet de construction, afin de pouvoir placer en complément de nouvelles résidences principales ou des bâtiments commerciaux sur la parcelle dans le sens d'une densification. En règle générale, cela ne peut se faire qu'en démolissant et en reconstruisant les bâtiments relevant de l'ancien droit. Si les deux ne sont pas possibles (agrandissement et léger déplacement du site), de tels projets de construction, souhaitables du point de vue de la densification, sont contrecarrés.

L'initiative parlementaire 20.456 vise désormais à préciser que les logements créés par l'ancien droit peuvent être démolis, reconstruits et agrandis. Dans la limite de 30%, il est possible de créer de nouveaux bâtiments ou unités d'habitation qui ne sont pas soumis à une restriction d'utilisation. Il peut donc s'agir aussi bien de résidences principales que de résidences secondaires. Les extensions au-delà ne sont pas interdites, mais les unités d'habitation supplémentaires ainsi créées sont soumises à la restriction d'utilisation et ne peuvent donc être utilisées ultérieurement que comme résidences principales ou secondaires exploitées à des fins touristiques. Les présentes adaptations de la loi sur les résidences secondaires répondent aux préoccupations exprimées depuis des années par notre canton dans ce domaine. En conséquence, nous soutenons le présent projet.

Du point de vue du canton du Valais, il existe toutefois plusieurs autres points qui doivent également être corrigés dans la législation sur les résidences secondaires afin de garantir une mise en œuvre raisonnable de la loi. Actuellement, selon l'article 8 LRS, les changements d'affectation des hôtels ne peuvent se faire qu'à hauteur de 50 % au maximum. Cet article, issu des débats parlementaires, n'est pas applicable dans la pratique. En outre, la définition des logements exploités à des fins touristiques dans le cadre d'un « établissements d'hébergement organisés » devrait être à la fois plus claire et plus souple, pour tenir compte des formes d'hébergement courantes aujourd'hui et de l'évolution dans le domaine. Par ailleurs, en ce qui concerne les constructions de résidences principales, il faudrait également renoncer à une preuve de la demande pour de telles résidences : Dans les zones à bâtir, les résidences principales doivent également pouvoir être autorisées dans les communes de résidences secondaires, sans que des critères supplémentaires (preuve de la demande) ne doivent être remplis. Le Conseil d'Etat estime que ces questions doivent être abordées dans le cadre d'une révision générale de la loi sur les résidences secondaires, qui s'impose de toute urgence. Il ne partage pas du tout l'avis du 12 mai 2021 de l'évaluation du Conseil fédéral sur les effets de la législation sur les résidences secondaires, selon lequel seules des adaptations marginales dans l'exécution de la loi sur les résidences secondaires sont nécessaires.

## Remarques particulières

En outre, le Conseil d'Etat propose une précision dans l'art. 11, al. 4 P-LRS. Cette modification est absolument nécessaire pour concrétiser l'intention du législateur et pour éviter une marge d'interprétation qui pourrait éventuellement conduire à des nouvelles ambiguïtés.

Les règles de la LRS concernant l'extension ne s'appliquent qu'à l'intérieur de la zone à bâtir. En dehors de la zone à bâtir, la législation sur l'aménagement du territoire doit s'appliquer. Jusqu'à présent, l'art. 11, al. 3 LRS mentionne qu'en dehors des zones à bâtir, les agrandissements restent autorisés dans les limites des prescriptions relatives à la construction en dehors des zones à bâtir. Le rapport explicatif confirme que cela est valable lors d'agrandissements mais aussi d'une manière générale. Cela doit donc se refléter dans la loi. Nous proposons donc de modifier l'art. 11, al. 4 P-LRS comme suit :

<sup>4</sup> Les autres conditions du droit fédéral et du droit cantonal demeurent réservées. En dehors des zones à bâtir, l'admissibilité des modifications de la construction et de l'utilisation ainsi que des agrandissements est déterminée par les dispositions de la législation sur l'aménagement du territoire.

Enfin, sur un plan strictement rédactionnel, il manque à notre avis, un « ne » dans la version française de la première phrase de l'alinéa 2 (« De tels logements peuvent être rénovés, transformés, démolis et reconstruits sans que des restrictions d'utilisation selon l'art. 7, al. 1, ne doivent être imposées. »)

## Conclusion

Le Conseil d'Etat soutient la présente proposition de révision de la loi et une entrée en matière. Il se prononce en faveur des propositions de majorité. La proposition de la minorité concernant l'art. 11, al. 3<sup>bis</sup> P-LRS est fermement rejetée. Elle vise à ce que les cantons doivent à nouveau légiférer pour remédier à la situation actuelle, qui résulte uniquement d'une décision extrêmement restrictive et incompréhensible du Tribunal fédéral. Cette proposition de minorité est inutile et bureaucratique et une différenciation spatiale n'a pas de sens dans ce contexte. Il propose toutefois à la Commission d'adapter l'art. 11, al. 4 P-LRS de manière à le préciser, comme cela a été justifié plus haut.

Pour le surplus, le Conseil d'Etat demande, dans une deuxième étape, que la Confédération entreprenne une révision générale de la loi sur les résidences secondaires, qui s'impose de toute urgence.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres de la Commission, nos respectueuses salutations.

Au nom du Conseil d'Etat

Le président

  
Roberto Schmidt



La chancelière

  
Monique Albrecht