

# **VS\_GERICHTE A1 17 15 vom 5. Januar 2018**

VS Kantonsgericht, 2018-01-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_A1 17 15](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_17_15)

FR: VS\_GERICHTE A1 17 15 du 5 janvier 2018

IT: VS\_GERICHTE A1 17 15 del 5 gennaio 2018

## **Regeste**

36 RVJ / ZWR 2019 Constructions - ATC (Cour de droit public) du 5 janvier 2018 – A1 17 15 Résidences secondaires - L'art. 75b Cst. et la LRS sont applicables en l'espèce (art. 25 al. 1 LRS ; consid. 3). - Rappel de la jurisprudence fédérale relative à l'abus de droit, en lien avec une demande de permis pour la construction d'une résidence principale (consid. 4). - Notion de « secteur concerné » pour l'examen de la demande en résidences principales (consid. 6.1). - Examen de la demande en résidences principales à l'aune de statistiques fournies par l'autorité communale ; impact de l'existence de nombreuses résidences secondaires proposées à la vente dans le secteur en question (consid. 6.2). Zweitwohnungen

## **Erwägungen**

### **E. 36**

RVJ / ZWR 2019 Constructions - ATC (Cour de droit public) du 5 janvier 2018 – A1 17 15 Résidences secondaires - L'art. 75b Cst. et la LRS sont applicables en l'espèce (art. 25 al. 1 LRS ; consid. 3). - Rappel de la jurisprudence fédérale relative à l'abus de droit, en lien avec une demande de permis pour la construction d'une résidence principale (consid. 4). - Notion de « secteur concerné » pour l'examen de la demande en résidences principales (consid. 6.1). - Examen de la demande en résidences principales à l'aune de statistiques fournies par l'autorité communale ; impact de l'existence de nombreuses résidences secondaires proposées à la vente dans le secteur en question (consid. 6.2). Zweitwohnungen - Art. 75b BV und das ZWG sind im vorliegenden Fall anwendbar (Art. 25 Abs. 1 ZWG; E. 3). - Darstellung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung betreffend Rechtsmissbrauch im Zusammenhang mit einem Baugesuch für eine Erstwohnung (E. 4). - Begriff "im betroffenen Gebiet" bei der Prüfung des Gesuchs für eine Erstwohnung (E. 6.1). - Prüfung des Gesuchs für eine Erstwohnung gemessen an der von der kommunalen Behörde hinterlegten Statistik; Auswirkung der zahlreichen im betroffenen Sektor zum Verkauf stehenden Zweitwohnungen (E. 6.2).

Considérants (extraits) (...) 2. L'affaire concerne un projet de construction visant à réaliser un bâtiment comprenant six appartements affectés obligatoirement à la résidence principale, sur le territoire de la commune de A. Les logements projetés sont de tailles diverses : un studio (40 m<sup>2</sup>), un appartement de 2 pièces (80 m<sup>2</sup>) et quatre appartements de 4 pièces (entre 120 et 132 m<sup>2</sup>). La recourante conteste la décision du Conseil d'Etat qui confirme la validité de l'autorisation de construire délivrée par l'autorité communale. (...) 3.1 Selon son article 25 alinéa 1, la loi fédérale sur les résidences secondaires du 20 mars 2015 (LRS ; RS 702) est applicable aux demandes d'autorisation de construire qui doivent faire l'objet d'une

RVJ / ZWR 2019

### **E. 37**

décision de première instance ou qui sont contestées par recours après son entrée en vigueur. Contestée céans, la régularité de l'autorisation de construire, que le Conseil d'Etat a confirmée, doit donc être examinée à l'aune du nouveau droit en vigueur depuis le 1er janvier 2016. A juste titre, personne ne prétend que la commune de A. échappe à la présomption selon laquelle la proportion de résidences secondaires sur son territoire est supérieure à 20 %. En effet, les quatre collectivités qui ont fusionné pour former la commune de A. figurent toutes dans l'annexe à l'ordonnance fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (ORSec ; RS 702.1 ; [...]), qui dresse la liste des communes pour lesquelles il est présumé que la proportion de résidences secondaires est supérieure à 20 % (art. 11 al. 1 ORSec). Dès lors, même si la commune de A. ne figure pas (encore) dans cette liste, il est manifeste qu'elle est soumise à l'interdiction de construire de nouvelles habitations de ce type, que prévoit l'article 6 alinéa 1 LRS. 3.2 Directement applicable (cf. ATF 139 II 243 consid. 10.6), l'article 75b de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst. ; RS 101) limite les résidences secondaires au maximum de 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. Cette disposition ne vise pas seulement les constructions qui, selon les déclarations des constructeurs, seront utilisées comme résidences secondaires, mais également celles qui pourraient être utilisées comme résidences secondaires (cf. ATF 142 II 206 consid. 2.1). 4.1 Face à l'interdiction générale de dépasser le seuil de 20 % de résidences secondaires dans une commune, on ne peut exclure que certains constructeurs soient tentés de contourner la réglementation en déclarant faussement qu'ils entendent utiliser leur construction en tant que résidence principale ou l'affecter en résidence touristique mise à disposition du public. Un abus de droit manifeste ne saurait toutefois être admis que s'il apparaît d'emblée que le projet ne pourra pas être utilisé comme annoncé, notamment en raison de l'insuffisance de la demande de résidences principales dans la commune en question pour le type d'objets concernés, et/ou en présence d'autres indices concrets (cf. ATF 142 II 206 consid. 2.2). 4.2 Dans le contexte de l'article 75b Cst. et de ses dispositions d'application, il s'agit de vérifier si, en prétendant vouloir construire une résidence principale (but en soi admissible au regard de la norme

## **E. 38**

RVJ / ZWR 2019 constitutionnelle), l'intéressé n'a pas d'emblée pour objectif de contourner l'interdiction découlant de la norme constitutionnelle et de l'article 6 LRS en réalisant, à terme, une résidence secondaire. Il en va de même s'il envisage d'emblée, toujours en prétendant vouloir construire une résidence principale, de faire usage de l'article 14 LRS qui permet de suspendre cette affectation lorsqu'il n'existe pas de demande pour un tel logement à un prix raisonnable (cf. ATF 142 II 206 consid. 2.4). 4.3 Comme le suggère, en matière civile, le libellé de l'article 2 alinéa 2 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC ; RS 210), un abus de droit doit, pour être sanctionné, apparaître manifeste. L'autorité qui entend faire appliquer la norme éludée doit établir l'existence d'une fraude à la loi, ou du moins démontrer l'existence de soupçons sérieux dans ce sens. Il n'est pas aisé de tracer la frontière entre le choix d'une construction juridique offerte par la loi et l'abus de cette liberté, constitutif d'une fraude à la loi. Répondre à cette question implique une appréciation au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce (cf. ATF 142 II 206 consid. 2.5). 4.4 Pour pouvoir retenir l'abus de droit manifeste, il y a lieu de rechercher s'il existe des indices concrets mettant d'emblée en doute la volonté ou la possibilité d'utiliser l'immeuble comme résidence principale, indices qui peuvent, selon les circonstances, concerner la situation de l'immeuble, sa conception même (dans l'optique d'une occupation à l'année), éventuellement son prix, ainsi que les circonstances tenant à la personne qui entend y

habiter, lorsque celle-ci est connue (résidence actuelle, lieu de travail, déclarations d'intention de l'intéressé lui-même). Lorsque le ou les futurs occupants ne sont pas connus (logements destinés à la vente ou à la location), le critère principal est celui de la demande de résidences principales dans le même secteur (cf. ATF 142 II 206 consid. 3.2 ; ACDP A1 16 16 du 20 octobre 2016 consid. 4.1.4). 5. En l'occurrence, la typologie de chacun des logements projetés se prête à une utilisation en résidence principale. De même, la situation de la parcelle n° xxx n'exclut nullement une telle utilisation. (...) 6. S'agissant d'un projet visant la construction de plusieurs logements, dont les futurs occupants ne sont pas tous connus, la légalité du permis de bâtir sous l'angle de la LRS, de l'ORSec et de la jurisprudence ci-

RVJ / ZWR 2019

### **E. 39**

dessus mentionnée doit être encore analysée principalement en fonction de la demande (et de l'offre) en résidences principales dans le secteur concerné. 6.1 Le Tribunal fédéral a plusieurs fois utilisé la notion de « secteur concerné » (« im betroffenen Gebiet ») ou de « même secteur » (cf. notamment ATF 142 II 206 consid. 3.2 ; arrêt 1C\_16/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.4 in fine et 3.6), sans toutefois donner jusqu'à présent à cette notion de contours précis. 6.1.1 De l'avis de la Cour de céans, la délimitation géographique d'un tel secteur dépend des circonstances du cas concret, ce qui laisse une certaine marge de manœuvre sur ce point aux autorités chargées de délivrer le permis de bâtir et d'en fixer les conditions. Cette délimitation doit cependant pouvoir se justifier objectivement : dès lors qu'il s'agit d'établir l'état de l'offre et de la demande pour des biens immobiliers comparables, le secteur à considérer doit pouvoir être délimité en fonction du marché à évaluer et il ne doit pas être obligatoirement restreint, ou au contraire étendu, notamment au territoire d'une collectivité publique. Les territoires de nombreuses communes valaisannes sont vastes et il n'est pas rare qu'ils incluent à la fois des secteurs de plaine et des secteurs de montagne, où l'offre et la demande en résidences principales sont manifestement très différentes. Le territoire de la commune de A. illustre parfaitement cette problématique. Il comprend des milieux bâtis qui vont des premières pentes surplombant la plaine du Rhône [...] jusqu'aux stations de montagne de A. et de B. Incontestablement, le marché immobilier et la demande en résidences principales dans des secteurs géographiques si disparates ne sont pas comparables. (...) 6.1.2 En l'occurrence, dans le rapport élaboré par le bureau C. et déposé céans afin d'étayer l'offre et la demande en résidences principales, l'autorité communale a choisi de considérer comme secteur d'évaluation celui de la station touristique le règlement intercommunal des quotas et du contingentement (ci-après : RQC) et son annexe. Le périmètre en question comprend le secteur à bâtir le long des routes de D., des E. et des F., celui situé au centre des stations de B. et de A. (y compris dans ses parties situées sur le territoire des communes de G. et de H.), ainsi que les zones à bâtir de I. et une partie de celles qui

### **E. 40**

RVJ / ZWR 2019 bordent la route cantonale entre J. et I. Sont notamment exclus de ce périmètre tous les centres-villages [...]. Quoi qu'en dise la recourante, cette délimitation est objectivement justifiée. Elle correspond à celle circonscrivant un secteur « station » et fixée depuis plusieurs années par le RQC, réglementation qui, à l'instar de la LRS et de l'ORSec, a pour but de limiter la construction de résidences secondaires. Les appartements

projetés se situent dans le secteur « station » ainsi défini, en bordure de la route de D. et dans un périmètre proche de la route cantonale qui relie K. à la station de A., à moins de 10 min en voiture (4 ou 5 km) du centre de cette station. Devant l'autorité précédente et à la demande de celle-ci, la commune a fourni des données statistiques relativement à un secteur plus restreint, limité à la route de D. Ces données peuvent aussi être pertinentes pour évaluer l'offre et la demande en résidences principales ; il en sera tenu compte dans la mesure utile. 6.2 Cela étant, il s'agit, ensuite, d'apprécier l'état de l'offre et de la demande en résidences principales dans le secteur ainsi délimité. 6.2.1 Selon le Tribunal fédéral, cette question doit être instruite en déterminant notamment le taux de vacance pour les résidences principales (cf. ATF 142 II 206 consid. 4.4). Ce taux se définit comme le rapport entre le nombre de logements libres et le nombre de logements total (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_263/2016 du 21 février 2017 consid. 5.3). Dans une affaire visant la construction de résidences principales de haut standing à A., le Tribunal fédéral a précisé que l'on ne pouvait pas « faire abstraction du nombre très important de logements qui se trouvent simultanément offerts à la vente dans une station notoirement vouée au tourisme » ; dans ce contexte, il a ajouté que la légalité du permis de bâtir supposait l'existence d'une « demande correspondante pour des résidences principales de haut standing que l'offre actuelle ne suffirait pas à satisfaire » et qu'il fallait « déterminer le taux de vacance pour ce type de résidence sur le marché de la vente immobilière et sur celui de la location » (cf. arrêt 1C\_16/2016 précité consid. 3.6). La Cour de céans déduit de cette jurisprudence que la vacance ne devrait en principe pas être déterminée uniquement de manière générale et abstraite. Des statistiques de vacance des logements à caractère général sont, certes, de nature à illustrer une tendance globale,

RVJ / ZWR 2019

#### **E. 41**

mais leur portée doit être relativisée, car elles peuvent être démenties par les circonstances concrètes de l'affaire. L'analyse de la vacance devrait donc autant que possible se faire de manière concrète, en tenant compte des caractéristiques du projet. Dès lors que le but de cette analyse est de s'assurer que les logements projetés pourront, selon toute vraisemblance, être utilisés conformément à leur affectation de résidences principales, il apparaît pertinent de restreindre le champ d'examen aux habitations vacantes qui, non seulement peuvent effectivement se prêter à une utilisation en résidence principale, mais qui sont aussi objectivement comparables à celles qui font l'objet du permis de bâtir contesté. Dans ce cadre, les principaux critères de comparaison peuvent être la taille des logements, leur vétusté, leur prix ou leur standing. 6.2.2 L'Office fédéral de la statistique (ci-après : OFS) diffuse des statistiques annuelles relatives aux logements vacants sur un territoire communal donné. Ces statistiques sont publiées en fin d'année et rendent compte d'un état au 1er juin de l'année concernée. Elles peuvent être affinées de plusieurs manières, par exemple selon que les logements vacants se trouvent dans une maison individuelle ou dans un bâtiment collectif, selon qu'ils sont nouveaux ou anciens ou selon qu'ils sont à louer ou à vendre. Pour l'examen du cas particulier, elles présentent toutefois le désavantage de porter sur l'ensemble du territoire communal, ce qui, pour les motifs exposés ci-dessus (cf. supra consid. 6.1), relativise leur pertinence pour évaluer l'état de l'offre et de la demande déterminantes en résidences principales. En outre, ces statistiques générales englobent l'ensemble des logements vacants, sans distinguer formellement selon qu'ils sont affectés à la résidence principale ou secondaire, ce qui en tempère aussi la pertinence (cf. infra consid.

6.2.3.3). A titre d'information générale, la commune de A. présentait, au 1er juin 2017, un pourcentage de logements vacants parmi l'ensemble des logements bâtis sur son territoire de l'ordre de 2 à 3 % (cf. OFS, Carte indiquant le taux des logements vacants au 1er juin 2017 – communes). 6.2.3 Les données présentées par la commune dans le rapport C. sont, en revanche, spécialement limitées au « secteur concerné ». En cela, elles sont de nature à permettre une appréciation de l'offre et de la demande en résidences principales qui est mieux adaptée au cas d'espèce. Il reste à examiner si elles permettent de rendre vraisemblable qu'il existe, dans le secteur en question, une demande pour des

#### **E. 42**

RVJ / ZWR 2019 résidences principales similaires aux deux chalets qui sont projetés et que l'offre correspondante actuelle ne suffirait pas à satisfaire. 6.2.3.1 Selon les informations communiquées par l'autorité communale, la population résidente dans le secteur station de A. s'est accrue de 200 unités en quatre ans, entre le 1er janvier 2013 (6000) et le 31 décembre 2016 (6200), ce qui correspond à une augmentation de 3.3 % (cf. rapport C. p. 7). La recourante tient ces chiffres pour erronés, en signalant que, selon le site Internet de la commune, le nombre d'habitants sur son territoire est supérieur à 10 000. Cette différence s'explique cependant par le fait que le secteur pris en considération ne se confond pas avec le territoire communal (cf. supra consid. 6.1). La Cour de céans retient donc qu'après l'entrée en vigueur de la réglementation fédérale limitant la construction de résidences secondaires, la population a continué de croître dans le secteur station de A., signe que l'endroit attire indéniablement de nouveaux résidents à l'année, ce qui constitue un indice pertinent pour motiver l'existence d'une demande en résidences principales. La proportion de résidences principales dans ce secteur, à 24 % (env. 3000 résidences principales sur un total de 12 600 logements ; cf. rapport C. p. 16), met aussi en valeur son attractivité pour les habitants à l'année. 6.2.3.2 L'état du marché de la construction de résidences principales, dans le secteur concerné, est illustré, d'une part, par le nombre de nouveaux logements de ce type qui ont été réalisés depuis le 1er janvier 2013 et, d'autre part, par le nombre de logements de ce type autorisés depuis cette même date, mais dont la construction est en cours ou n'a pas encore commencé. S'agissant des résidences principales réalisées depuis le 1er janvier 2013, la commune en recense 18 : 9 chalets et 9 logements dans des bâtiments d'habitation collective. Elle relève que ces logements comprennent en moyenne 4.4 pièces et affirme qu'en septembre 2017, ils étaient tous occupés conformément à leur affectation (cf. rapport C. p. 8 s.). Cette information montre que les logements de ce type ne demeurent pas vacants, ce qui tend à illustrer l'existence d'une demande. Concernant les résidences principales autorisées depuis le 1er janvier 2013, mais pas encore réalisées, la commune a indiqué qu'elles correspondaient à 146 logements dans le périmètre de la station de A. Sur ces 146 logements, 43 sont des chalets et 103 sont des logements

RVJ / ZWR 2019

#### **E. 43**

dans des bâtiments d'habitation collective ; le nombre moyen de pièces pour ces logements est de 4.2 pièces. En outre, sur ces 146 logements, 24 étaient d'ores et déjà en chantier en septembre 2017 (dont 16 dans des bâtiments d'habitation collective), 22 avaient fait l'objet d'un recours et 100 bénéficiaient d'un permis en force sans que les travaux aient encore commencé (cf. rapport C. p. 12 s.). Ces chiffres montrent que le nombre de logements autorisés pour de la résidence principale est assez élevé, ce qui serait aussi de nature à

illustrer l'existence d'une demande et d'une certaine attractivité pour ce type de résidence dans le secteur considéré. Il y a cependant lieu de relever que la construction d'environ deux tiers des logements n'a pas commencé, alors que les permis de bâtir y relatifs sont pourtant en force. Les incertitudes générées par le contexte juridique nouveau prévalant dans les stations touristiques quant aux possibilités de bâtir (LRS, loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire – LAT ; RS 700) pourraient expliquer ce phénomène. Quoiqu'il en soit, la Cour ne peut en tirer de véritables conclusions, si ce n'est que la réalisation effective de tous ces logements n'est pas certaine et que, dans ces conditions, la demande et l'offre qui semblent leur correspondre doivent être appréciées avec prudence. Face à cette incertitude, elle ne peut pas se rallier à l'argumentation de la recourante qui relève le chiffre de 146 résidences principales autorisées et qui en déduit l'existence d'une offre surabondante excluant tout nouveau projet de logement pour de la résidence principale. Plus pertinente est la donnée indiquant la mise en chantier de 24 logements, qui porte à 42 le nombre de résidences principales réalisées ou en voie de l'être dans le périmètre de la station de A., dont 27 logements dans des bâtiments d'habitation collective, entre le 1er janvier 2013 et le mois de septembre 2017, ce qui n'est pas pléthorique. En outre, le rapport C. évoque, parmi les résidences principales autorisées, celles qui sont projetées par un particulier qui souhaite y prendre domicile (cf. rapport C. p. 17). Il relève que ces logements ne doivent pas être pris en considération pour apprécier l'état de l'offre en résidences principales, puisqu'ils ne sont pas destinés à être mis sur le marché. X. critique cette approche, en signalant qu'elle table sur un a priori inadmissible, le rapport n'indiquant pas si et comment les affirmations des constructeurs ont été vérifiées. Pourtant, une telle vérification doit être faite lors de la délivrance du permis de construire avec une affectation obligatoire du logement à la résidence principale. En effet, la problématique de l'abus de droit exposée ci-dessus

#### **E. 44**

RVJ / ZWR 2019 (cf. supra consid. 4) peut aussi se poser lorsque la personne occupant le logement projeté est connue, l'autorité devant alors vérifier notamment que les circonstances personnelles du résident (résidence actuelle, lieu de travail, déclarations d'intention) ne comportent pas d'indices concrets mettant d'emblée en doute sa volonté d'utiliser le logement projeté comme résidence principale. La Cour de céans n'a pas de raisons de douter que cet examen est régulièrement fait par l'autorité communale. Certes, elle ne peut exclure que certains des logements ainsi autorisés soient, à un moment ou à un autre, mis sur le marché, du moment que la loi ne peut pas contraindre un propriétaire à habiter à demeure dans un endroit donné. En cela, la recourante n'a pas tort lorsqu'elle critique l'approche, sans doute trop schématique, proposée sur ce point par le rapport C. Toutefois, de l'avis de la Cour, la portée de ces données spécifiques sur l'appréciation de l'offre et de la demande en résidences principales dans le périmètre de la station de A. est limitée. En effet, il ne faut pas perdre de vue qu'il s'agit, pour l'essentiel, de logements dont le chantier n'a pas encore commencé et dont on n'est pas certain qu'ils seront effectivement réalisés. La Cour doit tenir compte de cette incertitude et ne saurait, dès lors, comptabiliser ces projets au même titre que des logements d'ores et déjà réalisés et disponibles. 6.2.3.3 L'appréciation de l'offre en logements existants et disponibles pose la question de savoir s'il convient de tenir compte des logements qui ne sont pas soumis à la restriction d'utilisation prévue par la LRS, soit particulièrement des résidences secondaires existantes qui sont mises sur le marché. Evidemment, rien n'interdit à une personne intéressée à s'établir dans le secteur concerné d'acquérir un logement jusque-là utilisé comme résidence

secondaire et d'en faire sa résidence principale. Les chiffres communiqués par la commune de A. montrent que depuis le 1er janvier 2013, la construction de nouveaux logements (18) n'est pas complètement en adéquation avec l'accroissement de la population résidente (+200). Il est plausible que des résidences secondaires existantes ont été utilisées pour absorber une partie de cette augmentation de population. Ainsi, par exemple, des propriétaires ont pu prendre domicile dans leur résidence secondaire ou de nouveaux arrivants ont pu acquérir ou louer un logement anciennement destiné à la résidence secondaire. Ce constat tend à indiquer que, dans le secteur concerné, les marchés de la résidence secondaire et de la résidence principale ne sont pas complètement cloisonnés, contrairement à ce qui est affirmé dans le rapport C.

RVJ / ZWR 2019

#### **E. 45**

A ce propos, la recourante mentionne l'existence de centaines d'annonces trouvées sur différents sites Internet spécialisés, pour des objets immobiliers situés à A. Toutefois, pareil argument, qui table sur des résultats généraux livrés pêle-mêle et incluant sans distinction tout type d'annonces immobilières, est impropre à illustrer l'existence d'un abus de droit dans le cas d'espèce. En effet, comme cela a déjà été dit, une analyse objective de l'offre et de la demande doit faire l'objet d'un examen particulier et ciblé sur les logements qui se situent dans le secteur concerné et qui sont véritablement comparables à ceux qui sont projetés. En d'autres termes, l'existence de nombreux logements mis sur le marché ne constitue un indice d'abus de droit à la construction de nouvelles résidences principales qu'à la condition que ces logements offerts soient objectivement comparables à ceux qui sont projetés, ce que les affirmations toutes générales de la recourante n'établissent aucunement. Au demeurant, la Cour relève que l'offre en résidences secondaires susceptibles d'intéresser des résidents à l'année est, certes, propre à mettre en lumière des alternatives à la construction d'une nouvelle résidence principale. Cependant, elle estime que l'existence d'une telle disponibilité de logement n'est pas véritablement décisive sous l'angle de la LRS. Il faut, en effet, souligner que le but de cette loi est d'interdire la construction de nouvelles résidences secondaires dans les communes touristiques. En revanche, l'objectif n'est ni d'y interdire la construction de nouvelles résidences principales (cf. art. 7 al. 1 let. a LRS a contrario) ni d'obliger ou même d'inciter à reconverter les résidences secondaires existantes s'y trouvant en résidences principales (cf. art. 11 al. 1 LRS a contrario). En d'autres termes, on ne saurait empêcher la construction de nouveaux logements destinés à la résidence principale, qui sont utilisables à cette fin et qui font l'objet d'une demande, au seul motif qu'il existe une vacance dans les résidences secondaires existantes qui pourraient se prêter à un usage en résidence principale et seraient comparables en terme de taille, de prix et de standing aux nouveaux logements projetés. Pareil raisonnement permettrait d'utiliser la LRS pour interdire la construction de résidences principales neuves dont rien n'indiquerait qu'elles ne seraient pas utilisées et occupées conformément à leur affectation une fois érigées, ce qui ne correspondrait manifestement pas aux objectifs de cette loi. Dès lors, l'existence d'une vacance pour des logements en résidence secondaire dans le secteur concerné n'est pas un indice suffisant pour considérer que la volonté du constructeur d'un logement en résidence

#### **E. 46**

RVJ / ZWR 2019 principale dans ce même secteur procède d'un abus de droit manifeste. La preuve en est qu'à A., cette vacance que signale la recourante n'a pas empêché les résidences principales construites depuis le 1er janvier 2013 d'être toutes occupées conformément à leur affectation, donnée absolument déterminante, de l'avis de la Cour. Cela montre que, même si les personnes intéressées à s'établir dans le secteur concerné peuvent en théorie choisir de le faire dans l'une des résidences secondaires disponibles mises sur le marché, cette possibilité n'est nullement exclusive. En résumé, la vacance en résidences secondaires n'est pas une donnée décisive, au contraire de la vacance en résidences principales qui, elle, démontre clairement que le secteur concerné n'attire pas suffisamment de résidents à l'année et est de nature à établir l'existence d'un abus de droit manifeste. 6.2.4 En synthèse, la Cour de céans retient que, selon le rapport délivré par l'autorité communale, le périmètre de la station de A. connaît une augmentation régulière et assez importante de sa population résidente. Le nombre de nouvelles résidences principales autorisées depuis le 1er janvier 2013 et réalisées à ce jour ou en cours de construction (42) montre que l'endroit est attractif pour ce type de logements, les résidents à l'année y occupant d'ailleurs près du quart des logements existants. Les projets autorisés pour des logements en résidence principale, nombreux, semblent confirmer cette tendance. Il faut donc admettre qu'il existe une demande pour de tels logements dans le secteur concerné. En cherchant à affiner ces données en fonction des caractéristiques du projet contesté, on peut considérer que les neuf appartements déjà réalisés depuis le 1er janvier 2013 sont, pour la plupart, d'une taille inférieure à 4 pièces (cf. rapport C. p. 9) et que les chantiers en cours concernent 16 logements (cf. idem p. 12). La taille de ces appartements en chantier ne ressort pas directement du rapport, les données figurant en page 13 dudit rapport intégrant également les chalets. On peut cependant en déduire qu'une dizaine de ces appartements en chantier comportent 4 pièces ou plus. S'agissant des projets de construction au bénéfice d'un permis en force (construction pas commencée), ils concernent 103 appartements, pour les deux tiers de petite taille (cf. rapport C. p. 12 et détermination de la commune du 10 novembre 2017 p. 4). Il ressort de ces données qu'il existe, dans le secteur concerné, un marché pour les appartements destinés à la résidence principale, qu'ils soient de petite ou de grande taille, sans être de « haut

RVJ / ZWR 2019

#### **E. 47**

standing ». L'offre potentielle à moyen terme qui en découle n'est pas pléthorique pour les appartements de 4 pièces ou plus. Elle est plus importante s'agissant des logements de petite taille, mais il faut tenir compte du fait que la construction de la grande majorité de ces appartements n'a pas encore commencé et qu'il existe, de ce fait, une part d'incertitude liée à leur réalisation. En outre, les appartements réalisés et destinés à la résidence principale (qui sont pour la plupart de petite taille) ne demeurent pas vacants, ce qui est un indice important illustrant l'existence d'une demande pour ce type de logement. S'agissant de l'offre existante, il est déterminant de constater que, dans le secteur concerné, il n'y a pas de nouveaux appartements affectés à la résidence principale qui sont disponibles et qui sont comparables à ceux projetés. On en déduit qu'il n'y a pas de vacance pour ce genre de logements. Cela peut s'expliquer non seulement par le fait que le nombre d'appartements en résidence principale réalisés depuis le 1er janvier 2013 est faible (9) par rapport à la population résidente et à sa croissance (6000 à 6200 ; cf. supra consid. 6.2.3.1 et 6.2.3.2), mais aussi par le fait qu'il ne s'agit pas de grandes promotions et que le chantier ne démarre

généralement pas sans que les logements projetés aient déjà, au moins en partie, trouvé des acquéreurs. Dans le cas d'espèce, Y. et Z. ont d'ailleurs expliqué, le 21 août 2017, qu'ils se trouvaient dans une situation analogue, le crédit bancaire ne leur étant accordé qu'à condition qu'ils trouvent un nombre suffisant d'acheteurs. Cela tend à montrer qu'une très faible proportion d'appartements nouvellement réalisés sont effectivement mis sur le marché, puisqu'en réalité, la plupart d'entre eux sont déjà vendus avant que leur construction ne commence ; tant que tel n'est pas le cas, leur construction ne démarre pas. De l'avis de la Cour, cela tend à démontrer que le risque que les six logements projetés demeurent inoccupés est, en l'état, très faible. Par conséquent, apparaît également improbable l'hypothèse que les propriétaires puissent solliciter la suspension des restrictions d'utilisation des logements en question, en application des articles 14 alinéa 1 lettre b LRS et 9 ORSec. Quant à l'offre en résidences secondaires susceptibles d'intéresser des résidents à l'année, elle met, certes, en lumière des alternatives à la construction d'une nouvelle résidence principale. Cependant, la Cour estime que l'existence de telles possibilités de logement n'est pas décisive, sous l'angle de la LRS.

#### **E. 48**

RVJ / ZWR 2019 7. A la lumière de l'ensemble des circonstances de l'espèce et en l'état, il n'existe pas d'indices concrets mettant d'emblée en doute la possibilité d'utiliser les six appartements projetés conformément à leur affectation en résidence principale. Le nombre de logements faisant l'objet de l'autorisation de construire contestée est en outre restreint, ce qui est un élément décisif. L'octroi de cette autorisation assortie d'un avenant restreignant l'utilisation de ces logements ne repose dès lors pas sur un abus de droit manifeste, au sens de la jurisprudence citée sous le considérant 4 ci-dessus. C'est, partant, à bon droit que le Conseil d'Etat a confirmé la validité de cette autorisation au regard de la LRS et de l'ORSec. (...) 9.1 Attendu ce qui précède, le recours est rejeté [...]. Saisi d'un recours contre cet arrêt, le Tribunal fédéral l'a rejeté le 7 janvier 2019 (1C\_73/2018).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.