

Régions pilotes – Résidences secondaires

GT-Hébergement

Présentation COPIL DMO

Vendredi 2 décembre 2011

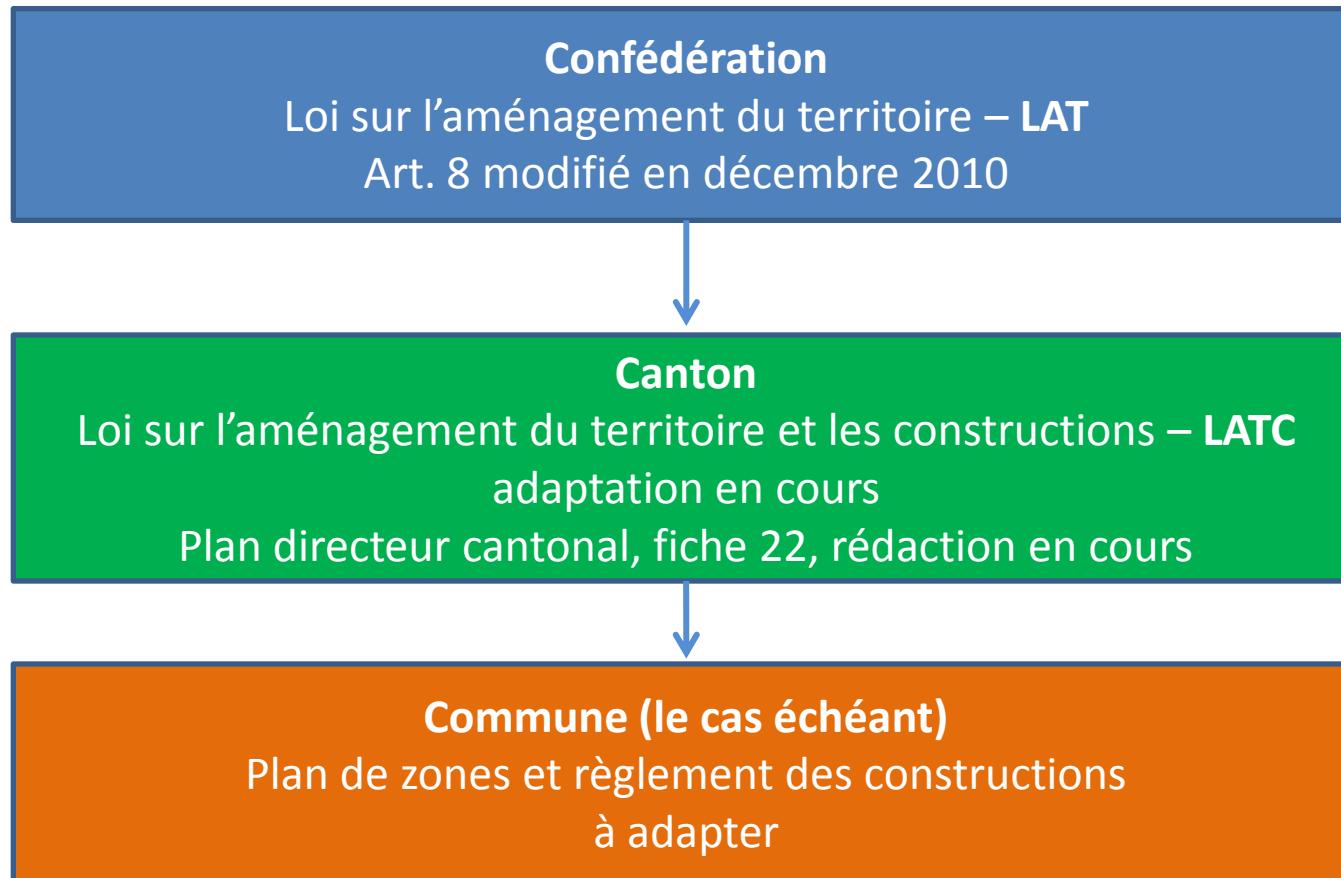
Alain Turatti

Résidences secondaires

Etude des régions pilotes

Les Résidences secondairesUne préoccupation nationale

Bases légales



Nouvelles exigences LAT

Art. 8, titre, al. 2 et 3

Contenu minimal des **plans directeurs**

² Ils **désignent les territoires** où des mesures particulières doivent être prises en vue de maintenir une **proportion équilibrée** de résidences **principales** et de résidences **secondaires**.

³ Les mesures à prendre visent notamment les buts suivants:

- a. limiter le nombre de nouvelles résidences secondaires;
- b. promouvoir l'hôtellerie et les résidences principales à des prix abordables;
- c. améliorer le taux d'occupation des résidences secondaires.

Etude cantonale sur les résidences secondaires en cours

Assurer un équilibre entre résidences principales et secondaires

Le canton étudie la **situation** des résidences secondaires dans les **communes touristiques** afin de définir une **stratégie cantonale**.

L'objectif est d'identifier des mesures cantonales, régionales et communales afin de :

- Préserver le paysage
- Assurer une offre adéquate en résidences principales
- Renforcer l'économie touristique avec une offre en lits marchands



Nouvelle fiche du Plan Directeur cantonale – PDCn

Modification de la LATC

Etude des Régions pilotes sur les résidences secondaires

Aider le Canton à définir des stratégies adaptées pour la gestion des résidences secondaires

L'objectif des régions pilotes est de :

- Etablir un diagnostic des communes (RI, RII, Lits marchands)
- Analyser les mesures cantonales proposées
- Développer des stratégies adaptées et adaptables pour les communes AV
- Faire des recommandations au Canton afin d'établir une fiche du PDCn politiquement justifiable et techniquement adaptée

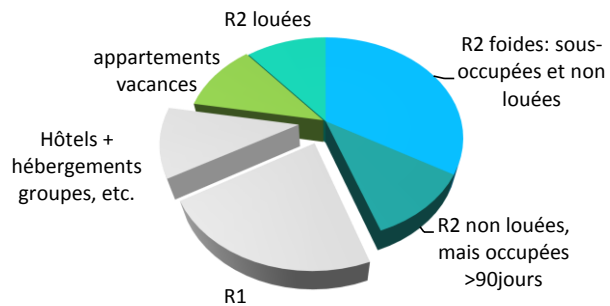


Nouvelle fiche du Plan Directeur cantonale – PDCn

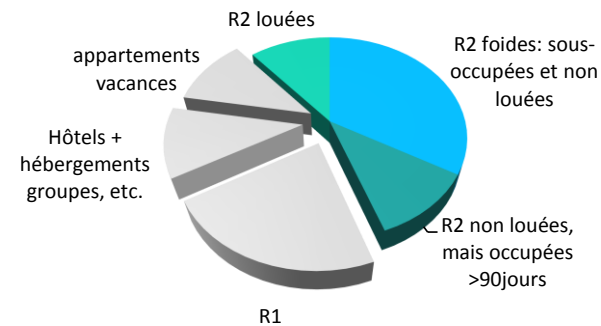
- ***Des nouvelles définitions***
- ***Une méthodologie pour les données statistiques***
- ***Une analyse du besoin d'agir selon les mesures cantonales***
- ***Une analyse du besoin d'agir selon les communes***
- ***Des propositions et recommandations***

Types d'hébergement

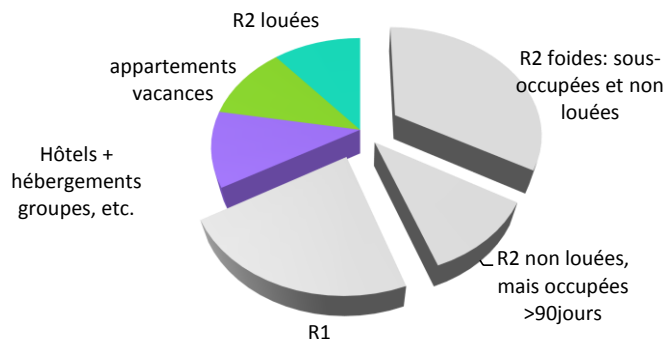
logements temporairement occupés



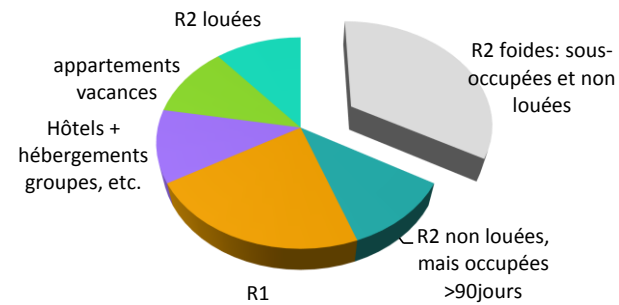
résidences secondaires



lits marchands ou commercialisés



lits chauds



Conclusion

La fiche du Plan directeur devrait tenir compte de ces nouvelles définitions, notamment en matière d'occupations des résidences secondaires, ainsi qu'en matière de lits marchands.

!! Les résidences principales devraient également être différenciées :

- a) Résidence principale comme lieu de vie
- b) Résidence principale comme lieu de domicile administratif

Données statistiques

	Données essentielles	
1.	Le nombre total de logement	SCRIS
2.	Le nombre de foyer	Communes
3.	Le nombre de logements vacants	SCRIS
4.	Le nombre résidences principales	Calcul
5.	Le nombre de résidences secondaires	Calcul
6.	Le nombre de propriétaires RII – Taxe séjour	Communes
7.	Le nombre de foyer RII > 90 jours/an (séjour)	Communes

Corrélation avec les chiffres du Recensement 2000

Plusieurs communes, on des chiffres qui varient fortement entre le RF 2000 et la réalité. Nombre de logement total (SCRIS) le corrige. Nombre de résidences principales et donc influence sur le nombre de résidence secondaire.

Conclusion

Il est indispensable que l'Etat développe une méthodologie stabilisée pour l'établissement des statistiques.

La mise en place d'un système de **monitoring** doit être une **priorité**. Des mesures obligatoires de gestion des résidences secondaires basées sur des chiffres erronés peut entraîner des prises de décisions inadaptées.

Conception touristique

Le canton, les régions et les communes veillent à renforcer l'économie du tourisme en équilibrant lits chauds et lits froids par une offre adéquate en lits marchands et une meilleure occupation des résidences secondaires et à assurer pour la population locale une offre accessible en résidences principales.

Le Canton détermine les espaces fonctionnels dans lesquels les communes doivent élaborer de manière coordonnée une conception touristique et déterminer les mesures à prendre pour assurer un équilibre entre résidences principales, résidences secondaires et lits marchands. Les régions intègrent les conceptions touristiques dans leur planifications et prennent des mesures nécessaires pour atteindre ces objectifs.

CONTINGEMENT R2 (annuel)

Les communes ayant un taux de croissance de nouvelles résidences secondaires > 1,5 % / année doivent limiter le nombre de nouvelles résidences secondaires à 15% de celles réalisées ces 10 dernières années

Quotas de RI

Les communes ayant un taux résidences secondaires élevé doivent fixer une part minimale dévolue au résidence principales

Périmètre centre

Les centres de village doivent être prioritairement dévolu aux résidences principales et/ou lits marchands

Zone hôtel

Les communes prévoient des zones destinées exclusivement à l'hôtellerie ou lits marchands

Taux de résidences secondaires

> 50 %

Evolution des constructions de résidences secondaires (10 ans)

En forte augmentation (>10%)

Nombre de résidences principales

En diminution

Nombre de lits marchands (hôtel, appartement de vacances,...)

En diminution

Où se situent les 3 axes

Taux de résidences secondaires ((RF), 2000 et 2009)

Gryon	Ollon	Ormont-dessus	Axe 2
(71%) - 63% - 69%	(55%) - 37% - 45%	63%	(62%) - 54% - 53%
			
Ormont-dessous	Leysin	Aigle	Axe 2
(66%) - 66% - 65%	(59%) - 47% - 46%	?	(62%) - 54% - 53%
			
Rougemont	Château-d'Oex	Rossinière	Axe 3
(54%) - 67% - 63%	(41%) - 31% - 29%	(35%) - 35% - 39%	(44%) - 41% - 39%
			

Où se situent les 3 axes

Evolution des résidences secondaires (Total 2000 à 2009, par année, taux année)

Gryon	Ollon	Ormont-dessus	Axe 1
151 - 17 - 1.2%	460 - 58 - 2.2%	149 - 17 - 1.3%	1.6%
			
Ormont-dessous	Leysin	Aigle	Axe 2
7 - 1 - 0.1%	87 - 10 - 0.8%	-	0.53%
			
Rougemont	Château-d'Oex	Rossinière	Axe 3
48 - 5 - 0.8%	38 - 4 - 0.6%	7 - 1 - 0.9%	0.7%
			

!!! Les chiffres présentés dans ce tableau ne sont pour la plupart (hormis Gryon) pas basés sur les chiffres réels de l'évolution des résidences secondaires constatée mais sur une estimation (calcul) en fonction du nombre de logements construits et l'évolution du nombre de foyer.

Où se situent les 3 axes

Evolution des résidences principales

Gryon	Ollon	Ormont-dessus	Axe 1
-29	15	50	
			
Ormont-dessous	Leysin	Aigle	Axe 2
80	22		
			
Rougemont	Château-d'Oex	Rossinière	Axe 3
69	151	-7	
			

Où se situent les 3 axes

Evolution des lits hôteliers

Gryon	Ollon	Ormont-dessus	Axe 1
-36%	6%	-18%	-3%
			
Ormont-dessous	Leysin	Aigle	Axe 2
-18%	-52%		-49%
			
Rougemont	Château-d'Oex	Rossinière	Axe 3
-22%	-59%	-5%	-50%
			

Axe 1	Montant moyen	Part dans le chiffres d'affaire (moy)
Entretien/exploitation RII	23 millions	45%
Coût de construction RII	14 millions	27%
Economie touristique RII	14 millions	28%
Axe 2	Montant moyen	Part dans le chiffres d'affaire (moy)
Entretien/exploitation RII	14 millions	59%
Coût de construction RII	1 millions	4%
Economie touristique RII	9 millions	37%
Axe 3	Montant moyen	Part dans le chiffres d'affaire (moy)
Entretien/exploitation RII	9 millions	62%
Coût de construction RII	1 millions	11%
Economie touristique RII	4 millions	27%

Conclusion

L'identification du besoin d'agir (proposition canton) doit être affinée en fonction des spécificités locales et régionales.

Aucun seuil ne devrait être mentionné.

Les mesures ne devraient pas être chiffrées (30 - 50% de croissance de nouvelles RII,...).

Le choix des mesures doit être au libre arbitre des communes et non obligatoire (choix d'outils en fonction de la problématique avérée).

Si application stricte, seules **2 communes** concernées

Conclusion

Limitier la progression des résidences secondaires

Axe 1	Axe 2	Axe 3	AV - total
OUI	PREFERABLE	OUI	OUI

Favoriser les résidences principales

Axe 1	Axe 2	Axe 3	AV - total
OUI	OUI	OUI	OUI

Favoriser les lits marchands

Axe 1	Axe 2	Axe 3	AV - total
OUI	OUI	OUI	OUI

Généralités

Monitoring

Affectation logement

Conception touristique

Limiter les résidences secondaires

Contingentement

Plafonnement

Taux max de RII (y.c. logements existants)

Favoriser les résidences principales

Quotas RI (pas très favorable)

Taxe sur les RII (annuelle, fixe, toutes les RII,...)

Zone locative



POLITIQUE FONCIERE PROACTIVE



Favoriser les lits marchands

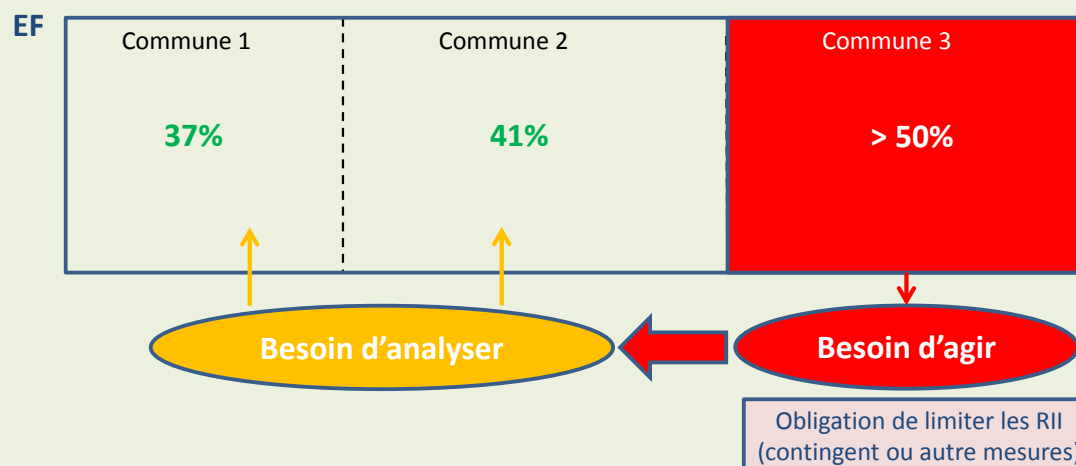
Bonus RII si Lits marchands

Zone hôtel

Incitations financières

CONDITIONS CADRES POUR LES INVESTISSEURS

- Définition : prendre en considération tous les types de RII
- Identifier le phénomène des RI inoccupées (impact sur le marché du logement local et impact sur la pénurie logement en milieu urbain)
- Méthodologie d'identification des données statistiques
- Canton = monitoring, besoin d'agir et outils (pas de mesures chiffrées)
- Trouver des solutions pour l'hôtellerie (conditions cadres)
- Logement pour saisonniers pas pris en considération dans le calcul de la capacité de la zone à bâtir
- Impact des mesures sur l'économie locale
- Elaborer des solutions (outils) pour les logements existants (RI en RII)



Les 3 communes doivent analyser les 3 points suivants:

- Évolution des nouvelles résidences secondaires
- Évolution des résidences principales
- Evolution des lits marchands

Les communes doivent coordonner les mesures

Obligation ou souhait de limiter les RII = Dimension de la ZàB selon A11 + **x%** de l'évolution des RII des 10 dernières années

GT-Hébergement

Démarrage

Constat

- *Déséquilibre entre les types d'hébergement*
- *Perte de lits marchands*
- *Trop forte prédominance des résidences secondaires "froides"*
- *Impact fort sur l'économie touristique (remontée mécanique)*
- *Trouver des solutions adaptées aux Alpes vaudoises*

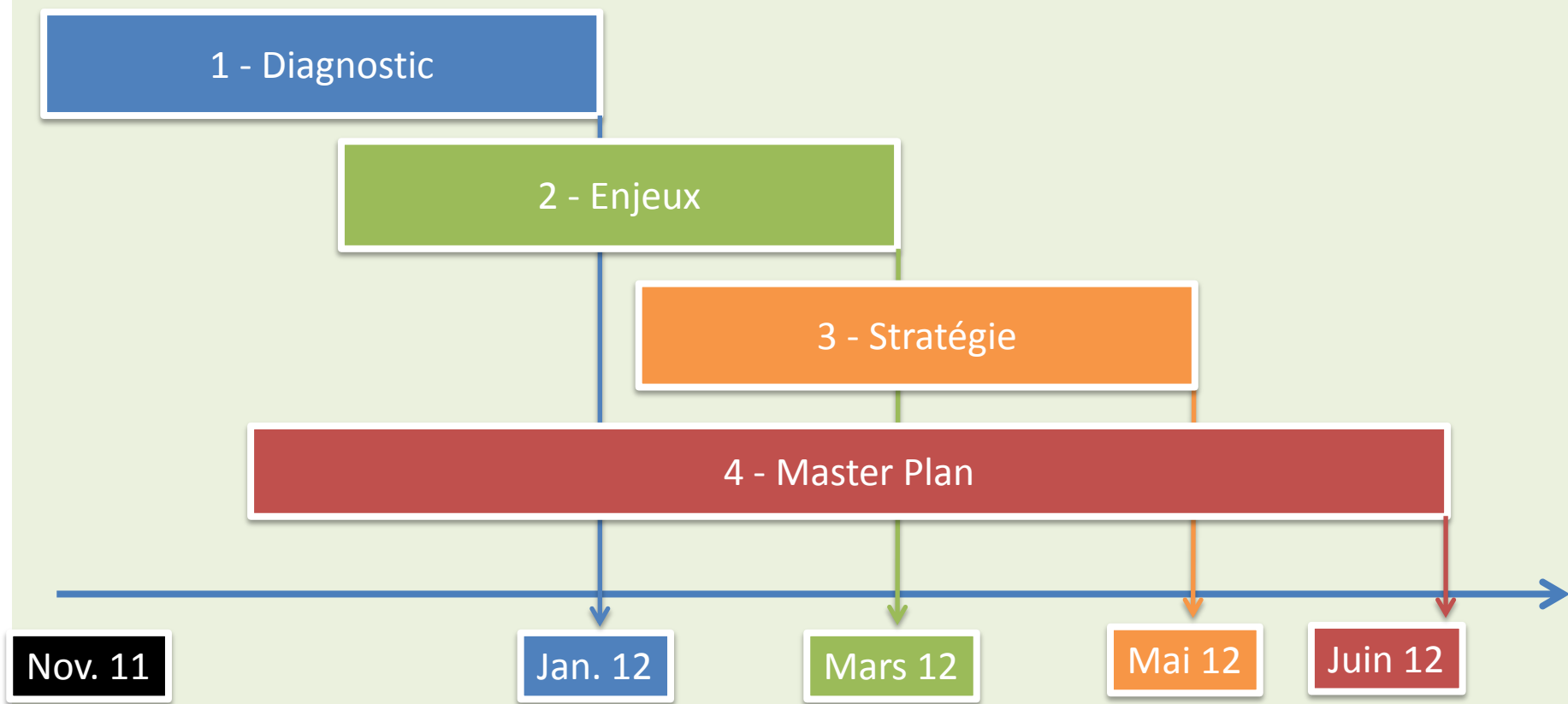
But

Définir une stratégie cohérente pour un développement spatial coordonné des lits marchands

Trouver des outils adaptés à la stratégie proposée

Aider les communes à développer des conditions cadres pour l'hébergement favorables à l'essor de l'économie locale et régionale (touristique, construction,...)

Planning



Quelques questions

- *Pourquoi perd-t-on des lits hôteliers ?*
- *Quels types de besoin dans les Alpes vaudoises ?*
- *Quels types de lits marchands, pour quelles clientèles ?*
- *Dans quelles communes, quels lits marchands ?*
- *Quelles "conditions cadres" pour les investisseurs ?*
- *Peut-on influencer le prix des logements en résidences principales ?*
- *Quels types de logements et combien pour les saisonniers ?*

Organisation

- *Un Président : Patrick Turrian*
- *Coordinateur : Alain Turatti*
- *Création de sous-groupes de Travail selon Thématiques*



Bureau

Hôtel

Village vacances

Investissements

Résidences
secondaires

Parahôtellerie

Résidences
principales

Séances

Environ 1 x par mois dans une destination touristique différente

7 décembre : Villars

22 décembre : Les Diablerets

....