



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Raumentwicklung ARE
Office fédéral du développement territorial ARE
Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE
Uffizi federal da svilup dal territori ARE

b a s e s

Résidences secondaires

**Guide pour la planification
directrice cantonale**

Exemples

Impressum

Editeur

Office fédéral du développement territorial ARE

Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication DETEC

Coordination et contact

Martin Vinzens ARE

Auteurs

Beat Aliesch, Stauffer & Studach Raumentwicklung, Coire

Thomas Ammann, Arcalpin, Sion

Joseph Sauter, Hartmann & Sauter, Coire

Traduction

Roxane Jacobi, Neuchâtel

Distribution

Internet: www.are.admin.ch

06.2010

Résidences secondaires

**Guide pour la planification
directrice cantonale**

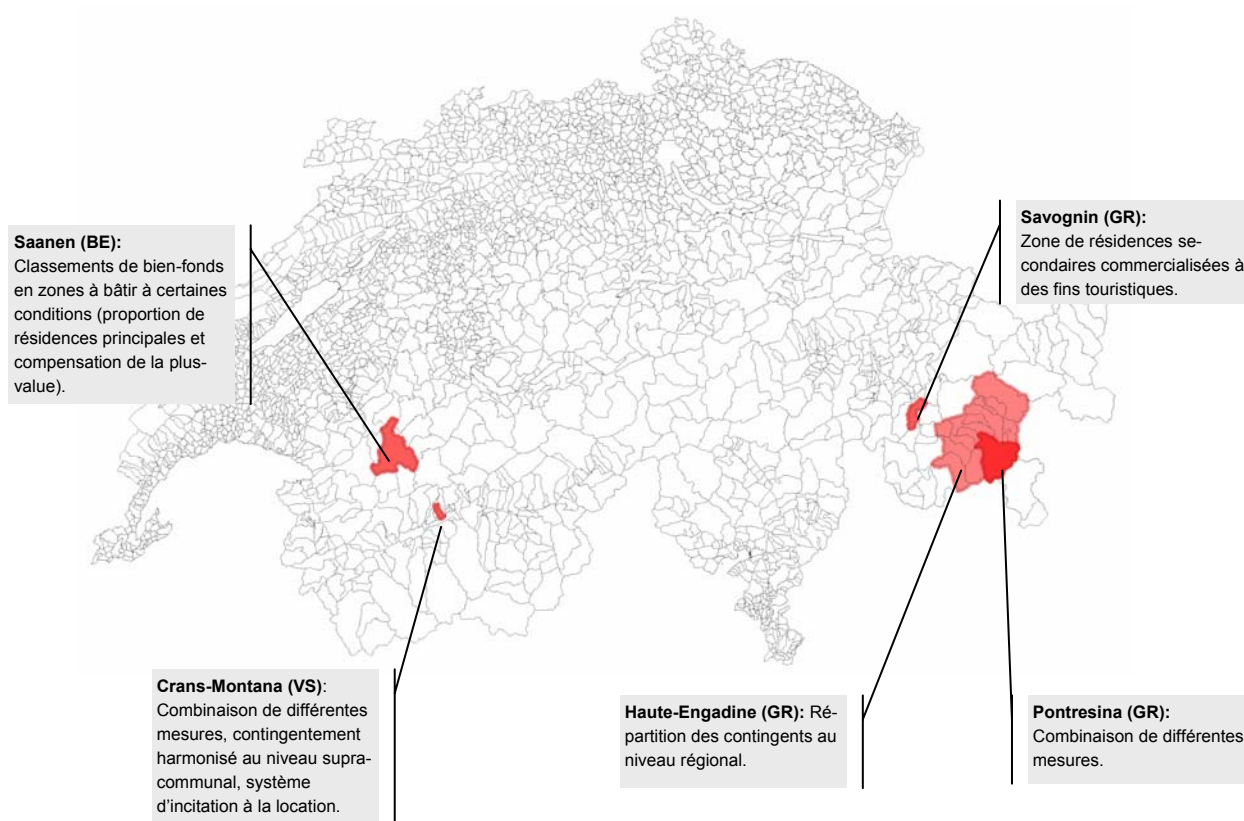
Exemples

APERÇU

Des exemples concrets se rapportant aux mesures mentionnées au chapitre 6 du Guide pour la planification des résidences secondaires* sont présentés et développés dans le présent document. Ils montrent de quelle manière telle ou telle mesure a été appliquée dans un lieu donné. On renoncera ici volontairement à présenter en détail le contexte ou tout l'arrière-plan desdites mesures. L'accent est mis sur la mesure formulée concrètement.

*Office fédéral du développement territorial, Résidences secondaires – Guide pour la planification directrice cantonale, Berne, juin 2010

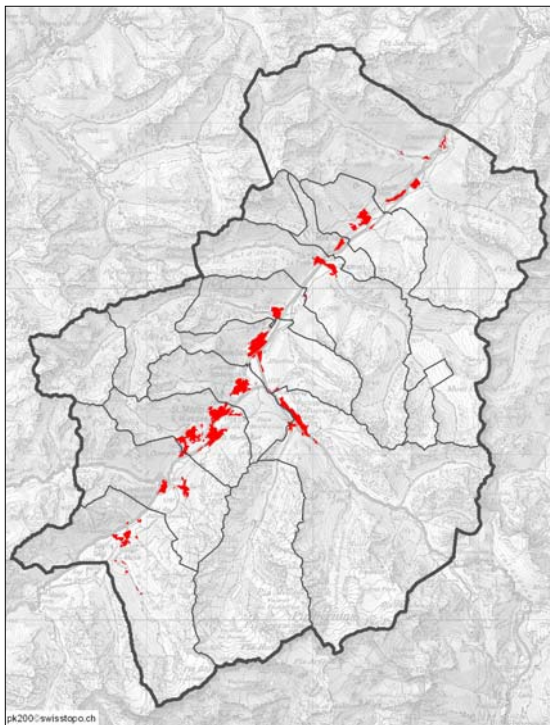
Vue d'ensemble des exemples



SOLUTION RÉGIONALE DE LA HAUTE-ENGADINE (GR)

Contingentement global au niveau régional, avec une clé de répartition des contingents s'appliquant aux 11 communes de la région concernée par la planification

Région



Données statistiques (arrondies)

- Population résidente permanente (2008): 18 500
 - Population en haute saison: 80 000
 - Emplois (2008): 11 500 (EPT)
- dans les services d'hébergement / la restauration: 3600 (EPT)

Structure et organisation

Structure, organisation:

Le cercle de la Haute-Engadine regroupe les 11 communes de Sils, Silvaplana, Saint-Moritz, Celerina, Pontresina, Samedan, Bever, La Punt Charnes-ch, Madulain, Zuoz et S-chanf.

Tourisme:

Près de 70 % de la valeur ajoutée régionale est réalisée – directement ou indirectement – par le tourisme (étude HTW Coire, 2008).

L'organisation touristique engadinoise située à Saint-Moritz se charge de la mise sur le marché de l'ensemble de la région depuis 2006. Saint-Moritz, enseigne régionale, fait partie des lieux de villégiature les plus célèbres au monde.

Contexte / problématique et objectifs

- Depuis la fin des années 90 et de façon plus marquée depuis 2004, le parc immobilier a fortement augmenté (+ 340 logements par an en moyenne depuis 2004). En 2007, on comptait 10 000 résidences secondaires pour un total de 17 500 logements, soit 4200 résidences secondaires de plus qu'en 1980. Outre les besoins de zones à bâtir et les répercussions sur le paysage qui en découlent, la construction de résidences secondaires a notamment provoqué une très forte hausse des prix de l'immobilier et des loyers. Pour la population locale, il devient difficile de trouver des logements abordables.
- En 2005, une initiative visant à limiter la construction de résidences secondaires en Haute-Engadine a été acceptée avec pratiquement les trois quarts des voix. Cette initiative sur les résidences secondaires porte atteinte à la souveraineté des communes en matière de planification. Afin de respecter ses exigences, des prescriptions ont été élaborées au niveau du plan directeur régional. Celles-ci doivent être appliquées et concrétisées par les communes dans leurs plans d'affectation.
- La majorité des 11 communes du cercle disposaient alors déjà de réglementations sur le contingentement ou sur la proportion des résidences principales.
- Lors de ses délibérations sur le plan directeur régional, le conseil du cercle a estimé que moyen le plus efficace de lutter contre la construction démesurée de résidences secondaires était d'établir un plafond.

Approche

Contingentement simple avec privilèges.

Description de la solution

Contingentement de la construction de résidences secondaires

- La construction de résidences secondaires (y compris celles exploitées commercialement) est limitée dans le cercle de la Haute-Engadine par des contingents annuels. Le contingent global ne doit pas dépasser 12 000 m² de surface brute de plancher (SBP) par an. Il est réparti entre les communes selon une clé de répartition, qui est réexaminée et fixée tous les 5 ans.
- Dans sa réglementation fondamentale, la commune peut accorder à des maîtres d'ouvrage des contingents anticipés d'au maximum une année. De plus, elle peut reporter les contingents non épuisés à l'année suivante, mais pour une durée maximale d'un an.

Evolution de la clé de répartition (chiffre en m² de SBP)

Commune	Habitants selon la clé définie pour le « Kreis »	Corrections	Habitants selon la clé définie pour le « Kreis »
Bever	400	+ 100	500
Celerina	1'000	+ 100	1'100
La Punt Chamues-ch	400	+ 100	500
Madulain	200	+ 100	300
Pontresina	1'300	+ 200	1'500
Samedan	2'100	- 500	1'600
S-chanf	500	+ 100	600
Sils i.E./Segl	700	-	700
Silvaplana	700	+ 100	800
St. Moritz	3'800	- 500	3'300
Zuoz	900	+ 200	1'100
Total « Kreis »	12'000	0	12'000

- Sont libérées du contingentement:
 - les réaffectations de résidences (principales) régies par l'ancien droit¹
 - les transformations, les rénovations, les nouvelles constructions concernant le parc immobilier régi par l'ancien droit
 - les petites extensions de logements régis par l'ancien droit
- De plus, le souverain communal peut libérer partiellement ou totalement du contingentement des projets de construction par le biais de plans d'affectation liés à des projets, pour autant qu'ils présentent un intérêt majeur pour la collectivité publique et l'économie.

Privilèges

- Il est établi au niveau du plan directeur régional (prescriptions) qu'il faut accorder la priorité, lors de l'attribution des contingents, aux habitants qui font construire une résidence secondaire pour cofinancer leur propre logement (résidence principale). Cette résidence secondaire ne doit pas dépasser 130 m² de surface brute de plancher.

Expériences

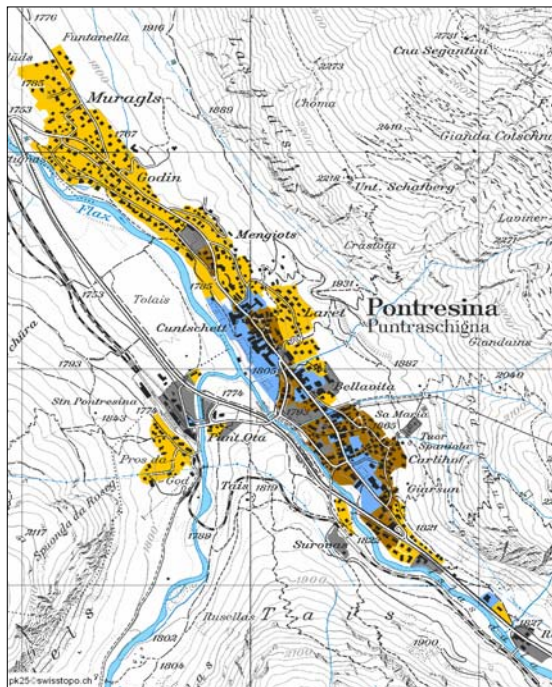
- Le contingentement (et déjà sa simple annonce) a provoqué une nouvelle hausse des prix. La pression exercée sur tous les objets libérés du contingentement, soit les résidences principales régies par l'ancien droit et utilisées par la population locale, – en vue de les réaffecter – s'est accrue en conséquence. Un refoulement des résidences principales hors des centres (quand cela n'est pas déjà le cas) et désormais également des nouveaux quartiers d'habitation, est prévisible sans autres mesures d'accompagnement. C'est pourquoi des mesures d'accompagnement s'imposent, telles que l'introduction d'une réglementation sur la proportion des résidences principales avec un devoir au moins partiel d'exécution effective et la délimitation de zones spéciales destinées à la construction de logements pour la population locale.

¹ Logements régis par l'ancien droit: il s'agit des logements bâtis avant l'édiction de mesures communales destinées à encourager la construction de résidences principales et à limiter celle des résidences secondaires (cercle de la Haute-Engadine. Plan directeur régional relatif à la construction de résidences secondaires. 2008).

COMMUNE DE PONTRESINA (GR)

Combinaison entre une réglementation sur la proportion de résidences principales, un contingentement différencié et une zone hôtelière.

Commune



- Zone avec une proportion de résidences principales de 33 % (SBP)
- Zone avec une proportion de résidences principales de 50 % (SBP)
- Zone hôtelière

Données statistiques (arrondies)

- Population résidente permanente (2008): 2000
 - Population en haute saison: 8500
 - Emplois (2008): 1400 (EPT)
- dans les services d'hébergement / la restauration: 500 (EPT)

Structure et organisation

Structure, organisation:

La commune de Pontresina se situe à l'entrée du Val Bernina. C'est une localité avec une longue tradition touristique.

Tourisme:

Pontresina forme avec Saint-Moritz et Celerina le noyau touristique de la Haute-Engadine. L'organisation touristique régionale de Saint-Moritz se charge de la mise sur le marché de Pontresina depuis 2006.

Pontresina est marquée par une forte présence de l'hôtellerie (20 entreprises à l'heure actuelle), avec près de 2000 lits, ce qui correspond à un bon tiers de l'offre globale en matière de lits.

Contexte / problématique et objectifs

- En 1975 déjà, la commune de Pontresina a assigné la plupart des hôtels à une zone hôtelière. Autrefois, la question de privilégier les entreprises hôtelières en améliorant leur exploitation et en augmentant le volume des constructions était plus importante que celle de se prémunir contre la réaffectation en résidences secondaires.
- Pour contrecarrer la construction croissante de résidences secondaires, Pontresina a édicté, en 1992 déjà, des dispositions pour favoriser la construction des résidences principales et limiter celle des résidences secondaires.
- Suite à la pression de certains hôteliers, la commune a ouvert en 2004 la zone hôtelière aux logements, et donc aussi aux résidences secondaires, en autorisant une proportion de résidences de 20 %.
- En 2005, la commune a introduit pour la première fois en Haute-Engadine un contingentement relatif à la construction des résidences secondaires (contingent annuel de 1800 m² de surface brute au plancher). En raison du nouveau plan directeur régional sur la construction des résidences secondaires, ce contingent a depuis été baissé à 1500 m².

Approche

- Zone hôtelière avec privilège de l'exploitation
- Réglementation sur la proportion de résidences principales, en fonction du type de zone
- Contingentement de la construction des résidences secondaires

Description de la solution

Zone hôtelière

- Dans la zone hôtelière, seuls des établissements touristiques (classiques) peuvent être construits. Le taux d'exploitation relativement élevé, en relation avec la non prise en compte des locaux accessibles à tous (p. ex. restaurants, hall d'entrée) ainsi que des volumes de construction généreux privilégient et encouragent l'exploitation d'hôtels.
- Depuis 2004, 20 % de la surface brute au plancher réalisée peut également être utilisées pour des résidences (secondaires).

Art. 76 Hotelzone

¹ Die Hotelzone ist bestimmt für gastgewerbliche Betriebe und die dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Personalunterkünfte, Sportanlagen, Autoeinstellhallen und Parkplätze.

² In der Hotelzone dürfen auch mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Wohnungen erstellt werden. Diese Fremdnutzungen sind nur im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Hotelnutzung zulässig. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe dürfen max. 15%, Wohnungen max. 20%, resp. gesamthaft nicht mehr als 25% der auf der Parzelle insgesamt realisierten anrechenbaren Bruttogeschossflächen einnehmen.

³ Erstreckt sich die Hotelnutzung über mehrere Parzellen, dann ist der Anteilsregelung gemäss Abs. 2 genüge getan, wenn sie über die Gesamtheit der Parzellen eingehalten wird.

⁴ Beim Umbau von Hotels, welche bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehen, können die Ausnützungsziffer, die Gebäudelänge, die Gebäudehöhe und die Firsthöhe um maximal 15% überschritten werden, wenn die Abweichungen betrieblich notwendig sind oder wenn sie eine bessere gestalterische Lösung bewirken, oder wenn sie sich aus verkehrstechnischen Gründen aufdrängen. Solchen Abweichungen dürfen keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und sind in jedem Fall durch die AZ-Regelung in Art. 61 Abs. 4 beschränkt.

(Baugesetz Gemeinde Pontresina, Revision 2003/2004)

Réglementation sur la proportion de résidences principales, en fonction du type de zone

- A Pontresina également, la forte demande de résidences secondaires a provoqué une augmentation des prix de l'immobilier. Par conséquent, la population locale a des difficultés à obtenir des logements abordables (prix pour une propriété: à partir de 8000 fr./m² de surface brute au plancher (limite inférieure) / prix pour la location: à partir de 2500 fr./mois pour un 4,5 pièces).
- Pour cette raison, la commune a introduit une réglementation différenciée sur la proportion de résidences principales. Dans la zone centrale et le centre du village, leur part doit représenter 50 % de la surface brute au plancher, et 33 % dans les autres zones d'habitation.
- Dans des cas exceptionnels et contre le paiement d'une taxe relativement élevée, le propriétaire peut être libéré du devoir de maintenir une proportion de résidences principales.

Art. 53 Erstwohnungsanteile

¹ Der Erstwohnungsanteil wird in Prozenten der Bruttogeschossfläche festgelegt.

² Der Mindestanteil der nur als Erstwohnung nutzbaren Flächen ist im Zonenschema (Art. 60) festgelegt.

³ Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die ganze Wohnfläche unter Vorbehalt von Art. 54 als Erstwohnung zu nutzen.

Die Erstwohnungsanteilsverpflichtung gilt für 20 Jahre, beginnend ab Abnahme des vollendeten Baus (Art. 140 Abs. 4). Die Löschung im Grundbuch erfolgt auf Antrag der jeweiligen Wohnungseigentümer an die Gemeinde.

(Beschluss der Gemeindeversammlung vom 04.07.2005)

Art. 54 Anwendung

Die Anteile sind in der Regel auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Die Baubehörde kann jedoch für mehrere aneinander angrenzende Grundstücke oder ein Grundstück mit mehreren Wohnhäusern eine Abtretung von Zweitwohnungsanteilen bewilligen und dies in Ein- und Mehrfamilienhäusern. Der höchstzulässige Anteil, bezogen auf alle betroffenen Gebäude, darf dabei nicht überschritten werden.

(Baugesetz Gemeinde Pontresina, Revision 2003/2004)

**Contingente-
ment**

- La construction de résidences secondaires est limitée par des contingents annuels. Le contingent annuel global ne peut pas dépasser 1800 m² de surface brute au plancher. (Le contingent est désormais de 1500 m² en raison du nouveau plan directeur régional, et va donc être réduit en conséquence).
- A l'inverse de la disposition qui s'applique au niveau du cercle, les contingents non épuisés ne peuvent pas être reportés à l'année suivante.
- Il n'y a pas de limitation temporelle pour l'attribution de contingents. De la sorte, des contingents destinés à de grandes constructions avec validation sont déjà attribués jusqu'en 2017.

Art. 5 Jahreskontingent der Gemeinde

¹ Das Jahreskontingent der Gemeinde (Jahreskontingent) beträgt 1'800 m2 Bruttogeschossfläche (BGF).

² Dabei entfallen 900 m2 auf die Kategorie der Grossbauprojekte gemäss Art. 2 Abs. 1 und 900 m2 auf die Kategorie der übrigen Überbauungen. Wird das Kontingent einer Kategorie nicht ausgeschöpft, kann der überschüssige Kontingentanteil auf die andere Kategorie übertragen werden.

Art. 6 nicht ausgeschöpfte Jahreskontingente

¹ Nicht ausgeschöpfte Jahreskontingente können nicht auf das nächstfolgende Jahr vorgetragen werden.

Art. 7 Behandlung von Baugesuchen mit Kontingenten

¹ Im Baugesuch ist das für die Überbauung beanspruchte Kontingent anzugeben.

² Die Kontingentsgesuche werden in der Reihenfolge des Einganges des entsprechenden Baugesuches berücksichtigt. An demselben Datum der Gemeindekanzlei oder der Post (massgebend Poststempel) übergebene Baugesuche gelten als gleichzeitig eingereicht. Reicht das Kontingent für die betreffenden Zweitwohnungen nicht aus, entscheidet das Los über die Rangfolge. Die Verlosung erfolgt durch den Gemeindepräsidenten oder seinen Stellvertreter im Beisein der Bauherrschaft.

³ Muss ein Baugesuch wegen Unvollständigkeit oder Verletzung gesetzlicher Vorschriften zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, ist für die Berücksichtigung der Eingang des überarbeiteten Gesuches massgebend.

(Baugesetz Gemeinde Pontresina, Revision 2003/2004)

Expériences

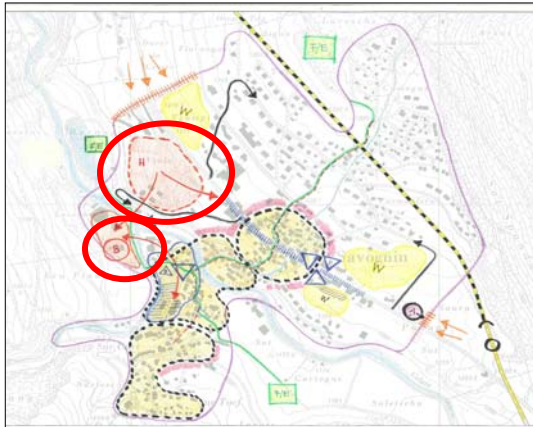
- La zone hôtelière avec privilège à l'exploitation a fait ses preuves. Depuis son introduction, plus aucun hôtel n'a été complètement réaffecté (à une exception près), malgré la pression économique. L'introduction en 2004 d'une part de 20 % réservée aux logements, sans conditions (p. ex. investissement obligatoire des gains dans l'hôtel), n'est pas convaincante; la part réservée à l'habitation est presque toujours réalisée sous forme de résidences secondaires.
- La réglementation sur la proportion de résidences principales a fait ses preuves; il en résulte effectivement des résidences principales à acheter moins chères, mais pratiquement pas de logements locatifs. Dans ce contexte, la création d'un domicile parfois juste pour la forme, en vue d'obtenir une autorisation pour des résidences principales, bien que le centre de vie ne soit pas vraiment situé dans la commune (p. ex. création de domicile par le partenaire conjugal), ou la création d'un domicile uniquement temporaire pour les étrangers (permis B) restent problématiques. La réalisation de résidences principales en majorité comme propriété et non comme objets locatifs s'explique aussi dans ce contexte.
- Les parts de résidences principales de moins de 33 % ne sont pas considérées comme efficaces. Selon un arrêté du Tribunal fédéral, une proportion de résidences principales de plus de 50 % peut encore être compatible avec la garantie de la propriété (voir exemple de Crans-Montana).

COMMUNE DE SAVOGNIN (GR)

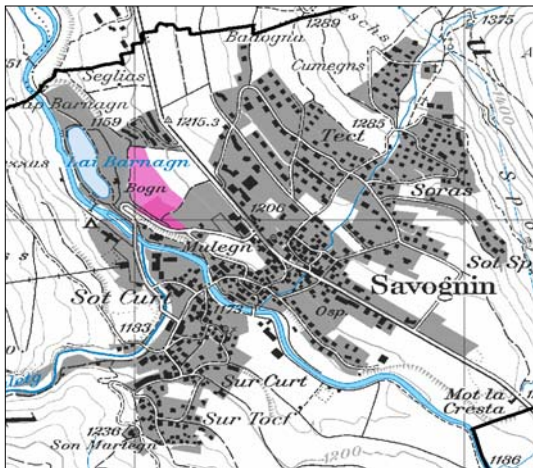
Zone de résidences secondaires exploitées à des fins touristiques

Commune

Concept stratégique avec site hôtelier proche des remontées mécaniques



Mise en oeuvre du plan de zones: zone hôtelière B



Données statistiques (arrondies)

- Population résidente permanente (2008): 950
 - Population en haute saison: 5000
 - Emplois (2008): 500 (EPT)
- dans les services d'hébergement / la restauration: 119 (EPT)

Structure et organisation

Structure, organisation:

La commune de Savognin est la principale localité du val de Surses et le noyau touristique du centre des Grisons.

Tourisme:

La commune de Savognin forme la région touristique de Surses avec 13 autres communes.

La région de vacances de Savognin génère actuellement 480 000 nuitées par an et dispose (sauf quelques exceptions) de structures d'hébergement plutôt peu favorables économiquement.

La région de Surses concentre ses activités de marketing sur le tourisme familial.

Contexte régional, planification régionale:

La région est peu peuplée et marquée par de petites structures de prestataires. Depuis peu, le Parc naturel Ela (parc candidat) est venu agrandir l'offre régionale.

Contexte / problématique et objectifs

- La commune de Savognin a traditionnellement une part plus grande de lits dans la parahôtellerie. Sur les quelques 2000 lits au total qu'elle propose, seuls 500 concernent l'hôtellerie. Les entreprises hôtelières existantes ont des structures peu avantageuses ou nécessitant des adaptations. En 2005, un nouvel hôtel a été construit tout près de la station aval des remontées mécaniques. Cela a montré à quel point des lits commercialisés sont importants pour fournir des prestations touristiques.
- La commune dispose d'une zone hôtelière, fixée dans sa loi sur les constructions. Les dispositions sont toutefois insuffisantes pour garantir des conditions-cadres appropriées à la création de lits chauds. Dans cette zone, aucun hôtel au sens propre n'a été construit, uniquement des logements de vacances à louer.
- Dans ses lignes directrices spatiales de 2008, la commune de Savognin s'est fixé comme objectif la création de lits chauds. Dans ce contexte, elle a esquissé les sites qui s'y prêteraient.

Approche

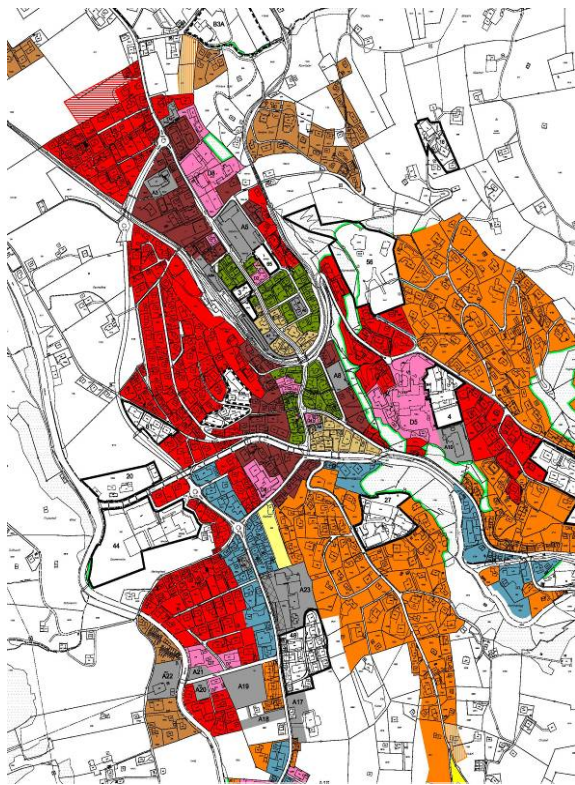
Classement d'un bien-fonds en zone à bâtir avec restriction d'utilisation

Description de la solution	
Classement d'un bien-fonds en zone à bâtir avec restriction d'utilisation	▪ Classement d'un bien-fonds en zone à bâtir sur un site défini stratégiquement, et création d'une nouvelle zone hôtelière B. Pour garantir le développement souhaité et la commercialisation des lits, des restrictions d'utilisation spécifiques et des dispositions sur la commercialisation sont fixées dans la loi sur les constructions. ▪ Une entreprise active dans la gestion et la location d'appartements de vacances envisage d'établir et d'exploiter un complexe touristique dans le secteur de Viols à Savognin. Il est prévu de construire un site de maisons de vacances d'une capacité d'env. 600 lits avec piscine couverte, bâtiment administratif et parking central. ▪ Les acheteurs de ces appartements pourront les utiliser pour eux durant une période limitée de l'année. Le reste du temps, les appartements seront loués par l'exploitant des installations selon des critères axés sur le profit. Si les installations prévues sont occupées à plus de 50 %, on peut s'attendre à une plus-value pour la région d'environ 7 millions de francs par an. Ce projet complètera et renforcera considérablement l'offre hôtelière de la commune de Savognin, mais aussi celle de toute la région touristique de Surses. Art. 43^{ter} (neu) Hotelzone B ¹ Die Hotelzone B ist für Gastgewerbebetriebe gemäss Art. 43 bis, ausgenommen Aparthotels, und Betriebe mit hotelähnlicher Nutzung bestimmt. Die hotelähnliche Nutzung zeichnet sich durch betriebliche Aspekte aus. ² Die Wohnbauten beinhalten bewirtschaftete Betten. Die einzelnen Wohneinheiten können vollständig aus einzeln nutzbaren Wohneinheiten inkl. Küche bestehen. Zur Wohnnutzung dazugehörige Serviceeinrichtungen wie Reception, Restauration, Versorgungseinrichtungen, dazugehörige Sport- und Freizeiteinrichtungen und -anlagen sind zulässig. ³ Die Eigennutzung der touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen darf höchstens acht Wochen pro Jahr betragen, davon insgesamt max. drei Wochen in den Hauptsaisonzeiten. Die Eigennutzung darf einen wirtschaftlichen Betrieb der Gesamtanlage nicht gefährden. Die Belegung hat nach den in der Hotellerie üblichen Zeitspannen zu erfolgen. Längerfristig an Gäste zur Nutzung überlassene Wohneinheiten gelten als nicht bewirtschaftet. ⁴ Die Baubehörde kann im Rahmen von Baubewilligungsaufgaben weitere Vorgaben machen, damit die touristische Bewirtschaftung gesichert ist, so etwa mittels Auflagen bezüglich Ausstattung der betreffenden Räumlichkeiten. ⁵ Für die Renovation der touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen und der zentralen Anlagen sowie für die Erneuerung und Instandhaltung der Wohnungseinrichtungen sind jährlich angemessene Beiträge in den gemeinschaftlichen Fonds zu bezahlen. ⁶ Für die Sicherung der vorgeschriebenen Nutzung sind der Baubehörde bis zum Nutzungsbeginn und später bei jedem Wechsel die entsprechenden Verträge mit den erwähnten Organisationen vorzulegen und von dieser genehmigen zu lassen. ⁷ Die Umwandlung von touristisch bewirtschafteten in nicht touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen ist untersagt. Eine solche Umwandlung setzt in jedem Fall eine Umzonung und eine Abgeltung voraus, welche mindestens 50% des nach der Umwandlung bestehenden Landwerts entspricht. Diese Eventualverpflichtung ist auf den betreffenden Grundstücken als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. (Baugesetz Gemeinde Savognin, Revision 2009)
Expériences	▪ Le projet est en cours de réalisation. Des expériences ont été faites avec des projets du même prestataire sur d'autres sites, tels que Walenstadt, St.Gallenkirch (Vorarlberg).

COMMUNE DE SAANEN (BE)

Combinaison entre des parts de résidences principales, des zones hôtelières et une compensation de la plus-value

Commune



-  Zones d'habitation avec 30 % de parts de résidences secondaires et un bonus de résidences principales
-  Zones d'habitation avec une part de résidences principales
-  Zone hôtelière

Données statistiques

- Population résidente permanente: 7600
 - Gstaad 3800
 - Saanen 1900
 - autres 1900
- Population en haute saison: env. 23 000
- Emplois (2008): 3900 (EPT)*
 - dans les services d'hébergement / la restauration: 1800 (EPT)

Structure et organisation

Structure, organisation:

La commune de Saanen avec les villages de Schönried, Saanenmöser, Saanen (localité principale) et Gstaad (destination privilégiée) est marquée par un habitat très dispersé dans toutes les zones d'habitation.

Le Saanenland comprend les communes de Saanen, Lauenen et Gsteig. A l'ouest, il touche le Pays-d'Enhaut et au nord l'Obersimmental.

Tourisme:

L'organisation «Gstaad Saanenland Tourismus» se charge de la commercialisation du Saanenland et de Zweisimmen avec Gstaad comme région centrale. En outre, elle collabore étroitement avec les remontées mécaniques Destination Gstaad ainsi qu'avec le Pays-d'Enhaut.

Contexte / problématique et objectifs

- Depuis 1994, environ 50 logements ont été construits chaque année. En 2008, on en comptait 6000, dont 3100 (52 %) de résidences principales.
- Les répercussions économiques des résidences secondaires sont considérées par la commune comme favorables, car de nombreux secteurs économiques profitent de la construction, de l'entretien et en particulier de l'exploitation desdites résidences. La commune elle-même tire avantage des activités économiques liées aux résidences secondaires, comme les comptes communaux l'ont montré clairement ces dernières années.
- Par contre, les résidences secondaires ont un effet négatif sur l'utilisation saisonnière des infrastructures. La consommation de terrains pour construire des appartements de vacances a été considérable jusqu'en 1990; malgré tout, aucun classement direct de bien-fonds en zone à bâtir n'a été effectué pour des «résidences secondaires pures». Le principal désavantage du marché des résidences secondaires est la pression exercée sur le marché des résidences principales, en particulier dans le cas d'immeubles situés sur des emplacements attrayants.
- Pour lutter contre la demande élevée en résidences secondaires, Saanen n'a que très rarement classé des bien-fonds en zones à bâtir depuis 1994, et soumis les nouvelles zones à bâtir à une réglementation sur la proportion de résidences principales. L'instrument de la compensation de la plus-value a été parfois appliqué.
- Grâce à l'attribution de bien-fonds hôteliers dans une nouvelle zone hôtelière (dès

Wohnzonen und Kernzonen mit 70%-Ortsansässigenanteil

Grundsätzlich gelangen die Werte gemäss Tabelle 1 zur Anwendung.

Wird, ohne aufzuteilen, gänzlich auf den Zweitwohnungsanteil (30 %) zugunsten von 100%-Ortsansässigenanteil verzichtet, gelangt Tabelle 2 zur Anwendung.

Jede Wohnung für Ortsansässige hat mindestens 80m² Nettowohnfläche aufzuweisen.

Der Nutzungsvorteil (Erhöhung Nutzungsbestimmungen) und die Nutzungsbeschränkung (Ortsansässigenbestimmung) sind beide im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch sicherzustellen (Anmerkung eines Zweckentfremdungsverbotes).

Wohnzonen und Kernzonen ohne Ortsansässigenanteil

Bei der Erstellung von Wohnungen für Ortsansässige (Erstwohnungen) ist eine Nutzungserhöhung und eine Erhöhung der Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude gemäss Tabelle 3 möglich. Die mit Anwendung des Ortsansässigenbonus entstandene zusätzliche überbaute Fläche wird bei der Berechnung der Überbauungsprozente nicht angerechnet. Jede mit dem Bonus geschaffene Wohnung für Ortsansässige hat mindestens 80m² Nettowohnfläche aufzuweisen. Der Nutzungsvorteil (Erhöhung Nutzungsbestimmungen) und die Nutzungsbeschränkung (Ortsansässigenbestimmung) sind beide im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch sicherzustellen (Anmerkung eines Zweckentfremdungsverbotes).

Tabelle 3

Maximale Erhöhung der Anzahl Wohneinheiten	+1	+2	+3	+4
Überbaute Fläche pro Gebäude: Bonus pro zusätzliche Wohneinheit	+40m ²	+30m ²	+25m ²	+20m ²

Im übrigen gelten die Vorschriften gemäss Tabelle 1

Art. 9 Wohnzone / Kernzone für Ortsansässige

- ¹ In mit W / Kxy-z% bezeichneten Zonen ist ein Anteil der Geschossfläche festgelegt, der ausschliesslich und tatsächlich von Ortsansässigen genutzt werden muss. Dieser Anteil muss grundsätzlich pro Gebäude eingehalten werden. Mittels Grunddienstbarkeitsvertrag kann jedoch der Anteil einmalig auf maximal zwei unmittelbar benachbarte Gebäude in derselben Zone aufgeteilt werden. Der minimal erforderliche Ortsansässigenanteil muss tatsächlich und rechtlich vor oder gleichzeitig mit dem Zweitwohnungsanteil realisiert werden.
- ² Als ortsansässig gelten natürliche Personen, solange sie steuerrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Saanen aufweisen. Nach Aufwand besteuerte Personen gelten nicht als ortsansässig.
- ³ Die Anteile für Ortsansässige sind im Zonenplan festgelegt (z%).
- ⁴ Der ausschliesslich ortsansässigen Nutzern dienende Anteil der Geschossfläche ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen und im Grundbuch sicherzustellen (Anmerkung eines Zweckentfremdungsverbotes).
- ⁵ Die Baubewilligungsbehörde führt Kontrollen durch und stellt fest ob die Nutzung der Geschossflächen den reglementarischen Bestimmungen entspricht. Hierzu kann die Baubewilligungsbehörde von den Wohnungseigentümern jederzeit eine Erklärung über die tatsächliche Nutzung verlangen.
- ⁶ Die Baubewilligungsbehörde führt ein öffentliches Register der durch Ortsansässige zu nutzenden oder genutzten Geschossflächen.
- ⁷ Rechtswidrige Nutzungen werden geahndet und können zu einem Benützungsverbot der Räume führen. Die Gemeinde zeigt Fehlbare an und verlangt deren Bestrafung.
- ⁸ Der Gemeinderat erlässt Ausführungsbestimmungen.

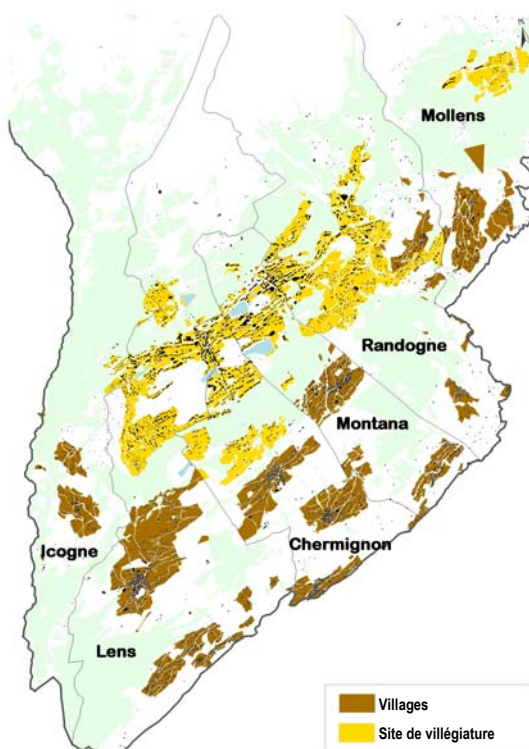
(Baureglement Saanen; in Revision)

Zones hôtelières	Tous les hôtels sont situés depuis 1994 dans une zone hôtelière. Si un hôtel est rénové, des résidences secondaires peuvent être construites, au plus sur 40 % de la surface habitable totale. Les résidences secondaires peuvent être exploitées en la forme hôtelière durant l'absence de leurs propriétaires. Si le propriétaire ne souhaite pas que sa résidence secondaire soit utilisée comme un hôtel, il doit payer une redevance annuelle à l'hôtelier. Ces mesures garantissent à l'hôtelier un revenu complémentaire, même en dehors de la haute saison.
	<i>Art. 16 Hotelzone HT</i> ^{1.} Die Hotelzone dient zum Bau und Betrieb von Hotelgebäuden und Hotelanlagen, sowie den betriebszugehörigen Dienstleistungsbetrieben (z.B. Hotelpark, Sport, Fitness, Unterhaltung, Kiosk, usw.). Zweckfremde Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. ¹ Es dürfen zusätzlich hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen erstellt werden. Der Anteil der Bruttogeschossfläche der hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen darf nicht mehr als 40% der gesamten Bruttogeschossfläche der Hotelanlage betragen. Der Gemeinderat erlässt Ausführungsbestimmungen über die hotelmässige Bewirtschaftung. ^{2.} Die Hotelzone wird in Klassen H[Z1/Z2] eingeteilt. Z1 ist die minimale Anzahl der nachzuweisenden Hotelbetten und Z2 die maximal zulässige Gebäudehöhe (in Meter). Der Grenzabstand beträgt $5.0 + 0.5 \cdot (GH-12)$ (in Meter) aber mindestens 5m. Die Klassen sind im Anhang aufgeführt. ^{3.} Es ist eine Mindestzahl an Betten für die Mitarbeitenden nachzuweisen. Diese wird aufgrund des Stellenplans festgelegt und beträgt ein Drittel der Zahl der Mitarbeitenden (in 100%-Stellen umgerechnet). Der Standort der Unterkünfte für die Mitarbeitenden muss sich in einem Umkreis von max. 300m zum Hotelbetrieb befinden.
	(Baureglement Saanen; in Revision)
Politique active favorisant les résidences principales	- En cas de classements en zones à bâtir de terrains non construits, une proportion de résidences principales de 70 % s'applique pour les particuliers. Si les terrains appartiennent à la commune, la proportion doit être de 100 %. Dans 5 % des cas de nouveaux classements en zones à bâtir, au lieu de fixer une part de résidences principales, la plus-value réalisée par les avantages résultant de la planification a été compensée contractuellement (forfait de 100 à 750 fr./m² de terrain). - La commune possède environ 120 logements, octroie des terrains en droit de superficie à des conditions avantageuses à la population locale et acquiert une part considérable de terrains en cas de nouveaux classements en zones à bâtir.
	<i>Art. 10 Mehrwert aus Planungsvorteilen</i> Der Gemeinderat führt mit allen Grundeigentümern, denen durch Planungsmassnahmen Vorteile verschafft werden, Vertragsverhandlungen mit dem Ziel, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.
	(Baureglement Saanen; in Revision)
Expériences	- Les parts de résidences principales ne se sont pas avérées satisfaisantes à ce jour, car les logements étaient réalisés au milieu de complexes plus grands, sur des sites peu attrayants. Désormais, elles sont valables pour deux bâtiments au maximum et les résidences principales doivent être construites en même temps que les résidences secondaires. - Dans les zones hôtelières, les prescriptions en matière de construction ont été allégées, mais la part de résidences secondaires admises réduite de 50 à 40 %. - La pression exercée sur les résidences principales dans l'ancienne partie du village, qui ne sont soumises à aucune réglementation, a fortement augmenté. En dehors des zones à bâtir (habitat dispersé), des bâtiments dignes de protection sont assez souvent réaffectés de résidences principales en secondaires. - La politique active de la commune en matière de résidences principales porte ses fruits. Il s'est avéré avantageux d'avoir soigneusement délimité des zones à bâtir dans les années 70 déjà. Plusieurs classements en zones à bâtir ont été nécessaires depuis 1994, mais ont pu être aménagés sur mesure en fonction des besoins.

SOLUTION SUPRACOMMUNALE DES COMMUNES DE CRANS-MONTANA (VS)

Règlement des quotas et du contingentement et taxes de remplacement pour les 6 communes de la région de planification

Domaine



Données statistiques

- Population résidente permanente (2008) : 12 000
 - dans la station: 6000 (dont 50 % d'indigènes)
 - dans les villages: 6000
- Population en haute saison: 50 000
- Emplois (2008): 5200 (EPT)
 - dans les services d'hébergement / la restauration: 1800 (EPT)

Structure et organisation

Structure, organisation:

La région de Crans-Montana englobe les communes d'Icogne, Lens, Chermignon, Montana, Randogne et Mollens. Chaque commune bénéficie d'une partie de la station thermale construite en pleine nature à partir de 1890.

Tourisme:

La station dispose de 1500 lits dans les hôtels et de 35 000 autres dans les résidences secondaires, générant 1,5 million de nuitées par an. Les 6 communes forment une association à buts multiples, qui finance en particulier les infrastructures touristiques.

Contexte / problématique et objectifs

- Depuis 1960, 200 résidences secondaires ont été réalisées en moyenne par année. Après que de nombreux petits logements ont été construits dans les années 60 à 80, la tendance est aux plus grands logements, qui sont acquis dans une large mesure par des acheteurs financièrement très solides. La demande élevée de résidences secondaires a provoqué une forte hausse des prix du sol et des surfaces habitables. De ce fait, les résidences principales existantes sont soumises à une forte pression, et il n'est plus possible d'en construire de nouvelles à des prix abordables pour la population locale.
- Depuis 1980, le nombre de lits dans les hôtels a diminué de plus de 70 %, souvent parce que les hôtels nécessitant une rénovation étaient transformées en des résidences secondaires lucratives. Cela a entraîné un fort recul des emplois et du nombre de nuitées.
- Depuis 1995, les investissements destinés à la construction et l'entretien des résidences secondaires, s'élevant à 250 millions de francs, sont supérieurs au chiffre d'affaires du tourisme (170 mio.). De nombreuses prestations touristiques, telles que commerces et restaurants, ont disparu, et la station n'est guère plus fréquentée que durant quelques semaines par année.
- Dans le cadre d'un plan directeur supracommunal, les 6 communes ont décidé en 2006 que le développement du parc immobilier devait se faire en faveur des résidences principales et des lits utilisés à des fins commerciales.

Approche

- Règlement intercommunal des quotas et du contingentement
- Système d'incitation à la location des résidences secondaires existantes

Description de la solution	
Règlement des quotas	- La construction de logements est soumise à une réglementation sur les quotas, qui prévoit des parts de 70 % de résidences principales dans les constructions à plusieurs logements et de 100 % dans les constructions à logement individuel (chalets). - La part de résidences principales soumises au Règlement intercommunal des quotas et du contingentement (RQC) peut aussi être remplie par des affectations hôtelières à certaines conditions (occupation minimale, pas d'affectation comme résidence secondaire, etc.) - Sur les parcelles n'ayant pas changé de propriétaire depuis 35 ans, une résidence secondaire à usage personnel peut être construite. <i>Article 6 Part de résidence principale – Règlement</i> ¹ Pour les constructions à plusieurs logements, la part de résidences principales doit correspondre, par parcelle et par lotissement, à 70% de la surface brute de plancher utile (SBP) créée. ² Dans les constructions à logement individuel, le 100% de la SBP doit être utilisée comme résidence principale. ³ La part de résidences principales peut aussi être remplie par des affectations hôtelières, y compris les logements pour le personnel, commerciales, de bureaux, artisanales et par des appartements de location. <i>Article 5 Portée du RQC</i> ⁴ Sur des parcelles sises à l'intérieur du «secteur station» (art. 3) n'ayant pas changé de propriétaire durant les 35 ans précédant le dépôt de la demande d'autorisation, sauf par héritage, un logement de résidence secondaire à usage personnel (propriétaire et ses enfants) peut être construite, sans contingent ni taxe de remplacement. Dans le cas où ce logement change de propriétaire dans les 10 années suivant sa réalisation, une taxe de remplacement est due (selon art. 8, al. 1 et 2). (Règlement intercommunal des quotas et du contingentement RQC 2007)
Contingentement	- Les surfaces habitables accordées aux résidences secondaires sont réduites de 18 000 – 20 000 m² à 8000 m² de SPB par an. - Les contingents annuels sont répartis entre les 6 communes, en tenant compte de la clé de répartition prévue pour les coûts d'infrastructures (30 %) et des réserves de terrains à bâtir encore disponibles (70 %). On tend ainsi à ce que les communes ayant déjà construit beaucoup de résidences secondaires obtiennent des contingents moins nombreux que celles qui disposent encore de réserves de terrains à bâtir. <i>Article 10 Contingentement</i> ¹ Le contingent de résidences secondaires annuel à réaliser dans le «secteur station» atteint 10'000 m² en 2006 (sans report sur 2007), 10'000 m² en 2007, 9'000 m² en 2008 et 8'000 m² pour les années suivantes (Icogne: 7.14 %; Lens: 22.79 %; Chermignon: 15.18 %; Montana: 11.99 %; Randogne: 30.49 %; Mollens: 12.40 %). (Règlement intercommunal des quotas et du contingentement RQC 2007)
Taxe de remplacement	Pour les constructions à plusieurs logements, les 4/7 de la part de résidence principale exigée (70%) et pour les constructions à logement individuel (chalets), 100% de celle-ci peuvent être compensés par le versement d'une taxe de remplacement (dans le premier cas: 20 % de la valeur du logement concerné; dans le second cas, 15 % de la valeur du logement). Les résidences secondaires, dont la location touristique est inscrite dans le registre foncier pour 20 ans, ne paient que 50 % de la taxe de remplacement exigée.

	▪ Dans les secteurs proches du centre, seul le cinquième de la part de résidences principales exigée peut être compensé par le versement d'une taxe de remplacement. On tend ainsi à ce que la proportion de résidences principales dans les centres reste à long terme plus élevée qu'à la périphérie de la station. ▪ La taxe de remplacement est utilisée à parts égales pour financer la construction et le renouvellement des infrastructures touristiques, promouvoir les résidences principales et créer des incitations à la location des résidences secondaires existantes. <i>Article 8 Taxe de remplacement</i> ¹ Pour les constructions à plusieurs logements non situés dans les rues commerciales, les 4/7 de la part de résidence principale exigée (70%) peut être compensée par le versement d'une taxe de remplacement. Dans ce cas, la taxe de remplacement est de 20% de la valeur du logement concerné. ² Pour les constructions à logement individuel, la totalité de la résidence principale exigée peut être compensée par le versement d'une taxe de remplacement. Dans ce cas, la taxe de remplacement est de 15% de la valeur de la construction du logement concerné. <i>(Règlement intercommunal des quotas et du contingentement RQC 2007)</i>
Promotion des hôtels	▪ Dans le cas des hôtels, 45 % de la surface brute au plancher peut être utilisée pour des résidences secondaires, sans qu'elle ne soit soumise à un contingent ou à une taxe, à condition que la surface restante soit utilisée comme hôtel pour une durée de 35 ans (avec inscription au registre foncier). La vente de ces résidences secondaires facilite le financement des constructions hôtelières. ▪ Les réaffectations d'hôtels en logements sont traitées comme des nouvelles constructions (quotas et contingents) et l'augmentation de la surface habitable obtenue lors de la construction de l'hôtel (bonus) est inscrite au registre foncier comme surface affectée aux résidences principales. <i>Article 9 Hôtels</i> ¹ Les changements d'affectation des hôtels, à des fins d'habitation non hôtelière, sont soumis au RQC (art. 5, 1 RQC). ² Lors de changements d'affectation d'hôtels ayant bénéficié d'un bonus d'indice et/ou autre dérogation selon le RIC, la SBP correspondant à ce bonus est obligatoirement affectée à des résidences principales, sans taxe de remplacement possible. ⁴ Une surface habitable de maximum 45% peut être créée sans qu'elle ne soit soumise au RQC si l'exploitation de la partie hôtelière (minimum 55%) est garantie par inscription au registre foncier pour une durée de 35 ans en faveur de la commune. <i>(Règlement intercommunal des quotas et du contingentement RQC 2007)</i>
Planification des quartiers et classements en zones à bâtir pour les hôtels	▪ Dans plusieurs plans de quartier, la construction et l'exploitation de nouveaux hôtels sont obligatoires. Les résidences secondaires réalisées dans ces quartiers sont soumises à une taxe de remplacement, qui sert au financement de la construction de nouveaux hôtels dans le même quartier. ▪ Les classements en zones à bâtir sont en particulier prévus pour les hôtels, et cela uniquement lorsque les propriétaires des terrains concernés ont souscrit un droit de préemption pour la commune.
Utilisation à des fins commerciales des lits des résidences secondaires existantes	▪ La location des résidences secondaires est encouragée par un système d'incitation. Comme susmentionné, près de 30 % des ressources provenant de la taxe de remplacement sur les nouvelles résidences secondaires sont utilisées comme aide au financement pour la rénovation des résidences secondaires actuelles, à condition que celles-ci soient mises à disposition durant plusieurs années pour la location touristique. ▪ Les propriétaires de résidences secondaires profitent d'un système d'incitation qui leur procurera des avantages dans la station, selon la qualité du logement (classifi-

	cation avec étoiles de la Fédération suisse du tourisme, FST) et les nuitées générées.
Expériences	▪ Les premières expériences avec le mélange de mesures élaboré sont positives. Toutefois, la demande de résidences secondaires se déplace toujours plus de la station vers les villages environnants. C'est pourquoi la construction de résidences secondaires devra à l'avenir également être régulée dans ces villages. ▪ Les résidences principales soumises au Règlement intercommunal des quotas et du contingentement (RQC) ont en partie des affectations hôtelières, ce qui est parfaitement rentable même dans le cas des nouvelles constructions situées dans un segment de prix élevé. De ce fait, les résidences principales construites ne restent pas vides et le chiffre d'affaires du tourisme peut augmenter dans la station. ▪ La promotion des hôtels, qui admet la construction de résidences secondaires sans quotas ni taxe de remplacement (jusqu'à un maximum de 45 % de la SBP), a rendu possible la construction et l'entretien de plusieurs hôtels. ▪ Les incitations à la location touristique se concentrent sur les résidences secondaires nécessitant des rénovations urgentes et ne pouvant être louées en l'état. Les nouvelles résidences secondaires sont réalisées à des prix très élevés, ce qui rend leur location très improbable. ▪ L'utilisation partielle de la taxe de remplacement prélevée sur les nouvelles résidences secondaires pour financer les infrastructures touristiques et améliorer l'occupation des résidences secondaires existantes applique le principe de causalité et a été entièrement soutenue par le Tribunal fédéral (arrêt 1C_469/2008 du 26 mai 2009).