



Fiche d'information

sur l'initiative populaire « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires »

Les instruments des cantons et des communes

Suite à sa révision, la loi sur l'aménagement du territoire oblige cantons et communes à limiter la construction de résidences secondaires par le biais des plans directeurs et plans d'affectation. La mise en œuvre se fait en fonction de la situation locale. De nombreuses communes ont déjà pris des mesures pour freiner le mitage du paysage. Pour ce faire, elles recourent, parmi les instruments à leur disposition, à ceux qui conviennent le mieux à leur situation.

Le Conseil fédéral et le Parlement ont renforcé la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) de façon à endiguer les excès dans le domaine de la construction de résidences secondaires. La modification de la LAT est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2011. Elle exige des cantons qu'ils inscrivent, d'ici au 1^{er} juillet 2014, dans leurs plans directeurs et leurs plans d'affectation, des mesures visant à limiter la construction de résidences secondaires. L'objectif est de garantir un rapport équilibré entre résidences principales et secondaires dans toutes les régions. La nouvelle loi oblige cantons et communes à limiter le nombre de nouvelles résidences secondaires, à promouvoir l'hôtellerie et les résidences principales à des prix abordables ainsi qu'à améliorer le taux d'occupation des résidences secondaires existantes. Les cantons qui ne rempliront pas ces exigences dans le délai imparti ne pourront plus octroyer de permis de construire pour des résidences secondaires.

L'Office fédéral du développement territorial (ARE) a élaboré un « Guide pour la planification directrice cantonale » présentant des instruments et des exemples concrets et expliquant comment respecter les exigences plus strictes. Il est par exemple possible d'améliorer le taux d'occupation des résidences secondaires en créant une zone spécifique aux résidences secondaires commercialisées, ou de maintenir une proportion équilibrée de résidences principales et secondaires en limitant la construction de nouvelles résidences secondaires sur la base de contingents régionaux ou en prévoyant dans les nouvelles zones à bâtir un pourcentage de résidences principales.



Mise en œuvre dans les cantons

Sur la base de la nouvelle loi, tous les cantons doivent examiner dans quelles zones il est nécessaire d'agir. Les cantons touristiques de Berne, des Grisons, du Tessin, de Vaud et du Valais sont les premiers concernés. A l'heure actuelle, les plans directeurs cantonaux de Berne, du Tessin, de Vaud et d'Uri sont en cours d'approbation ou d'examen préliminaire, et celui du Valais en cours d'élaboration. La Confédération a approuvé le plan directeur des Grisons avant l'entrée en vigueur de la révision de la LAT. Celui-ci comprend déjà des mesures essentielles pour limiter la construction de résidences secondaires. Toutefois, ces mesures doivent être réexaminées sur la base de la nouvelle législation et, le cas échéant, adaptées.

Aperçu des mesures déjà prises

Contingents limitant la construction de résidences secondaires

La Haute-Engadine, Zermatt, Crans-Montana, Vaz/Obervaz (Lenzerheide) et Saas Fee limitent déjà le nombre de résidences secondaires construites chaque année en vertu de règlements sur les contingents. Le district de la Haute-Engadine plafonne ainsi la construction de résidences secondaires commercialisées ou non à un contingent annuel de 12 000 m² de surface brute de plancher. Ce contingent est réparti entre les communes selon une clé de répartition, fixée après réexamen tous les cinq ans.

Zones hôtelières destinées à promouvoir et à maintenir l'hôtellerie

Pour promouvoir et maintenir l'hôtellerie, les communes peuvent déterminer des zones hôtelières. Pontresina, Saanen et Crans-Montana le font déjà. Ainsi seuls des établissements d'hôtellerie et de restauration, avec les constructions et installations qui vont de pair, peuvent voir le jour dans la zone hôtelière de Pontresina. L'indice d'utilisation relativement élevé – sans prendre en compte les locaux accessibles à tous (p. ex. restaurants, halls) – et les volumes construits généreux privilégient et encouragent l'exploitation d'hôtels. Depuis 2004, 20 pour cent de la surface brute de plancher réalisée dans la zone hôtelière peut également être utilisée pour des logements et des résidences secondaires.

Réglementation de la part de résidences principales pour assurer des logements destinés à la population indigène

Pour empêcher que seules des résidences secondaires chères et lucratives ne soient construites, les communes établissent des zones à bâtir devant atteindre une proportion déterminée de résidences principales destinées à la population indigène. Cette réglementation est souvent appliquée par des communes tessinoises, comme Astano, Colina d'Oro, Carona et Minusio, mais aussi par des communes d'autres cantons, telles qu'Andermatt, Crans-Montana, Val d'Illiez, Saanen, Saas Fee, Falera et Vaz/Obervaz (Lenzerheide). Carona a réglementé la proportion des résidences principales sur l'ensemble de son territoire communal. Les deux tiers de la surface de plancher de chaque nouveau bâtiment doivent être mis à disposition pour des résidences principales. Lors de la construction de nouvelles résidences, Crans-Montana exige que les résidences principales représentent 70 pour cent des bâtiments à plusieurs appartements et 100 pour cent des chalets.



Politique foncière active permettant de maîtriser le développement

Dans ses lignes directrices sur l'aménagement de 2008, la commune de Savognin, par exemple, s'est fixé comme objectif une meilleure occupation des résidences par la création de « lits chauds ». Dans ce contexte, elle a désigné les sites qui s'y prêteraient le mieux. Dans le cadre de la révision du plan d'aménagement local, elle souhaite classer des terrains en zone à bâtir afin de permettre la réalisation d'un projet de complexe touristique grâce à une zone hôtelière, et mettre des terrains à bâtir à la disposition de la population indigène.

Taxe d'incitation favorisant la création de logements à des prix abordables

La taxe d'incitation est une taxe unique, prélevée par exemple lors de l'octroi du permis de construire, qui vise à diminuer l'intérêt de la réalisation de résidences secondaires. Les ressources financières ainsi obtenues permettent de promouvoir la construction de résidences principales, l'hôtellerie et les infrastructures touristiques. Davos, Samnaun, Flims et Laax (GR) par exemple ont introduit une telle taxe.

Impôt sur les résidences secondaires visant à éviter les « lits froids »

Les communes qui recourent à cet instrument prélèvent chaque année un impôt sur les résidences secondaires comportant des « lits froids », c'est-à-dire sur les résidences secondaires non commercialisées ou non louées. Cela doit inciter les propriétaires à améliorer leur taux d'occupation. La commune de Silvaplana envisage d'introduire cet impôt. La commune de Val d'Illice poursuit le même objectif avec sa taxe de compensation.

Amélioration du taux d'occupation

Dès 2008, la société Tourismus Engadin Scuol Samnaun Val Müstair AG a intensifié ses relations avec les propriétaires de résidences secondaires pour leur expliquer les avantages d'une commercialisation professionnelle des résidences secondaires et leur proposer de l'aide pour la location de leurs biens. De cette façon, il a été possible d'augmenter à plus de 30 pour cent la proportion de résidences secondaires commercialisées.

Complexes touristiques : chances et risques

Les complexes touristiques offrent des chances en ce qui concerne les logements de vacances. Si, comme les villages Reka ou le Rock Resort à Flims, ils sont commercialisés de manière professionnelle, le taux d'occupation des logements de vacances augmente, tout comme leur utilité pour l'ensemble de la région. Pour ce faire, les projets doivent être englobés dans un processus de planification supérieur. Le projet de complexe touristique à Andermatt a exigé une adaptation du plan directeur, ce qui a conduit le canton à s'engager dans une démarche professionnelle. Les milieux intéressés y ont été associés suffisamment tôt. Ce n'est pas toujours le cas, comme le montre le projet d'Aminona près de Crans-Montana (VS) : il est en effet actuellement bloqué par des oppositions.



Glossaire

Plan directeur cantonal : il a une fonction-clé de coordination dans le système de planification suisse. Il détermine le développement territorial du canton et la coordination des activités à incidences territoriales au sein du canton ainsi qu'avec la Confédération, les cantons voisins et les régions limitrophes des pays voisins. Le plan directeur cantonal est contraignant pour les autorités.

Plan d'affectation : cet instrument d'aménagement du territoire détermine le type, le lieu et le degré de l'utilisation du sol, parcelle par parcelle. Il a force obligatoire pour chaque propriétaire foncier. C'est un instrument particulièrement important pour les communes.