



Journée d'échange d'expériences sur les résidences principales dans les régions touristiques

Sommaire

1	Résumé des principaux résultats	2
2	Présentations : Situation actuelle et marge de manœuvre.....	2
	2.1 Introduction	2
	2.2 Rapport de l'atelier GR.....	2
	2.3 Aide à l'entraide	3
3	Exemples pratiques et échange d'expériences	4
	3.1 Flims : réglementation de la part de résidences principales.....	4
	3.2 Davos : stratégie en matière de logement	5
	3.3 Wilderswil : construction de logements coopératifs dans le bâti existant	5
	3.4 Saanen : projet de construction de logements d'utilité publique Ebnetmatte	7
	3.5 Château-d'Oex : construction d'appartements neufs en coopérative	7
	3.6 Bivio : optimiser l'utilisation des logements existants	8
4	Liens complémentaires	10

Date, horaire : Lundi 22.01.2024, de 10 h 15 à 15 h 45

Lieu : HSLU Lucerne, Inseliquai 12, 1^{er} étage, salle 02/03

1 Résumé des principaux résultats

Dans le contexte d'une pénurie croissante de résidences principales dans les communes touristiques de l'espace alpin, la journée d'échange d'expériences a consisté à discuter de solutions et d'exemples pratiques. Les principales raisons de la raréfaction des résidences principales sont l'évolution démographique, la croissance de l'emploi et les effets d'éviction dus à la réaffectation de logements créés selon l'ancien droit en résidences secondaires. Les combinaisons de mesures (taxes d'incitation, quotas de résidences principales et promotion des logements locatifs (coopératifs) abordables) associées à des incitations en matière d'aménagement du territoire se sont révélées prometteuses. Il en résulte des synergies de financement entre la réglementation des résidences secondaires et la promotion des résidences principales abordables. En raison de la complexité de la thématique et des particularités locales, il est recommandé d'élaborer une stratégie communale du logement. Surtout, la collaboration des acteurs impliqués – au-delà des limites fédérales – ainsi qu'une communication intelligible et transparente avec la population sont déterminantes pour la mise en œuvre des mesures.

2 Présentations : Situation actuelle et marge de manœuvre

2.1 Introduction

(Martin Tschirren, directeur de l'OFL et Maria Lezzi, directrice de l'ARE)

Actuellement, les communes touristiques des régions de montagne sont particulièrement affectées par les faibles taux de logements vacants et par la diminution de la construction de logements, bien qu'il existe des différences régionales. La demande soutenue de résidences secondaires entraîne des hausses de prix et la réaffectation accrue des logements créés selon l'ancien droit en résidences secondaires. Les autochtones et la main-d'œuvre ne trouvent plus de résidences abordables et sont évincés. Le trafic pendulaire augmente, les centres des localités continuent de se vider et les hôteliers ont de la peine à trouver de la main-d'œuvre.

2.2 Rapport de l'atelier GR

(Orlando Menghini, Stauffer & Studach Raumentwicklung)

Une pénurie de logements locatifs abordables règne surtout dans les communes touristiques comptant plus de 20 % de résidences secondaires. Les stratégies suivantes sont en discussion dans le canton des Grisons pour créer des résidences principales abordables :

- modération de la demande de résidences secondaires ;
- maintien des résidences principales existantes ;
- construction de résidences principales ;
- financement croisé de résidences principales.

Comme le montre le modèle de financement mis au point par Stauffer & Studach ci-après, les incitations et l'interaction des réglementations sont centrales pour le maintien et la création de résidences principales abordables. Il est également possible d'affecter des fonds à une politique foncière active.

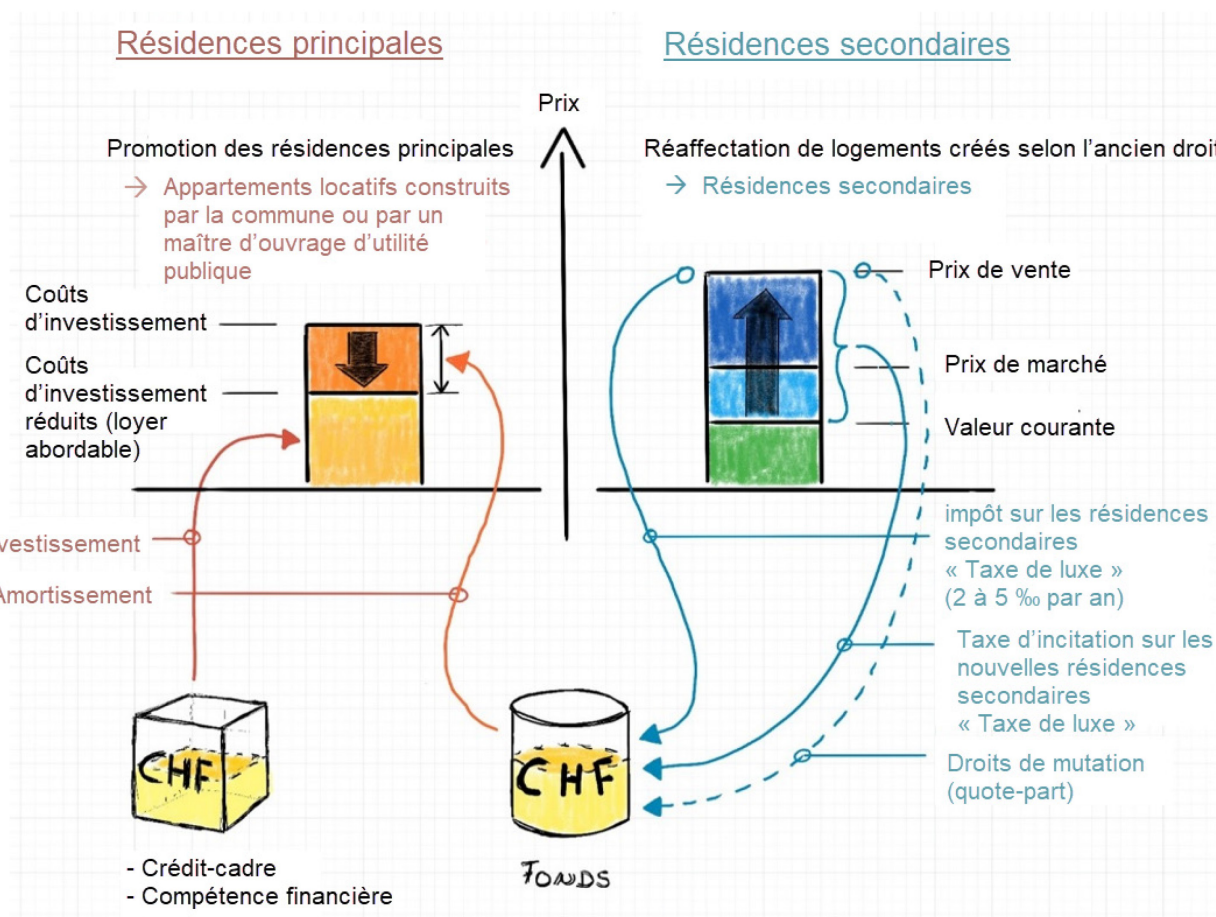


Figure 1: Exemple de modèle de financement pour des résidences principales abordables dans les communes touristiques. Source : Stauffer & Studach.

2.3 Aide à l'entraide

(Reto Martinelli, LOGEMENT SUISSE)

Pour créer des résidences principales abordables, les coopératives de construction et d'habitation peuvent être des partenaires importants pour les régions, les communes et les groupes de personnes puisqu'elles ne poursuivent pas un but lucratif et cherchent des solutions durables sur le plan social. On souligne l'importance du dialogue entre communes et cantons, coopératives de construction et résidents secondaires ; les deux associations faîtières de maîtres d'ouvrage d'utilité publique que sont LOGEMENT SUISSE et Coopératives d'habitation Suisse peuvent jouer le rôle d'intermédiaires.

3 Exemples pratiques et échange d'expériences

3.1 Flims : réglementation de la part de résidences principales

(Martin Hug, président de commune)

Sur la base d'une [stratégie globale](#) et d'une [stratégie territoriale](#) (conception directrice communale d'aménagement du territoire), Flims prend différentes mesures pour promouvoir les résidences principales et maintenir ainsi un village animé. L'art. 13 de la loi communale sur les résidences secondaires règle comme suit la part de résidences principales : « Lorsque des logements créés selon l'ancien droit sont démolis et reconstruits, transformés de fond en comble ou substantiellement, au moins 50 % de la surface d'habitation principale existante doivent être utilisés comme résidence principale. » Les extensions de la surface utile principale jusqu'à 30 % au maximum ainsi que les rénovations et les modernisations sont exceptées. Il est possible de



payer une taxe de remplacement au lieu de respecter réellement la part de résidences principales. Cette taxe oscille entre 2500 CHF (pour les logements affectés à l'hébergement touristique) et 3500 CHF (pour les logements disponibles) par m² de résidences principales non réalisées. La possibilité de réaffecter les établissements d'hébergement en résidences secondaires en vertu de l'art. 8, al. 4, de la loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS ; RS 702) est en outre exclue à Flims. Cette règle empêche la spéculation consistant à réaffecter des surfaces hôtelières en surfaces de résidences secondaires et préserve des surfaces potentielles pour les résidences principales. Les produits de la taxe de remplacement sont affectés à des usages précis et permettent de financer des projets concrets sur des parcelles communales afin de créer des résidences principales abordables pour les autochtones et la main-d'œuvre. La commune octroie à cet effet en droit de superficie des parcelles proches du centre et bien desservies par les transports publics et garantit le respect de certains intérêts publics en collaborant à la procédure de planification (p. ex. utilisation de bois local, raccordement au chauffage à distance, directives pour l'occupation et les loyers). Ces mesures sont approuvées par une grande majorité de la population, ce que l'on doit surtout à un processus participatif de grande envergure.

Il est ressorti de la discussion que seule une combinaison équilibrée de mesures peut rallier une majorité et avoir un impact (cf. chap. 2.2). Exemple de Flims : taxes d'incitation et politique foncière active et quotas de résidences principales et limitation de la réaffectation des hôtels. Le montant de la taxe de remplacement a aussi été discuté : trop basse, la taxe n'a pas d'effet et ne permettrait ni de maintenir le niveau de résidences principales ni d'en créer de nouvelles ; trop élevée, elle ne saurait rallier une majorité. L'idée d'une taxe de remplacement limitée a donc été abordée, par exemple assortie de la condition selon laquelle au moins 30 % de la surface existante doit toujours être utilisée comme résidence principale. Il est toutefois difficile de contrôler si un logement est réellement utilisé comme résidence principale.

3.2 Davos : stratégie en matière de logement

(Yasmine Bastug, cheffe du service d'urbanisme et d'aménagement du paysage)

La [stratégie en matière de logement](#) de l'année 2023 se fonde sur une [analyse du marché du logement](#) (cf. p. 268), qui a révélé une pénurie de résidences principales. Le but de la stratégie en matière de logement est de maintenir et de créer, en collaboration avec des acteurs privés et d'utilité publique, suffisamment de logements adéquats et avantageux. Lors du développement de sites avec des particuliers, la commune exige, au titre d'une compensation de la plus-value, une part locative de 50 %, dont à nouveau 50 % de loyers fixés sur la base des coûts. Le financement des mesures est garanti par le biais d'un fonds existant qu'il est prévu

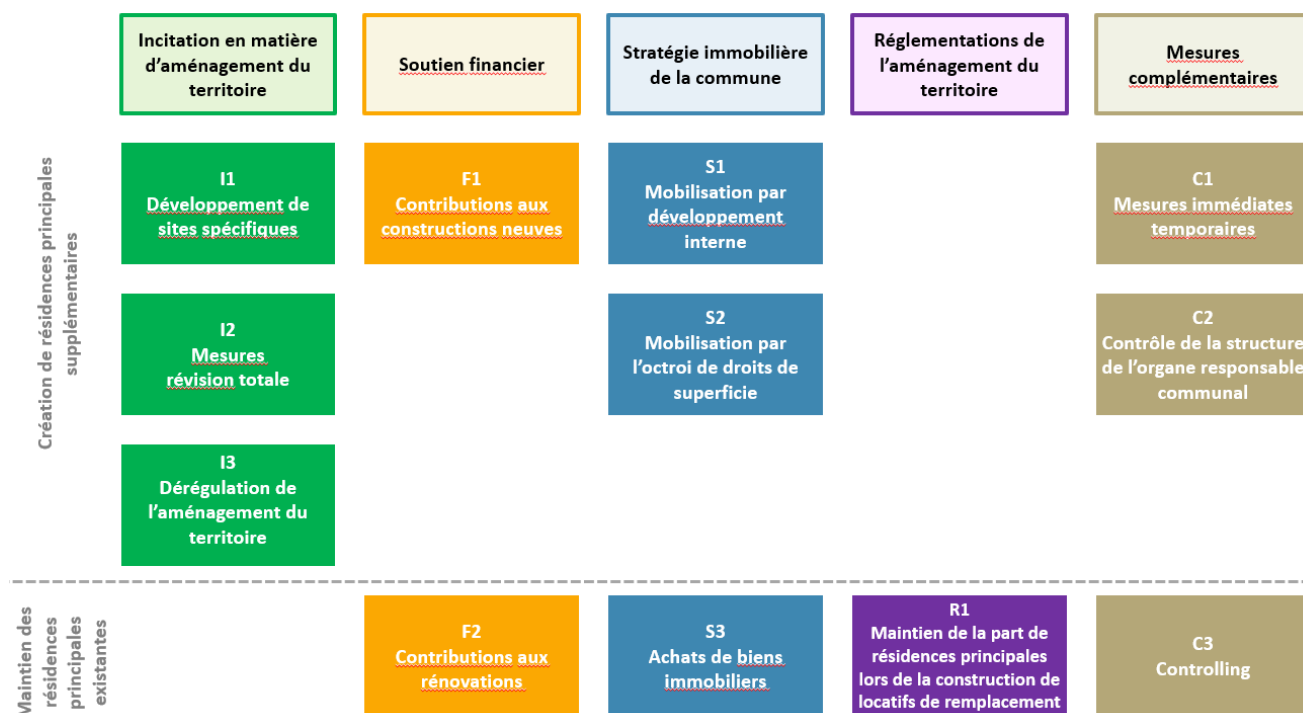


Figure 2: Stratégies partielles et éléments stratégiques. Source : Wohnraumstrategie Gemeinde Davos, p. 15 (en allemand).

d'alimenter en sus par les produits de la taxe d'incitation. Il est prévu d'enregistrer à l'aide d'un monitoring la réaffectation de logements créés selon l'ancien droit et de la limiter aux sites stratégiques. La valeur d'une vision régionale des marchés du logement et le soutien aux communes par des réglementations cantonales et fédérales ont aussi été abordés.

L'exemple de Davos montre qu'une combinaison équilibrée (cf. chap. 2.2) et intelligible (analyse > stratégie > mesures) de mesures est la condition pour obtenir le soutien de la population.

3.3 Wilderswil : construction de logements coopératifs dans le bâti existant

(Beatrice Stoffel et Tobias Bandi)

Le projet [Lebensraum Belmont](#) a été inspiré en 2013 par l'hôtel Belmont de Wilderswil, qui était alors inoccupé et qui dispose d'une vue magnifique. Les travaux ont finalement été achevés et réceptionnés en 2021. Tout d'abord, une maison neuve de cinq appartements familiaux a été construite sur le fonds voisin de l'hôtel, en priorité pour les membres d'une coopérative, puis en général pour des familles. Dans un deuxième temps, l'hôtel a été rénové et transformé. Ce projet se distingue par de petites unités d'habitation, des surfaces communes ainsi qu'un niveau élevé d'autogestion. Un magasin est à disposition et des manifestations telles que des concerts ou des lectures sont organisées.

La coopérative a été créée en novembre 2013, après que des personnes de la famille et des amis ont garanti des prêts sans intérêts d'un montant de 1 million. Les conseils prodigués par Daniel Blumer (coopératives d'habitation Suisse) ont été très utiles. Non seulement des autochtones, mais surtout des personnes de

l'extérieur ont participé à ce projet. L'achat est devenu possible parce que deux autres personnes intéressées qui disposaient d'une promesse de vente se sont retirées et qu'une autre personne intéressée qui disposait aussi d'une promesse de vente a décidé de ne pas acheter. Trois parcelles d'une valeur d'environ 1 million de francs chacune ont été formées en vue de l'acquisition. Une des parcelles était réservée à la maison familiale, les deux autres forment ensemble le terrain de l'hôtel y compris le bâtiment. Ce fractionnement a permis un paiement en trois versements (en 2013, 2014 et 2015) et présentait pour le vendeur l'avantage de pouvoir échelonner l'impôt sur le produit de la vente.

Dans un premier temps, l'hôtel a été utilisé pour héberger des saisonniers venus de 18 pays différents. Cette réaffectation provisoire (de 2014 à 2018) a nécessité d'obtenir un permis de construire. Les recettes résultant de la location des locaux ont permis de couvrir les coûts et de financer la planification. Par la suite, le projet d'hôtel a également nécessité un plan de quartier. Celui-ci a été accepté en 2017 par 85 % de oui lors d'un scrutin communal. La parcelle de la maison familiale en était exceptée.

Un montant de 3,5 millions de francs était prévu initialement pour la transformation de l'hôtel. Ce montant s'est ensuite élevé à 4,1 millions de francs en raison de coûts supplémentaires. Par chance, la réalisation a eu lieu avant la flambée des prix due au coronavirus. En tout, l'ensemble du projet a coûté 9,1 millions de francs. La fondation Age a apporté une contribution de soutien de 250 000 francs et a fait rédiger sur ce projet multigénérationnel une documentation qui a été remise aux participants. Un prêt de fonds de roulement a aussi été octroyé, mais uniquement pour la maison familiale. Ce prêt est très important pour la réputation auprès des banques quand il s'agit de financement. Les logements familiaux constituent une sorte de joker financier, puisqu'il serait possible en cas d'urgence de les vendre comme propriétés par étages.

Une première tranche de financement de 1 million de francs a pu être obtenue auprès de l'entourage personnel. La deuxième tranche, du même montant, a été mise à disposition par la banque Raiffeisen. Le financement de la transformation de l'hôtel a réussi grâce à une coopération de la banque Raiffeisen Jungfrau avec la Freie Gemeinschaftsbank Basel.

Le concept mis en œuvre dans l'hôtel, avec des logements en grappe et des surfaces communes, est intéressant pour les résidents. Une unité d'habitation (« étage des nomades ») était d'abord réservée aux personnes de passage qui repartaient après quelques mois. Cette idée a été reléguée au second plan pour des raisons financières et les locataires de longue durée sont maintenant privilégiés. Trois familles sont revenues de la ville à la montagne grâce à ce projet particulier. La majorité des locataires sont de nouveaux arrivants. Le bon réseau au sein du village est très précieux. On a pu s'adjoindre les meilleurs aménagistes, architectes et artisans locaux. C'est ainsi qu'un précieux réseau local s'est développé pour ce projet de construction.

Les éléments suivants se sont révélés être des facteurs de succès lors de la réalisation du projet : l'initiative privée, c'est-à-dire personnelle, de premiers contacts positifs (commune politique, coopératives d'habitation Suisse), un financement initial (20 000 francs du canton de Berne), une combinaison de bon sens et d'expertise, l'esprit d'expérimentation ainsi qu'une focalisation constante sur la prochaine étape. Le travail a correspondu approximativement à une activité à 100 %, qui n'a pu être maîtrisée que parce que les deux initiatrices principales sont retraitées et que le travail de location et de planification a été fourni par cinq à dix personnes supplémentaires en grande partie non rémunérées.

3.4 Saanen : projet de construction de logements d'utilité publique Ebnetmatte

(Toni von Grüningen, président de commune, et Daniel Blumer, directeur du Centre de compétences en construction de logements d'utilité publique)

Les prix de l'immobilier dans la commune de Saanen sont si élevés que les résidents à revenus moyens ou modestes ne trouvent plus de logements abordables et donc quittent le Saanenland. Le projet de construction de logements Ebnetmatte a pour but de lutter contre cette pénurie et de créer des logements abordables pour les gens qui sont ou qui veulent être ici chez eux ([projet de construction de logements d'utilité publique Ebnetmatte Gstaad](#)). Le but est de créer 60 appartements locatifs abordables.



La parcelle 6620 de Gstaad comprend environ 8000 m² et appartient à la commune de Saanen. C'est ici qu'il est prévu de construire un ensemble de cinq immeubles locatifs d'utilité publique dans le style chalet. Les 60 unités d'habitation prévues au total incluront des appartements de 2,5 à 5,5 pièces, bénéficieront d'un standard d'aménagement simple et moderne, seront en partie adaptées aux personnes âgées et dépourvues de seuils.

Pour réaliser ce projet de construction de logements, la commune de Saanen met à disposition le terrain à bâtir ainsi qu'un crédit d'investissement. Une coopérative d'entrepreneurs est responsable de la réalisation de ce projet. Ce projet n'a pas de but lucratif. Avec ce projet, les entrepreneurs créent des logements pour la population locale. Déterminés par les coûts effectifs d'investissement et d'entretien, les loyers sont inférieurs aux loyers usuels du marché, surtout à long terme.

Le calendrier prévoit que les travaux débuteront en 2024 ou en 2025. L'achèvement et la réception sont prévus pour 2025 ou 2026.

3.5 Château-d'Oex : construction d'appartements neufs en coopérative

(Yvonne Wespi, présidente de la coopérative)

Suite au dépôt d'un postulat sur les constructions par le PS en 2006 qui demandait que la commune de Château-d'Oex examine la pression qu'exerçaient les résidences secondaires sur le marché du logement et la raréfaction des appartements locatifs abordables pour les résidents, une commission du conseil communal a mené des réflexions en 2012-2013 sur la faisabilité d'une coopérative d'habitation.

La coopérative a été créée en 2014, les travaux de construction ont commencé en 2020 et les locataires ont emménagé en 2021. Le bâtiment de 12 appartements, de style chalet et situé au centre de la commune, a été érigé sur un terrain mis à disposition en droit de superficie. La coopérative compte cent membres, dont des entreprises, des locataires, des personnes intéressées inscrites sur une liste d'attente et des mécènes. Le comité se compose de bénévoles et d'un représentant de la commune. Une part sociale coûte 300 francs et chaque membre dispose d'une voix au sein de l'assemblée de la coopérative. Huit parts par pièce doivent être souscrites pour chaque appartement. Les loyers s'élèvent actuellement en moyenne à 205 francs/m² par année sans place de parc et à 230 francs/m² avec place de parc et frais accessoires. Il y a des prescriptions

d'occupation qui garantissent que le nombre des habitants corresponde au minimum au nombre de pièces de l'appartement moins 1. La résidence est en outre obligatoirement principale en vertu de la loi sur les résidences secondaires. On prévoyait à l'origine des appartements familiaux, mais, en raison de la forte demande des seniors, on a réduit la taille des logements et on les a adaptés aux besoins de ces personnes. C'est ainsi que des logements pour les familles se sont libérés dans la commune.

Le projet bénéficie d'un large soutien et est très bien accepté par la population, ce qui a incité la commune à céder à la coopérative un deuxième terrain en droit de superficie. On envisage en outre d'adapter les dispositions légales de construction applicables à la zone chalets et d'autoriser des densités et des indices d'utilisation du sol plus élevés, ce qui rendrait plus attractive la construction de résidences principales.

La discussion a abouti aux conclusions suivantes :

- La volonté politique, la disposition au risque, la participation ainsi que le soutien de la Banque Alternative Suisse et de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP) ont permis au projet de voir le jour.
- Le soutien cantonal aux coopératives peut être avantageux (financement, autorisation d'une densité supérieure), mais est soumis à des conditions. Il vaut la peine de chercher le dialogue avec les autorités cantonales compétentes.
- Des associations faîtières comme l'ARMOUP peuvent jouer un rôle important dans la planification et la mise en œuvre de projets de construction de logements coopératifs. Il vaut la peine de les contacter le plus tôt possible.
- Il est important de connaître précisément la demande de logements. Cela permet de conserver et de créer des logements adaptés aux besoins – le cas échéant en assurant la coordination par une stratégie en matière de logement.

3.6 Bivio : optimiser l'utilisation des logements existants

(Linda Netzer, responsable du développement local de la commune de Surses)

Le projet « [Futur Bivio](#) » a pour but de positionner la localité comme un village de montagne porteur d'avenir au plan touristique et agréable à vivre au sein de la destination Val Surses. Le projet est porté par la commune de Surses. Un comité composé de représentants de Pro Bivio, de Bivio Sportanlagen AG, de l'hôtellerie et de la restauration, du Parc Ela et de Tourismus Savognin Bivio Albula AG participent financièrement et avec des prestations propres.

Un avant-projet a élaboré une conception commune à tous les partenaires sur les perspectives de développement de Bivio. Cette conception prévoit que Bivio se focalise sur un tourisme quatre saisons proche de la nature pour la classe moyenne et devienne un lieu de résidence attractif. L'idée directrice est la suivante : animation ciblée, expériences plus intenses, vie meilleure.

Dans un deuxième temps, des propositions de solutions ont été élaborées pour les thèmes sous-jacents, en collaboration avec des groupes d'intérêt et sur la base d'une enquête en ligne auprès des propriétaires immobiliers. Le processus a été soutenu financièrement par des fonds de la Nouvelle politique régionale de la Confédération.

L'enquête en ligne a permis des contacts et des entretiens directs avec les propriétaires. Le résultat de ces entretiens constitue désormais la base d'un développement possible du site pour la réalisation de résidences principales pour les personnes âgées, de locaux commerciaux et d'un centre d'accueil touristique.

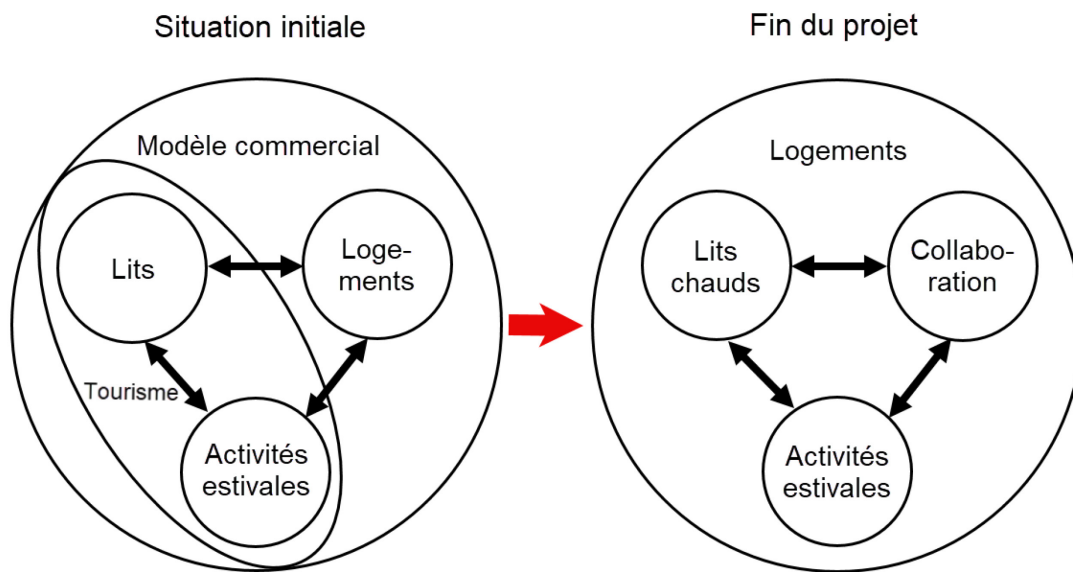


Figure 3: Schéma : projet de développement NPR Avenir Bivio, situation initiale et fin du projet. Source : Commune de Surses.

4 Liens complémentaires

[Des logements attrayants dans les régions de montagne : Guide à l'usage des communes \(admin.ch\)](#)

[Logement à prix avantageux : Un kit d'options à la disposition des villes et des communes \(admin.ch\)](#)

[Analyse des effets de la loi sur les résidences secondaires – rapport consacré aux « bons exemples » \(admin.ch\)](#)

[Monitoring de la loi sur les résidences secondaires – rapport final \(admin.ch\)](#)