

Gérer les résidences secondaires

Objectif

Le canton vise, en application des articles 75b et 197, chiffre 9 Cst., un développement équilibré s'agissant des résidences principales et des résidences secondaires. Il soutient la commercialisation des lits sur la base de programmes régionaux de développement touristique et limite le nombre de lits non commercialisés de résidences secondaires ("lits froids").

Objectifs principaux: A Utiliser le sol avec mesure et concentrer l'urbanisation
C Créer des conditions propices au développement économique

Intervenants

Canton de Berne OACOT
OEC
Régions Toutes les régions
Communes Toutes les communes

Réalisation

A court terme jusqu'en 2026
 A moyen terme entre 2027 et 2030
 Tâche durable

Etat de la coordination en général:

Coordination réglée

Responsabilité: OACOT

Mesure

Les communes entrant dans le champ d'application de la loi sur les résidences secondaires ne peuvent autoriser de telles résidences que dans les limites imposées par cette loi.

Dans les régions/communes désignées au verso, des mesures d'aménagement supplémentaires doivent, du point de vue du canton, être prises afin de permettre un développement équilibré des résidences principales et des résidences secondaires. Les objectifs et les principes tant cantonaux que régionaux doivent être respectés à cet égard (cf. verso).

Démarche

1. Les conférences régionales/régions précisent les consignes cantonales dans leurs plans directeurs (CRTU de la 2e génération) en procédant aux distinctions nécessaires sur la base de leurs programmes de développement touristique.
2. Les communes concernées (cf. verso, chiffre 1) prennent les mesures nécessaires dans le cadre de l'aménagement local afin de limiter le nombre de nouvelles résidences secondaires et d'améliorer le taux d'occupation de telles résidences, ainsi que de promouvoir l'hôtellerie et les résidences principales à des prix abordables (jusqu'en 2014).
3. Les communes appelées à observer l'évolution de la situation (cf. verso, chiffre 2) ainsi que les communes qui font valoir un besoin en zones à bâtir destinées à des résidences secondaires ou qui prennent des mesures de pilotage procèdent au recensement des résidences secondaires et suivent l'évolution dans ce domaine (monitoring).

Interdépendances/objectifs en concurrence

Développement du tourisme en général (cf. mesure C_23)

Etudes de base

- Office des affaires communales et de l'organisation du territoire, juillet 2011: guide pour l'aménagement local intitulé «Umgang mit Zweitwohnungen»
- Programme de politique du tourisme
- Institut de recherches sur les loisirs et le tourisme, 2009: Tourismus im Kanton Bern - Positionspapier und Strategie. Rapport final (établi sur mandat de l'ECO/becc)
- Programmes régionaux de développement touristique et plans directeurs régionaux (cf. mesure C_23)

Indications pour le controlling

Proportion de résidences secondaires

Gérer les résidences secondaires

1. Régions/communes dans lesquelles il y a lieu, selon le canton, de renforcer les mesures d'aménagement visant à gérer les résidences secondaires

Région	Communes
Pays de Gessenay/Gstaad	Gessenay, Gsteig, Lauenen
Lenk/Simmental	Lenk, Zweisimmen
Adelboden-Frutigen	Adelboden
Kandertal	Kandersteg
Région de la Jungfrau	Grindelwald, Lauterbrunnen
Haslital	Hasliberg
Lac de Thoune	Beatenberg
Lac de Brienz	Iseltwald, Oberried

Les communes qui ne sont pas mentionnées ci-dessus peuvent elles aussi examiner l'opportunité d'une intervention visant le parc de résidences secondaires ainsi que la promotion des résidences principales et de l'hôtellerie, et prendre des mesures le cas échéant.

2. Régions/communes qui sont appelées à observer l'évolution de la situation en matière de résidences secondaires

Aeschi, Brienz, Diemtigen, Habkern, Krattigen, Niederried b.l., Sigriswil, St. Stephan

3. Principes applicables à la prise en compte des résidences secondaires dans les plans régionaux et les plans communaux

- La prise en compte des résidences secondaires se fonde sur une analyse approfondie de la situation existante (parc de résidences principales et de résidences secondaires – commercialisées et non commercialisées, autres types d'hébergement touristique; autres infrastructures touristiques, évolution effective et perspectives).
- La politique tant régionale que communale en matière de résidences secondaires doit être coordonnée avec le programme régional de développement touristique. Tant qu'un tel programme n'a pas été établi, il convient de tenir compte des objectifs touristiques locaux et régionaux, et de coordonner les démarches avec celles des communes voisines.
- Les régions fixent les buts et les mesures à prendre en application de l'article 8, alinéa 3 LAT de manière différenciée en fonction des espaces géographiques et des communes. Ce faisant, elles tiennent compte de l'objectif cantonal. Les objectifs et les mesures doivent être harmonisés au niveau supracommunal. Les communes et les régions voisines, à l'intérieur comme à l'extérieur du canton, seront consultées de manière appropriée.

4. Principes applicables aux centres de villégiature (grandes résidences touristiques)

- Les centres de villégiature doivent être conformes au programme régional de développement touristique (besoin/dimensions, complément judicieux de l'offre touristique). Tant qu'un tel programme n'a pas été établi, il convient de tenir compte des objectifs touristiques locaux et régionaux, et de coordonner les démarches avec celles des communes voisines.
- Les centres de villégiature doivent être prévus dans les centres touristiques (selon le plan directeur régional ou la CRTU). Ils doivent impérativement figurer au titre d'éléments de coordination réglée dans le plan directeur régional.
- Critères d'exclusion: zones de danger rouges ou bleues, zones et objets à protéger d'importance nationale ou cantonale, zones de protection des eaux souterraines S1/S2.
- Le centre de villégiature doit bien s'intégrer au milieu bâti et au paysage, et garantir une utilisation mesurée du sol.
- Le site doit disposer d'une infrastructure suffisante (route, eau, eaux usées) et d'un bon raccordement au réseau de transports publics.
- L'utilité à long terme pour le tourisme et la population doit être assurée (renouvellement garanti, absence de risque d'un changement d'utilisation aboutissant à la création de "lits froids", etc.).