Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine

Herausgeber: Schweizer Heimatschutz

Band: 104 (2009)

Heft: 2

Artikel: Lits froids et lits tièdes : résidences secondaires : quelles dispositions légales? = Kalte und lauwarme Betten : welche Bestimmungen gelten für Zweitwohnungen?

Autor: Biéler, Philippe

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-176300

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 03.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Résidences secondaires : quelles dispositions légales ?

Lits froids et lits tièdes

5 millions. C'est le nombre de lits touristiques que comptent les Alpes. Des lits qui ne sont souvent utilisés que cinq semaines par année. Malgré ses défauts, la Lex Koller est actuellement le seul outil légal permettant de lutter contre la prolifération de lits froids. Patrimoine suisse ne la laissera pas tomber sans de sérieuses compensations.

Philippe Biéler, président de Patrimoine suisse

Le nombre de résidences secondaires a augmenté. Certaines communes, par exemple Grimentz VS, en détiennent un taux particulièrement élevé (photo Urs Steiner)

In verschiedenen Regionen ist die Zahl der Zweitwohnungen stark angestiegen. In einzelnen Gemeinden, wie in Grimentz VS, ist der Anteil besonders hoch (Bild Urs Steiner)

En Suisse, le nombre de résidences secondaires a augmenté de 75 % en vingt ans, et certaines communes en détiennent un taux particulièrement élevé (p. ex. Grimentz 82 % ou Laax 81 %). Or il s'agit le plus souvent de logements vides. La majorité, pas mis en location, ne sont utilisés en moyenne que cinq semaines par année. C'est ce qu'on appelle les « lits froids », un phénomène aux lourdes conséquences :

- consommation élevée de territoire, gaspillage du sol et souvent atteinte aux sites ;
- prix de l'immobilier prohibitifs pour la population locale ;
- infrastructures publiques et touristiques surchargées durant des périodes de pointe très courtes, et charge financière énorme pour les collectivités.

Impact de la Lex Koller

La Lex Koller limite les achats de résidences secondaires par les étrangers. C'est en quelque sorte un enfant adultérin de la spéculation et du nationalisme des années 60. Le Conseil fédéral voudrait l'abroger. Effectivement, la nationalité n'est pas un bon critère de limitation des acquisitions. Mais cette loi est le seul outil légal dont nous disposons pour lutter contre cette prolifération. Malgré ses défauts, nous ne le laisserons pas tomber sans obtenir de sérieuses compensations.

La Lex Koller étant fortement contestée, en particulier par les cantons alpins, ceux-ci s'évertuent à lui trouver des exceptions. A Andermatt, le Conseil fédéral a ainsi accordé une autorisation globale et extraordinaire : ce cas est scandaleux et, à notre avis, illégal. Nous espérons vivement qu'il restera unique.

Mais certaines stations ont maintenant réussi un véritable tour de passe-passe, en imaginant de vendre des appartements de vacances soumis à la condition qu'ils soient loués à un hôtelier et que celui-ci les exploite professionnellement. Les hôtels échappant à la Lex Koller, il semblerait que de tels appartements « hôteliers » puissent être vendus à des étrangers sans autorisation. Certains se félicitent de créer ainsi des « lits chauds ». J'ai pour ma part les plus grands doutes sur ce montage juridique, qui, quoi qu'il en soit, ne produira au mieux que des « lits tièdes ».

Lorsqu'il a souhaité l'abrogation de la Lex Koller (refusée à ce jour), le Conseil fédéral a proposé des mesures de compensation que nous jugeons insuffisantes. Nous estimons que les plans directeurs cantonaux devraient au minimum déterminer des régions où les résidences secondaires seraient soumises à un contingent annuel. Mais on peut aussi imaginer par exemple un système d'incitation financière (pourquoi pas une taxe de non-séjour ?) ou des zones réservées aux résidences principales.

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire est aujourd'hui en révision. Nous ferons dans ce cadre des propositions analogues (cf. article p. 27 de ce numéro).

Welche rechtlichen Bestimmungen gelten für Zweitwohnungen?

Kalte und lauwarme Betten

Fünf Millionen. Dies ist die Zahl der Gästebetten im ganzen Alpenraum. Betten, die durchschnittlich nur während fünf Wochen pro Jahr belegt sind. Trotz ihren Mängeln ist die Lex Koller zurzeit das einzige rechtliche Instrument gegen die unkontrollierte Verbreitung der kalten Betten. Ohne einen valablen Ersatz will der Schweizer Heimatschutz nicht darauf verzichten.

Philippe Biéler, Präsident des Schweizer Heimatschutzes

In der Schweiz ist die Zahl der Zweitwohnungen in 20 Jahren um 75% gestiegen, wobei einige Gemeinden besonders zugelegt haben (z.B. Grimentz mit 82% oder Laax mit 81%).
Dabei stehen viele dieser Wohnungen die meiste Zeit leer: Sie werden nicht vermietet und sind durchschnittlich nur während fünf Wochen pro Jahr bewohnt. Diese sogenannten «kalten Betten» haben weitreichende Folgen:

- Grosser Landverbrauch und Landverschleiss, oft Beeinträchtigung der Umgebung
- Für Einheimische unerschwingliche Immobilienpreise
- Überlastung der öffentlichen und touristischen Infrastrukturen während der sehr kurzen Belastungsspitzen und enorme finanzielle Belastung für die Gemeinden

Für das in Andermatt geplante Resort (Projektgebiet im Vordergrund der Abbildung) hat der Bundesrat einer Ausnahmebewilligung zugestimmt. (Bild SHS)

Le Conseil fédéral a donné une autorisation extraordinaire pour le lotissement d'Andermatt (zone du projet au premier plan de la photo) (photo Ps)

Wirkung der Lex Koller

Die Lex Koller beschränkt den Zweitwohnungskauf durch Personen im Ausland und ist eigentlich ein Kind der Spekulation und des Nationalismus der 60er-Jahre. Nun möchte der Bundesrat sie abschaffen. Die Staatszugehörigkeit ist ja auch tatsächlich kein gutes Entscheidungskriterium. Dieses Gesetz ist aber das einzige rechtliche Instrument gegen Auswüchse in diesem Bereich, und trotz seinen Mängeln wollen wir ohne einen valablen Ersatz nicht einfach darauf verzichten.
Grosser Widerstand gegen die Lex Koller kommt insbesondere von den Alpenkantonen. So hat der Bundesrat etwa in Andermatt einer Ausnahmebewilligung zugestimmt: Dies ist skandalös und unserer Meinung nach widerrechtlich. Wir hoffen sehr, dass dies ein Einzelfall bleibt.
Einige Touristenorte umgehen die Bestimmungen geschickt: Sie wollen Ferienwohnungen unter der Auflage verkaufen, dass sie an Hoteliers vermietet werden, die sie dann professionell verwalten. Da Hotels nicht unter die Lex Koller fallen, könnten solche «Hotel»-Wohnungen dann ohne Bewilligung an Ausländer verkauft werden. So könnten gar «warme Betten» geschaffen werden, wird argumentiert. Ich habe aber Zweifel an diesem juristischen Konstrukt, das – wenn überhaupt – wohl bloss «lauwarme Betten» bringt.
In seinem Antrag zur Abschaffung der Lex Koller (der bis anhin abgelehnt wurde) hat der Bundesrat auch flankierende Massnahmen vorgeschlagen, die unserer Ansicht nach aber ungenügend sind. Die kantonalen Richtpläne müssten zumindest Regionen festlegen, wo Zweitwohnungen einem jährlichen Kontingent unterworfen sind. Vorstellbar wäre aber auch ein finanzielles Anreizsystem (etwa eine Kurtaxe für Nichtbelegung) oder Zonen für Erstwohnungen. Das eidg. Raumplanungsgesetz ist momentan in der Revision, und wir werden dabei unsere Vorschläge einbringen (vgl. Artikel S. 27 in diesem Heft).