Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: - (1985)
Heft: 799

Artikel: Résidences secondaires : moins belles qu'avant
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1017935

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: 13.07.2025

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

RÉSIDENCES SECONDAIRES

Moins belles qu'avant

«Murs blancs, toit de bardeaux, devant la porte un vieux bouleau», le vieux chalet de l'abbé Bovet, c'est bien du passé. Depuis lors il a fait des petits, des petits qui ont d'ailleurs grandi — on les appelle jumbos — et qui répondent plus aux besoins de l'expansion touristique qu'au souci de perpétuer les charmes de la vie alpestre.

A vrai dire le phénomène des résidences secondaires — présent surtout dans les régions de montagne — a pris une telle ampleur que les milieux intéressés eux-mêmes commencent à s'interroger. Ainsi la Fédération suisse du tourisme, qui vient de publier un rapport intitulé «Les résidences secondaires, dilemme touristique. Contribution à la maîtrise du problème». Ainsi les communes, toujours plus nombreuses, qui cherchent à freiner l'implantation de résidences secondaires sur leur territoire.

DE LA PLANCHE DU SALUT...

Pourtant, il y a vingt ans à peine, le développement des résidences secondaires était considéré comme la possibilité majeure de salut économique pour les régions défavorisées du pays; grâce à elles on prétendait créer des places de travail, améliorer le revenu des populations de montagne, asseoir les finances des communes et développer l'infrastructure; facteurs qui devaient contribuer à freiner, voire stopper l'hémorragie démographique des régions alpines.

Progressivement le rêve s'est brisé. Mis en question tout d'abord par les organisations de protection de la nature, par les citadins qui y voyaient une menace sur «leur» environnement naturel, puis par les populations concernées elles-mêmes, bousculées dans leur mode de vie et déçues dans leurs espérances économiques, le phénomène des résidences secondaires a maintenant mauvaise presse.

... AU BOUC ÉMISSAIRE

Certes le développement touristique n'a pas été sans effet sur le revenu des populations de montagne. Mais ces dernières ont pu constater que ce développement a surtout profité à quelques-uns, et pas toujours des indigènes. Des entreprises locales ont vu avec amertume que des mandats, trop importants pour elles, ont été confiés à leurs concurrents de la plaine mieux équipés.
L'aménagement du territoire a payé un lourd tribut à la prolifération des résidences secondaires. Les intérêts du touriste ont prévalu sur les besoins des indigènes — on pense ici aux jeunes villageois qui ne trouvent pas à se loger et aux agriculteurs qui voient disparaître les merveilleuses terres. Souvent une attitude de fuite en avant a prédominé: on développe l'offre de résidences alors même que les possibilités existantes d'hébergement ne sont pas explorées; on crée de nouvelles stations quand bien même le potentiel touristique des régions déjà équipées est encore suffisant.
La construction de résidences secondaires implique de lourdes charges d'infrastructures pour les communes. Certaines d'entre elles ont en commun des difficultés financières aiguës suite à des investissements déraisonnables et à une mauvaise imposition des résidents occasionnels.

Ces reproches sont justifiés. Dans les milieux touristiques on commence à comprendre qu'une certaine évolution peut conduire à ruiner les bases qui font vivre le tourisme. Le développement désordonné des résidences secondaires, des promotions disproportionnées et inadaptées aux conditions locales constituent des atteintes irrémédiables à la nature, capital premier du tourisme.

En Suisse, on recense environ 2,5 millions de logements dont 10% sont des résidences secondaires. Près de 160 000 bâtiments abritent en partie ou en totalité des résidences secondaires, les trois quarts d'entre eux se trouvant en régions rurales; le Valais, les Grisons, le Tessin, Berne et Vaud abritent environ 70% de l'ensemble de ces logements. Soit un million de lits occupés à 20% dans les meilleures années.

VERS LA MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT?

Pourtant il n'est pas question de détruire le parc de résidences secondaires existantes. La question est plutôt celle du futur désirable. Selon les experts le nombre de résidences secondaires à affectation touristique dépassera 300 000 unités en 2010, certains parlent même de 400 000 logements secondaires. Si l'on estime à 650 m² par résidence le besoin en surface au sol, cette évolution représente un accroissement de la zone bâtie équivalente à la superficie du canton de Bâle-Ville. La Confédération ne dispose pas de moyens contraignants pour maîtriser cette évolution. L'aménagement du territoire est d'abord l'affaire des cantons et des communes. Tout au plus pourra-t-elle freiner l'octroi des autorisations nécessaire à l'équipement sportif (télécabines, ...).

La contrainte économique jouera probablement un rôle important: de nouvelles possibilités d'hébergement pourraient contribuer à abaisser le taux de profit. Les populations locales commencent à exi-

ger des mesures de stabilisation: plus de 250 communes ont renoncé volontairement à vendre des terrains aux acquéreurs étrangers; à Berne, au Tessin, dans les Grisons des communes mettent en place des mesures d'aménagement du territoire qui favorisent en priorité les résidents permanents (voir annexe).

Cette restriction volontaire de la part des communes de montagne justifierait, en contrepartie, une réorientation de la politique agricole en faveur de l'agriculture alpine — notamment la prise en compte des possibilités limitées de production dans ces régions et la suppression des contingents.

Nombre de résidences secondaires en Suisse

Résidences secondaires	1970	1980	1985
	unités en milliers		
Ensemble de la Suisse	131	239	290
— régions urbaines	32	64	
— régions rurales	99	175	
A usage touristique	110	200	250
Régions de montagne au sens de la LIM	87	160	

Enfin, même si le phénomène des résidences secondaires est d'abord rural, il touche également les centres urbains et notamment, pour la Suisse romande, le bassin lémanique. Le dernier recensement a dénombré près de 10 000 résidences secondaires dans le canton de Genève. Alors que ce canton étouffe dans ses étroites limites et ne peut justifier d'aucun besoin touristique pour son développement, va-t-on encore longtemps tolérer un usage aussi peu rationnel du sol au seul profit des privilégiés soucieux de disposer d'un pied-à-terre?

RÉSIDENCES SECONDAIRES

Maîtrise communale

Face aux problèmes que pose le développement des résidences secondaires, quelles sont les possibilités d'action des communes? La Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes résidant à l'étranger leur donne la compétence de renoncer totalement ou partiellement à leur part du contingentement cantonal d'autorisations. Mais cette mesure ne touche qu'une partie de la demande potentielle.

Grâce au règlement sur les constructions et au plan de zones la commune peut infléchir l'évolution qualitative et quantitative de son parc immobilier.

A Erlenbach (Berne) la moitié de la zone habitable de chaque construction nouvelle doit comprendre des logements de 85 m² au moins.
A Gsteig (Berne) un plan détermine la proportion — de 35 à 60% selon les zones — de logements réservés aux résidents.
A Praden, dans les Grisons, une coopérative a été créée, à laquelle participe la commune. Propriétaire de 9000 m² elle peut acheter et vendre des terrains, octroyer des droits de superficie, acheter et louer des habitations. Mais ses prestations ne s'adressent qu'aux résidents à l'année. La commune espère ainsi combattre l'hémorragie démographique en offrant des terrains et des logements à des prix raisonnables.
Le canton du Tessin est particulièrement touché par le phénomène des résidences secondaires alors même que la population résidente a beaucoup de peine à trouver à se loger: en 1984 le taux de logements vides était inférieur à 1%[1].

La commune de Tenero-Contra, au bord du lac de Lugano, a interdit les résidences secondaires au centre de l'agglomération; dans le reste de la zone à bâtir les résidences secondaires ne peuvent dépasser 25% de la surface habitable de chaque bâtiment. Cette décision a été prise après qu'une société alémanique eût annoncé sa volonté de transformer en résidences secondaires une partie des 75 logements qu'elle venait d'acquérir.

[1] *Entre 1970 et 1980, le nombre de résidences secondaires a augmenté de 82% contre 25% seulement pour les résidences principales. Dans 74 communes tessinoises les résidences secondaires représentent plus de la moitié des logements.*

URBANISME

Un crédit routier refusé

Le refus des Vaudois d'accorder vingt millions pour aménager un petit tronçon de ceinture routière est riche d'enseignements.
D'abord, on n'observe aucun réflexe antilémanique, ce que pouvaient craindre les partisans. Avenches a presque dit «oui»! En revanche les communes intéressées, Prilly, Jouxtens, ont refusé clairement.
Ce projet dissociait, nettement, circulation et urbanisme. C'était sa faiblesse. On créait simplement une voie de circulation supplémentaire.
Si, pour une somme équivalente ou même nettement supérieure, le centre de Prilly, qui n'est plus qu'un carrefour, avait été rendu à sa fonction première, le débat aurait pris une autre tournure. Aménagement de la circulation et urbanisme n'auraient pas été dissociés.

Il serait bon à l'avenir d'adjoindre aux ingénieurs des architectes pour qu'ils travaillent ensemble.

A. G.