

## Importance économique des résidences secondaires pour les cantons des Grisons et du Valais

Les résidences secondaires représentent une source de valeur ajoutée très importante pour les cantons des Grisons et du Valais. Elles s'accompagnent, toutefois, d'une foule d'effets secondaires indésirables comme les atteintes au paysage, des investissements élevés à consentir dans les infrastructures pour faire face aux pics de consommation, un taux d'utilisation insuffisant tout au long de l'année, le changement d'affectation des lits hôteliers et la perte de logements abordables pour la population locale. La question des résidences secondaires est multiple. Elle nécessite une approche différenciée, interdisciplinaire et coordonnée. Le temps d'une réorientation est venu.



Les résidences secondaires posent des problèmes comme le changement d'affectation des lits hôteliers, le manque de logements abordables pour la population locale ou encore le mitage du paysage dans les régions touristiques. Les mesures à prendre doivent, toutefois, être bien réfléchies, afin de ne pas être sources de désagréments pour les régions concernées. En illustration: Verbier.

Photo: Keystone

Les cantons touristiques des Grisons et du Valais possèdent un parc de résidences secondaires supérieur à la moyenne suisse. Celui-ci représente, selon le recensement fédéral de l'an 2000 (aucune donnée plus récente n'est disponible) 37% de l'ensemble des résidences des Grisons et 41% de celui du Valais. Les disparités intracantonales sont étroitement liées au développement économique des communes et varient considérablement (de 4 à 81% dans les Grisons; de 0 à 85% en Valais). En principe, plus les infrastructures touristiques et les possibilités de loisirs sur

place et dans les environs sont développées, plus la demande de résidences secondaires est grande. L'acquisition de tels biens immobiliers est d'abord motivée par des besoins personnels. Les considérations d'ordre financier sont le plus souvent secondaires, bien que la hausse annuelle de la valeur des immeubles dans des destinations attractives puisse être considérable. Environ 80% des propriétaires de résidences secondaires dans les Grisons et 85% en Valais sont de nationalité suisse. Entre 1980 et 2000, le taux de résidences secondaires est resté globalement stable dans les Grisons et a crû légèrement en Valais (voir *tableau 1*).

Les résidences secondaires constituent pour ces deux cantons un facteur économique important, orienté vers l'exportation. Elles génèrent chaque année près d'un milliard de francs, soit quelque 10% du produit intérieur brut (PIB) du canton des Grisons; le Valais en retire même 1,5 milliard de francs, soit 12,6% de son PIB. Ces chiffres prennent en considération tant la valeur ajoutée (0,6 milliard pour les Grisons; 0,86 milliard pour le Valais) découlant de la cons-



**Eugen Arpagaus**  
Chef de l'Office cantonal de la promotion économique et touristique du canton des Grisons, Coire



**Philipp Spörri**  
Coordinateur du Département de l'économie et du territoire et chef du service administratif et juridique du canton du Valais, Sion

Tableau 1

## Évolution du nombre de logements dans les cantons des Grisons et du Valais, 1970–2000

	1970			1980			2000		
	Logements	Résidences secondaires	En % du parc de logements	Logements	Résidences secondaires	En % du parc de logements	Logements	Résidences secondaires	En % du parc de logements
<b>Grisons</b>	<b>62 038</b>	<b>15 106</b>	<b>24.3%</b>	<b>91 707</b>	<b>33 862</b>	<b>36.9%</b>	<b>129 338</b>	<b>47 902</b>	<b>37.0%</b>
Villes	25 002	1800	7.2%	32 309	3273	10.1%	46 379	5374	11.6%
Zones touristiques	24 087	9866	41.0%	42 942	24 582	57.2%	61 650	34 643	56.2%
Zones rurales	12 949	3440	26.6%	16 456	6007	36.5%	21 309	7885	37.0%
<b>Valais</b>	<b>84 588</b>	<b>22 589</b>	<b>26.7%</b>	<b>124 746</b>	<b>48 421</b>	<b>38.8%</b>	<b>172 705</b>	<b>70 835</b>	<b>41.0%</b>
Villes	26 334	1905	7.2%	36 110	4513	12.5%	52 894	8472	16.0%
Zones touristiques	25 221	12 877	51.1%	45 538	25 673	56.4%	66 490	38 552	58.0%
Zones rurales	33 033	7807	23.6%	43 098	18 235	42.3%	53 321	23 811	44.7%

Source: Arpagaus, Spörri / La Vie économique

truction et de la possession de résidences secondaires que celle générée par les dépenses de consommation de leurs propriétaires et locataires (voir *graphique 1*).

Les résidences secondaires revêtent une grande importance pour le secteur de la construction dans les cantons des Grisons et du Valais. Elles représentent respectivement 14 et 19% environ de l'ensemble des dépenses de la construction, et respectivement 36 et 29% environ de celles qui concernent les logements. Une comparaison des chiffres d'affaires générés par les résidences secondaires avec ceux des branches touristiques principales que sont l'hôtellerie et les remontées mécaniques montre que les premières sont économiquement plus importantes qu'on ne l'imagine souvent (voir *graphique 2*).

nombreux sites touristiques ne se financent aujourd'hui plus essentiellement par l'exploitation (tourisme) mais par la consommation des ressources territoriales (frais de mutation et impôts sur les gains immobiliers, etc.). Cela se traduit également dans l'importance du secteur du gros œuvre et du second œuvre, sources d'emploi pour la population locale. Notre paysage constitue notre capital touristique essentiel: il convient donc de s'en préoccuper.

### Les axes de la nouvelle politique en matière de résidences secondaires

Les défis posés par les résidences secondaires sont connus et le temps d'une réorientation est venu. Celle-ci ne doit, cependant, pas être brutale, désorganisée et inconsidérée, sinon son impact sur le développement économique régional sera négatif et provoquera la disparition de nombreux emplois. L'importance économique des résidences secondaires est trop élevée dans de nombreux endroits. Une telle réorientation doit être soigneusement préparée et pensée à long terme. Les communes et les régions confrontées à l'urgence d'agir doivent procéder à une mutation structurelle durable de leur économie (du secteur du gros et second œuvre vers le tourisme) en cherchant à accroître la valeur ajoutée touristique générée, en exploitant davantage les capacités existantes et en économisant le sol. Pour les régions touristiques des Grisons et du Valais, les axes décrits ci-après sont prioritaires en matière de politique des résidences secondaires.

#### Augmentation du taux d'occupation des logements existants et nouveaux

Selon différentes enquêtes, l'occupation des résidences secondaires par le propriétaire s'élève en moyenne suisse à environ six semaines par année. Seule une petite partie des propriétaires louent leur bien. En outre, cette

### Pourquoi les résidences secondaires sont-elles un problème?

Le «boom» qui a accompagné les résidences secondaires, le changement d'affectation des lits hôteliers, le manque de logements abordables pour la population locale tout comme le mitage du paysage dans les régions touristiques ont suscité de plus en plus de critiques ces dernières années. Des moratoires, des limitations et même des atteintes au sacro-saint principe du droit à la propriété ont été demandés.

La tendance observée ces dernières décennies dans la construction montre, en effet, des limites. La plupart des sites touristiques reconnaissent avoir trop exclusivement misé sur les résidences secondaires, ce qui les a rendus aujourd'hui fortement dépendants de ces dernières. L'investissement nécessaire pour couvrir les pics de consommation (électricité, eau, égouts, etc.) est élevé et le taux d'utilisation moyen de ce type de logements tout au long de l'année trop limité. En forçant quelque peu le trait, on peut dire que de

Encadré 1

#### Définitions

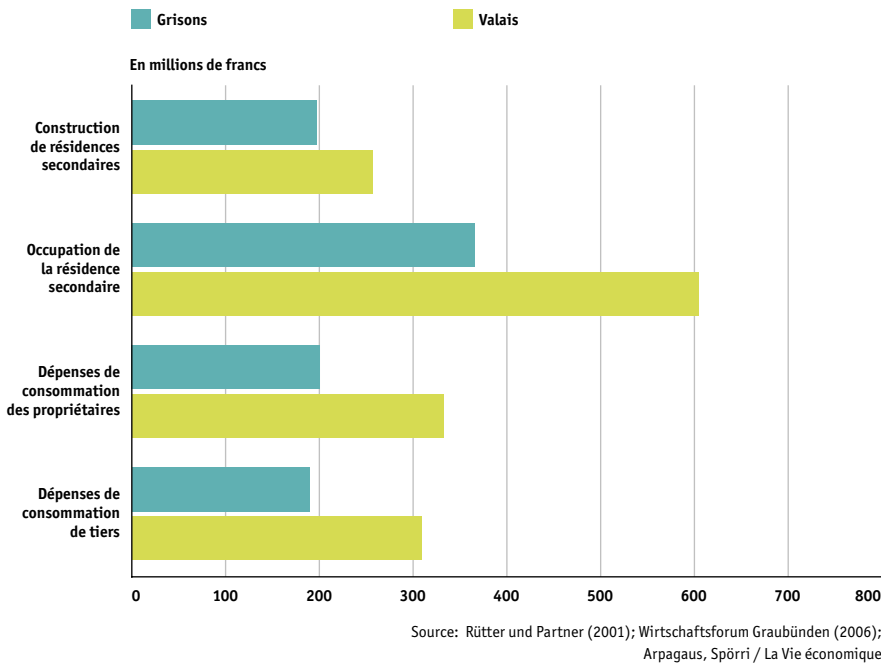
Par *résidence secondaire*, on entend un logement qui n'est occupé qu'occasionnellement et sans intention de résider de manière permanente sur un lieu donné. Les résidences secondaires sont souvent divisées entre les résidences commercialisées («chaudes») et non commercialisées («froides»). Ces dernières sont exclusivement utilisées par le propriétaire et sa famille. Les résidences commercialisées sont louées contre rémunération à des tiers, la durée annuelle de location (une ou plusieurs semaines) n'étant jusqu'à présent pas encore définie précisément.

Par *résidence secondaire exploitée commercialement*, on entend un logement dont l'occupation par le propriétaire est limitée à 6 semaines par année et qui est de plus mis en location durant au minimum 20 semaines par année. La commercialisation ou la vente du logement se fait par le biais d'une organisation commercialement active, tournée vers l'international (définition des auteurs).

Par *résidence principale*, on entend un logement occupé avec l'intention de résider de manière permanente sur un lieu donné (art. 23 CCS). L'habitant a son centre de vie (activités sociales, scolarisation de la famille, cercle d'amis, etc.) dans ce lieu.

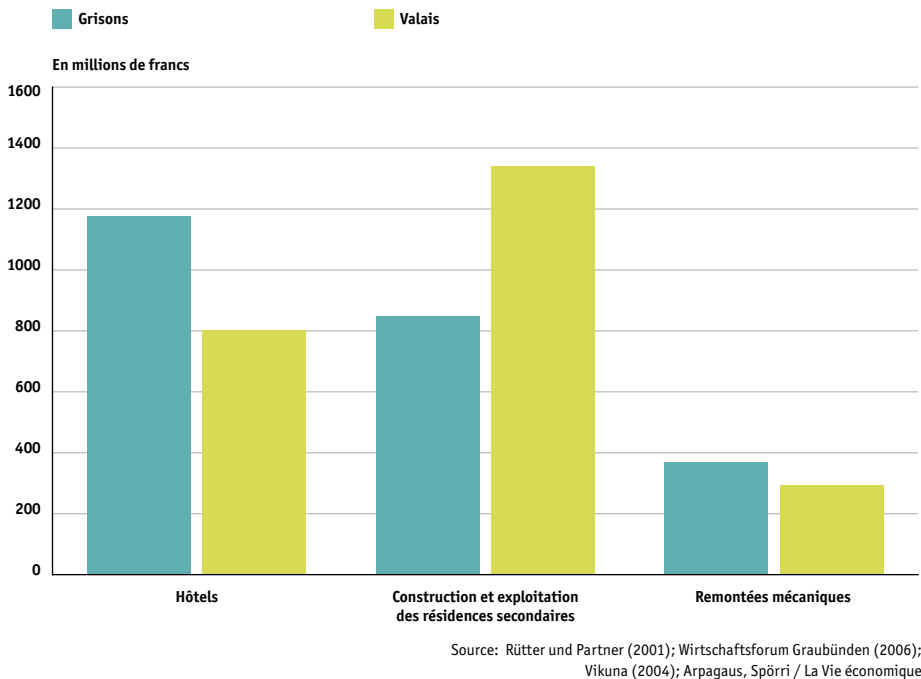
Graphique 1

**Estimation de la valeur ajoutée annuelle générée par les résidences secondaires**



Graphique 2

**Chiffre d'affaires total de l'hôtellerie, des résidences secondaires (construction et exploitation) et des remontées mécaniques**



possibilité est pour partie trop peu structurée et ne prend pas en compte les attentes des clients. Il convient de tirer autant que possible profit de ce potentiel inexploité et de le mettre sur le marché. D'une part, les conditions-cadres qui guident la mise en location doivent être améliorées (commercialisation, plateformes électroniques, prise en charge sur place, promotion de nouveaux concepts

d'exploitation, etc.). Il convient, d'autre part, d'étudier des instruments fiscaux incitant à mettre en location et de soutenir la mutation structurelle recherchée. Le droit de propriété ne doit pas être affecté.

**Utilisation mesurée des zones constructibles**

La demande de résidences secondaires est, dans beaucoup de régions, élevée et l'offre de terrains constructibles limitée. Il s'agit d'introduire des mesures contraignantes (contingentement) permettant une utilisation mesurée et durable des ressources en terrains constructibles, comme c'est déjà le cas pour quelques communes des Grisons (par ex. Celerina, Lenzerheide, Pontresina, Silvaplana, St. Moritz). Un contingentement ne résout pas le problème de fond des résidences secondaires; il le retarde, néanmoins, et donne ainsi aux responsables le temps nécessaire pour engager les mutations structurelles envisagées. Une telle mesure présente, cependant, des inconvénients. Elle maintient les prix des terrains à un niveau artificiellement élevé, ce qui entre en conflit avec le besoin de mettre à disposition de la population locale des logements à des prix abordables.

**Des logements abordables pour la population locale**

Une forte demande pour un bien limité conduit à des prix élevés. Dans des sites caractérisés par une forte demande, les prix des biens fonciers et les loyers sont devenus difficilement supportables pour la population locale. Cela l'a conduite à migrer des centres touristiques vers les communes voisines, ce qui crée, à long terme, des problèmes de financement pour les charges que les centres doivent assumer et entretient les effets indésirables des «volets clos». La création de logements abordables pour la population locale, autrement dit de résidences principales, doit être soutenue par des mesures ciblées, comme des plans de zones de résidences principales, des zones constructibles pour la population indigène ou une politique territoriale active. Il convient à ce sujet de prêter l'attention nécessaire à la mobilité croissante entre lieux de résidence et de travail.

**Promotion des établissements d'hébergement commercial**

Les établissements d'hébergement à vocation commerciale (hôtels, complexes de vacances, formes d'hébergement hybrides (résidences de tourisme) sont essentiels à l'amélioration du taux d'utilisation des infrastructures existantes, à la hausse de la fréquentation des prestataires touristiques et, enfin, à l'augmentation de la valeur ajoutée: à ce titre, ils sont à promouvoir. Sont concer-





Photo: Keystone

Des mesures contraignantes permettent une utilisation mesurée du sol. Certaines communes des Grisons en ont déjà adopté. C'est le cas de St. Moritz (en illustration).

nés les lits marchands et les unités commercialisées par le biais d'organisations ayant accès à des canaux de vente internationaux. L'internationalisation et l'ouverture de nouveaux marchés ont la priorité. La notion d'«établissements stables» contenue dans la lex Koller joue notamment un rôle décisif dans ces domaines: la définition qu'elle en donne ne répond plus aux attentes du client d'aujourd'hui, rend difficile l'accès à des investisseurs et exploitants internationaux et affaiblit la compétitivité des destinations touristiques suisses. Si l'on fait abstraction des aspects promotionnels, la notion d'établissement stable doit être adaptée afin de répondre aux besoins actuels du marché. Une abrogation totale de la lex Koller n'est pas nécessaire à la promotion d'établissements d'hébergement commerciaux.

#### Politique des zones constructibles restrictive

Dans les communes et les régions où la nécessité d'agir en matière de résidences secondaires apparaît manifeste, les zones affectées à ce type de bâtiments doivent à l'avenir être très restrictives. Il convient de veiller à la sauvegarde du capital touristique que constitue le paysage. Les touristes viennent d'abord dans les Grisons et le Valais pour leur nature intacte. Des formes d'hébergement hybrides ou commerciales doivent, cependant, être possibles afin d'augmenter le taux d'utilisation des infrastructures et de «promouvoir ainsi les établissements d'hébergement commerciaux». Une politique territoriale restrictive aura également pour conséquence de renouveler les constructions existantes, étant donné la diminution de l'offre en zones constructibles pour des résidences secondaires. Ce renouvelle-

ment est à soutenir, le cas échéant, par des mesures spécifiques.

#### Autres influences

Outre l'importance économique des résidences secondaires et les défis liés aux mutations structurelles, il convient encore de considérer l'aspect du développement environnemental, social et économique. Tant le canton des Grisons que celui du Valais seront confrontés ces prochaines décennies au dépeuplement de certaines de leurs vallées, en raison de l'évolution démographique et sociale. L'absence de perspectives et de potentiel pousse les habitants à quitter leur région d'origine et à tenter leur chance dans les régions prospères. Ils n'utilisent donc les constructions existantes que durant les vacances et les week-ends. Les problèmes liés à ces résidences devenues secondaires sans qu'il y ait eu construction pour autant doivent-ils être résolus de la même manière que ceux des régions touristiques? Cette question montre que le problème des résidences secondaires est multiple et implique une approche différenciée.

#### Perspectives

Il appartient aux cantons touristiques concernés (Grisons, Valais, Tessin, Berne, Vaud) de désigner, à travers le plan directeur cantonal, les communes où il convient d'agir et d'engager ces dernières à prendre des mesures concrètes. Au cas où elles n'honoreraient pas leurs obligations dans les délais fixés, le canton devrait alors examiner des mesures de substitution. Afin de soutenir les communes, les cantons doivent, de leur côté, mettre à leur disposition sous la forme d'une «boîte à outils» des lois et des contrats types ainsi que des bases légales. Les communes viennent ensuite y puiser les instruments qui leur seront nécessaires afin de satisfaire aux objectifs convenus avec le canton. Elles connaissent les défis qui les attendent, leur situation propre et l'approche à adopter. ■

Encadré 2

#### Bibliographie

- Platz Peder et Hanser Christian, *Neue Wege in der Zweitwohnungspolitik*, Wirtschaftsforum Graubünden, septembre 2006.
- *Projet de plan directeur cantonal du canton des Grisons, section résidences secondaires*, état janvier 2008.
- Plan directeur du canton du Valais, section résidences secondaires, mars 2007.
- *Le tourisme en Valais: étude sur la valeur ajoutée*, État du Valais, Rütter & Partner, juin 2001.