



Fiche d'information

sur l'initiative populaire « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires »

Les résidences secondaires en Suisse

Aujourd'hui, la Suisse compte environ 500 000 résidences secondaires. Les cantons des Grisons, du Valais et du Tessin présentent les proportions les plus élevées par rapport au parc de logement total. Les répercussions sur l'économie locale et régionale sont significatives : dans les régions touristiques, les résidences secondaires occasionnent des investissements et des dépenses de quelque 9,1 milliards de francs par an selon les calculs des spécialistes.

Le nombre des résidences secondaires n'est pas relevé chaque année. Les dernières données statistiques remontent au recensement de la population de 2000. Il y avait alors quelque 420 000 logements habités temporairement¹, correspondant à environ 12 pour cent du parc de logement total. Il n'existe pas de relevés statistiques plus récents sur la construction de résidences secondaires. Les spécialistes estiment qu'il y en a à ce jour en Suisse près de 500 000². Ce chiffre s'appuie sur l'évolution des dernières décennies et sur l'hypothèse qu'elle s'est poursuivie entre 2000 et 2010.

Les résidences secondaires dans les cantons

Selon le recensement de la population, les cantons des Grisons et du Valais, avec des parts de résidences secondaires atteignant respectivement 37 et 36 pour cent du parc de logement total, étaient en tête de classement. Les cantons du Tessin et d'Obwald suivaient avec des proportions de 24 et 22 pour cent. Ceux de Bâle-Campagne, d'Argovie, de Zurich et de Soleure, avec des parts inférieures à 10 pour cent, occupaient la queue de peloton. En chiffres absolus, le Valais était au premier rang, avec quelque 62 000 résidences secondaires. Le recensement a également mis en évidence que le canton de Berne (plus de 45 000 résidences secondaires) et le canton de Vaud (43 000) se situaient dans le même ordre de grandeur que le canton des Grisons (48 000 logements habités temporairement).

¹ Recensement fédéral de la population de 2000. Cf. www.bfs.admin.ch> Construction, logement
<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/themen/09/22/publ.html?publicationID=2183>

² Résidences secondaires. Guide pour la planification directrice cantonale, 2010, p. 37. Cf. www.are.admin.ch



Tableau : logements habités temporairement, par canton

	Nombre	Part en %		Nombre	Part en %
Grisons	47 902	37,1	Fribourg	10 454	9,9
Valais	61 614	35,7	Zoug	3 979	9,3
Tessin	45 175	24,4	St-Gall	18 965	9,2
Obwald	3 606	22,4	Jura	2 742	8,8
Glaris	2 916	15,2	Bâle-Ville	8 395	7,9
Vaud	43 481	13,4	Neuchâtel	6 431	7,9
Nidwald	2 113	12,5	Thurgovie	7 983	7,9
Uri	1 978	12,5	Lucerne	11 441	7,5
Genève	22 912	11,2	Schaffhouse	2 611	7,4
Appenzell AR	2 790	11,1	Soleure	6 729	6,0
Appenzell AI	668	11,0	Zurich	33 861	5,7
Schwyz	5 526	10,0	Argovie	13 435	5,6
Berne	45 623	9,8	Bâle-Campagne	6 489	5,5
			Suisse	419 819	11,8

Source : recensement 2000, OFS ; calculs de l'ARE

Les résidences secondaires dans les communes

Les pourcentages de résidences secondaires varient fortement d'une commune à l'autre. Selon les calculs de l'Office fédéral du développement territorial (ARE), environ une commune suisse sur cinq atteindrait un taux de résidences secondaires de 20 pour cent³.

Communes comptant au moins 20 % de logements habités temporairement



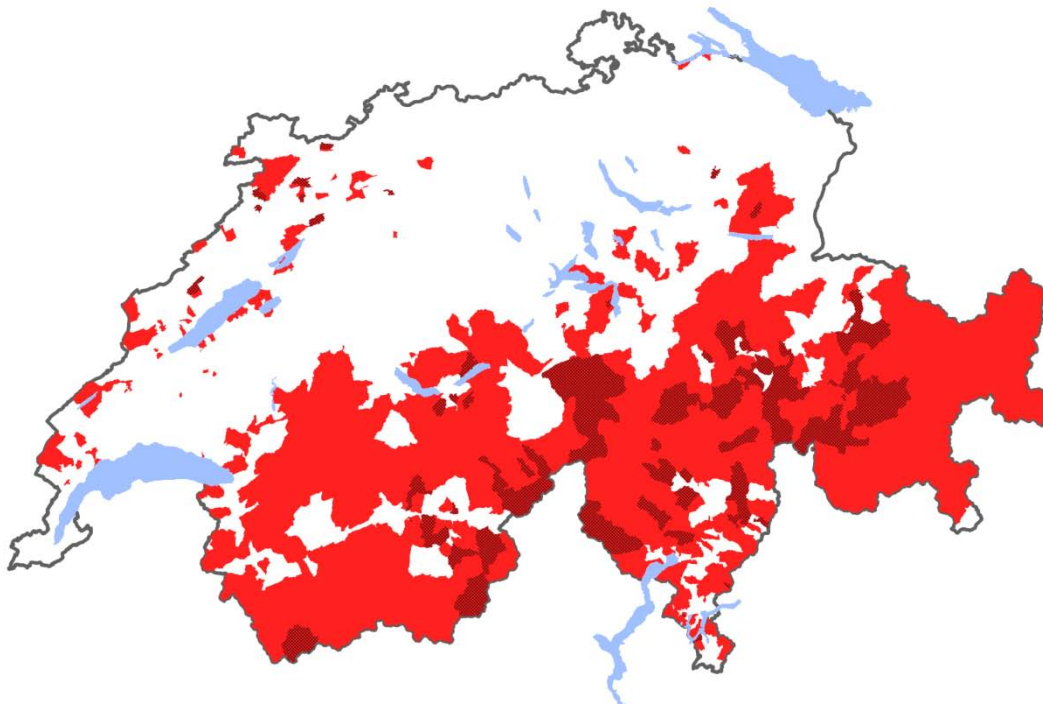
Dans les communes en rouge, la part des logements habités temporairement est d'au moins 20 %. Sources : recensement de la population 2000, OFS ; INFOPLAN, ARE ; GEOSTAT, OFS ; swisstopo ; calculs de l'ARE ; situation des communes au 1^{er} janvier 2011.

³ Le 1^{er} janvier 2011, la Suisse comptait 2551 communes.



De nombreuses communes ou villages présentent une part importante de résidences secondaires en raison d'une très forte demande. Cependant, un grand nombre de communes structurellement faibles présentent des valeurs élevées en raison de l'exode de leur population, et non d'une augmentation des constructions.

Communes comptant au moins 20 % de résidences secondaires (en rouge) et communes structurellement faibles (hachures bordeaux)



Dans les communes en rouge, la part des résidences secondaires atteint au moins 20 %. Les régions concernées comptent de nombreuses communes structurellement faibles (hachures bordeaux). Sont considérées comme telles les communes dont la population recule et ne dépasse pas 500 habitants et les communes dont la population recule et où la construction de logements a été extrêmement faible de 2000 à 2010.

Sources : recensement de la population 2000 et StatBL 2010, OFS ; INFOPLAN, ARE ; GEOSTAT, OFS ; swisstopo ; calculs de l'ARE ; situation des communes au 1^{er} janvier 2011.

Selon le dernier recensement de la population, les vingt communes ou villages qui affichent les pourcentages les plus élevés – de 65 à 83 % – se situent dans les cantons du Valais, des Grisons et du Tessin. Saint-Luc (VS)*, Grimentz (VS)* et Laax (GR) sont en tête⁴.

*ne sont plus des communes depuis leur fusion dans la commune d'Anniviers

⁴ Message du 4 juillet 2007 concernant la modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (mesures d'accompagnement liées à l'abrogation de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger) ; FF 2007 5494.



Tableau : logements habités temporairement dans les communes où la part est la plus élevée

	Nombre	Part en %		Nombre	Part en %
Saint-Luc VS	845	82,8	Betten VS	742	72,1
Grimentz VS	856	81,8	Randogne VS	2 406	70,7
Laax GR	2 307	80,9	Gryon VS	1 231	69,7
Falera GR	872	78,8	Savognin GR	880	68,2
Silvaplana GR	1 531	77,4	Vex VS	1 186	67,7
Ayer VS	871	74,0	Celerina GR	1 201	67,5
Obersaxen GR	993	72,7	Flims GR	2 225	66,3
Vaz/Obervaz GR	3 083	72,6	Mollens VS	655	66,2
Loèche-les-Bains VS	2 108	72,5	Champéry VS	1 008	65,8
Bellwald VS	570	72,2	San Nazzaro TI	531	65,1

Source : recensement 2000, OFS ; calculs de l'ARE

Occupation des résidences secondaires

La plupart des résidences secondaires situées dans les régions touristiques ne sont pas commercialisées. Cela concerne près de 900 000 lits. Environ 100 000 lits sont mis sur le marché et loués de façon professionnelle. A cela s'ajoutent 160 000 lits dans l'hôtellerie⁵.

En général, les résidences secondaires non commercialisées sont utilisées uniquement par leurs propriétaires et leurs familles. Ces lits sont occupés en moyenne 30 à 40 jours par année. Le reste du temps, ces résidences demeurent vacantes, d'où l'expression de « lits froids ». Si elles sont aussi prêtées à des amis ou connaissances, l'occupation progresse jusqu'à 50 à 60 jours par an⁶.

Les résidences secondaires mises sur le marché par des organisations touristiques ou des organismes de commercialisation sont plus fréquemment occupées, c'est-à-dire entre 150 et 200 jours par an⁷.

Définition des résidences principales et secondaires

Le « Guide pour la planification directrice cantonale » concernant les résidences secondaires, publié en 2010 par l'Office fédéral du développement territorial (ARE), définit les résidences principales comme des logements utilisés à long terme par la population locale⁸. Les logements habités temporairement sont les résidences secondaires utilisées pour les vacances, les appartements occupés par des résidents ou résidentes à la semaine et les logements mis par les entreprises à la disposition de leur personnel. La notion de « résidence secondaire » n'est pas utilisée dans la statistique officielle suisse. Lors du recensement de la population de 2000, l'Office fédéral de la statistique (OFS) a fait la distinction entre les logements occupés en permanence, habités temporairement ou vides. Les études portant sur la construction des résidences secondaires se réfèrent donc en général aux « logements habités temporairement ».

⁵ Guide pour la planification, p. 37

⁶ Guide pour la planification, p. 34

⁷ Guide pour la planification, pp. 34-35

⁸ Guide pour la planification, p. 8