

## Le problème des résidences secondaires

Brüesch W.

Milieu de vie, mode de vie

Paris : CIHEAM  
Options Méditerranéennes; n. 13

1972  
pages 105-109

Article available on line / Article disponible en ligne à l'adresse :

<http://om.ciheam.org/article.php?IDPDF=CI010472>

To cite this article / Pour citer cet article

Brüesch W. **Le problème des résidences secondaires**. *Milieu de vie, mode de vie*. Paris : CIHEAM, 1972. p. 105-109 (Options Méditerranéennes; n. 13)



<http://www.ciheam.org/>  
<http://om.ciheam.org/>

W. BRÜESCH

Arch. dipl.  
ETH/SIA

# Problèmes des résidences secondaires

## LE PROBLÈME

La Suisse est encore aujourd'hui, avec sa diversité impressionnante dans les paysages, les Alpes magnifiques et les nombreux lacs, un pays classique de vacances. Des milliers de touristes, venant un peu de partout, visitent la Suisse chaque année et passent leurs vacances dans un de ces nombreux lieux touristiques. Malgré ce développement réjouissant, toute une série de tendances négatives apparaissent, qui, à long terme, pourraient menacer sérieusement la beauté et la valeur de détente des régions touristiques. Et cela parce qu'un nombre toujours plus élevé de personnes peuvent posséder une résidence secondaire. Surtout en montagne, les résidences de vacances ont déjà tendance à s'éparpiller dans tout le paysage. Un réseau coûteux et très compliqué de chemins relie ces résidences, très éloignées les unes des autres. La demande de terrain augmente démesurément. A cela s'ajoute le fait que pendant la plupart de l'année ces maisons sont inoccupées ; elles ne sont pleinement utilisées que pendant la très courte période des vacances. Toutes les installations d'infrastructure sont cependant à dimensionner par rapport à ce laps de temps, ce qui mène inévitablement à un gaspillage de matériel, de terrain, d'installations et d'argent.

La situation devient inquiétante, surtout si on la considère sous l'angle du développement futur du pays. Dans ce sens, l'étude des plans directeurs de l'Institut d'aménagement local, régional et national de l'École Polytechnique de Zurich nous donne des indications concluantes. Il s'agit là d'une vaste étude effectuée à la demande de la Confédération et financée par elle (1) (2) (3).

## PLANS DIRECTEURS

Le but de cette étude est de préparer des alternatives de plans directeurs, avec les conséquences pour la « Suisse de demain ». Par plans directeurs, l'Institut entend (en employant la définition la plus simple), « la représentation d'une situation future souhaitable, pouvant être atteinte par un engagement et une action énergique ». Les bases du plan directeur général furent préparées par des plans directeurs partiels, qui se divisent en deux groupes :

### Plans directeurs partiels supérieurs

- Société,
- Politique nationale,
- Economie politique.

### Plans directeurs orientés techniquement

- Habitat,
- Education et formation,
- Santé publique,
- Industrie et Artisanat,
- Transports,
- Energie,
- Télécommunications,
- Economie des eaux,
- Agriculture,
- Loisirs et tourisme,
- Forêt,
- Protection du paysage,
- Défense nationale.

Afin d'obtenir une meilleure image de l'évolution possible, des dispositifs d'habitat furent projetés dans le plan directeur partiel d'habitat, avec l'aide desquels il est possible d'estimer les effets concrets dans les différentes régions du Pays. Dans les dispositifs d'habitat, il s'agit surtout de propositions d'alternatives pour la distribution de toute la population suisse.

Chaque dispositif d'habitat est déterminé d'une part par son *idée directrice*, et, d'autre part, par *l'adaptation du lieu pris en considération à la construction d'un habitat*. Dix dispositifs d'habitat, y compris la variante Trend (\*), allant de la concentration extrême à la décentralisation extrême, furent élaborés.

## LES DIX DISPOSITIFS DU PLAN DIRECTEUR D'HABITAT (Fig. 1)

Dans le plan directeur d'habitat, l'influence des résidences secondaires a aussi été considérée. L'effectif des résidences secondaires étant de 60 000 en 1970, on a pu estimer une augmentation de 200 000 résidences secondaires pour

(\*) La variante Trend pourrait être définie de la façon suivante : « Evolution de la répartition de la population dans le sens indiqué par les tendances actuelles ».

Fig. 1. — Les dix dispositifs du plan directeur d'habitat



**Développement Trend** (l'évolution de la répartition de la population continue dans le sens indiqué par les tendances actuelles). Sur le plan national il n'y a aucune idée directrice. L'extension de l'habitat se fait suivant les intérêts et les besoins immédiats.



**Variante 5 : Grandes villes nouvelles, villes moyennes dispersées** Dans cette option, il y a la possibilité de structuration proportionnée de toutes les parties du pays et de décharge des principaux centres subsistants par la création de villes grandes et moyennes nouvelles.



**Variante 1 : Concentration dans deux régions.** Deux régions métropolitaines attractives doivent naître autour des deux centres principaux Zürich/Bâle et Genève/Lausanne.



**Variante 6 : Villes moyennes dans les axes de développement.** Il s'agit de décharger les principaux centres existants par la création de nombreuses villes de moyenne importance dans les axes de développement.



**Variante 2 : Développement Trend concentré.** La croissance des cinq centres principaux existants ne doit pas être freinée, elle doit tout au plus être maîtrisée au point que des agglomérations attractives puissent naître.



**Variante 7 : Villes moyennes dispersées.** Dans cette éventualité on trouve la possibilité de restructuration proportionnée de toutes les parties du pays et de décharge des centres principaux. Des villes moyennes seraient créées dans les « corridors » d'habitat et où cela serait nécessaire en milieu rural.



**Variante 3 : Grandes villes.** La structuration proportionnée de toutes les parties du pays passe par la limitation de la croissance des grandes agglomérations.



**Variante 8 : Petites villes dans les axes de développement.** C'est la décharge des principaux centres et la restructuration proportionnée du pays par la création de petites villes dans les corridors d'habitat. Les villes grandes et moyennes verront leur population se maintenir.



**Variante 4 : Grandes villes nouvelles, villes moyennes dans les axes de développement.** En même temps que seront déchargés les centres principaux le pays sera restructuré par de nouveaux centres importants s'appuyant sur les villes moyennes, situées dans les « corridors » de développement.



**Variante 9 : Petites villes dispersées.** Le développement proportionné de toutes les parties du pays est possible, simultanément à la décharge des principaux centres existants.

l'état de planification E (\*) et une augmentation de 290 000 résidences secondaires pour l'état de planification E2 (\*\*).

En relation avec le nombre de ménages, cela donne le rapport suivant pour les différents états de planification (E) :

E0 : 60 000 rés. sec.  
 = 1 rés. sec. pour 33 ménages

E1 : 260 000 rés. sec.  
 = 1 rés. sec. pour 12,5 ménages

E2 : 350 000 rés. sec.  
 = 1 rés. sec. pour 10 ménages

Il est clair qu'une augmentation aussi massive des résidences secondaires, surtout dans le développement Trend qui devrait se produire spontanément sans grandes interventions planificatrices dans l'avenir, aurait des conséquences dévastatrices pour les régions touristiques. Le danger serait très grand que le tourisme détruise ses propres bases d'existence.

Le besoin en résidences secondaires pour tout le pays n'est pas indépendant de la répartition de la population et de l'habitat. Il varie plus ou moins de la valeur Trend selon le dispositif d'habitat. Les variations reflétant l'influence des dispositifs d'habitat sur le besoin en résidences secondaires pour toute la Suisse, furent déterminées d'après l'hypothèse suivante :

Plus la concentration de population est grande et plus le développement d'un dispositif d'habitat est désordonné, plus le besoin d'une résidence secondaire est grand, et vice-versa.

Pour le besoin en terrain, le chiffre d'utilisation et le besoin en surface de circulation étaient les principaux facteurs d'influence. A partir de calculs approximatifs, le gaspillage de terrain par une construction parsemée est clairement visible. Les valeurs extrêmes entre dispositifs d'habitat avec forte concentration et dispositifs d'habitat avec forte décentralisation sont :

pour E1 : 320 km<sup>2</sup> contre 60 km<sup>2</sup>  
 pour E2 : 420 km<sup>2</sup> contre 90 km<sup>2</sup>

Pour éclaircir les influences régionales, des dispositifs de résidences secondaires ont été mis au point (semblables aux dispositifs d'habitat).

## LES DISPOSITIFS DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

Pour le projet des dispositifs de résidences secondaires, on distribua les valeurs de besoin de départ sur les 88 sub-régions du marché du travail de la Suisse, à partir d'idées directrices déterminées, c'est-à-dire les caractéristiques actuelles des régions et leur attractivité, compte tenu des régions prioritaires. Les idées directrices concrètes suivantes furent employées.

— Bonne liaison par rapport aux régions habitées primaires : variante d'accessibilité E.

(\*) E1 = Etat de planification en l'an 2000.

(\*\*) E2 = Etat de planification lorsque la population suisse aura atteint 10 millions d'habitants. On admet comme hypothèse de départ que le développement technologique est le même que pour E1 ; ainsi E2 peut être considéré comme covariante de E1, avec toutefois 10 millions d'habitants pour l'an 2000.

— Concentration de l'augmentation des résidences secondaires exclusivement dans les régions touristiques existantes, ayant une grande attractivité : variante de concentration K.

— Distribution de l'augmentation des résidences secondaires exclusivement dans les régions de détente, avec bonnes qualifications de détente : variante de dispersion D.

— Distribution surtout dans les régions d'émigration : variante spécifique de promotion F.

— Garantie du libre jeu de l'offre et de la demande par rapport à la localisation des résidences secondaires : variante de développement libre FE.

— Création de rapports extrêmes par l'emploi de clés de distribution extrêmes entre les régions principales du « Plateau » et de la montagne : variantes extrêmes EX (variantes minimale et maximale).

— Acceptation de l'idée directrice d'habitat, c'est-à-dire pas d'idée propre. Variantes ajoutées 1-9.

Parmi les buts susceptibles d'être retenus, il faut citer :

— La création pour les résidences secondaires d'espaces d'activités suffisants, comme rivières ou lacs pour le ski nautique ou comme zones de détente accessibles à tout le monde, régions équipées et mécanisées pour le ski, régions pour les promenades etc.

— La prise en considération de l'adaptation à la détente. Ici on fait la distinction entre zones de détente proches et zones de vacances. L'adaptation à la détente à courte distance est formée par sa part des composantes suivantes :

- adaptation à la détente dans la verdure ;
- adaptation à la détente au bord de l'eau ;
- adaptation à la détente dans la neige.
- Les considérations climatiques.
- L'exclusion des régions prioritaires pour la protection de la nature et du paysage, ainsi que pour la défense nationale.
- La prise en considération des régions d'habitat potentiel.

### ESTIMATION DES DIFFÉRENTS DISPOSITIFS DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

Bien que l'étude ne traite que d'effets concernant l'espace, les résultats permettent de juger si une variante est fonctionnelle, réalisable ou souhaitable et d'entrevoir les possibilités de conflits avec d'autres plans directeurs tels que les plans concernant l'agriculture, la protection du paysage, l'habitat.

Ce qui saute aux yeux, dans ce jugement, est la très bonne évaluation que

reçoivent, dans les régions de montagnes, la variante « développement libre » et la variante « Trend ».

Les avantages de ces variantes peuvent être ainsi décrits (4) :

#### 1. Pour la variante « développement libre » :

— Il n'y a pas d'ingérence dans la structure de l'économie libre.

— La liberté de choix du lieu de résidence secondaire n'est pas limitée artificiellement.

— L'écart d'attractivité du paysage entre les diverses régions joue pleinement son rôle.

#### 2. Pour la variante « Trend » :

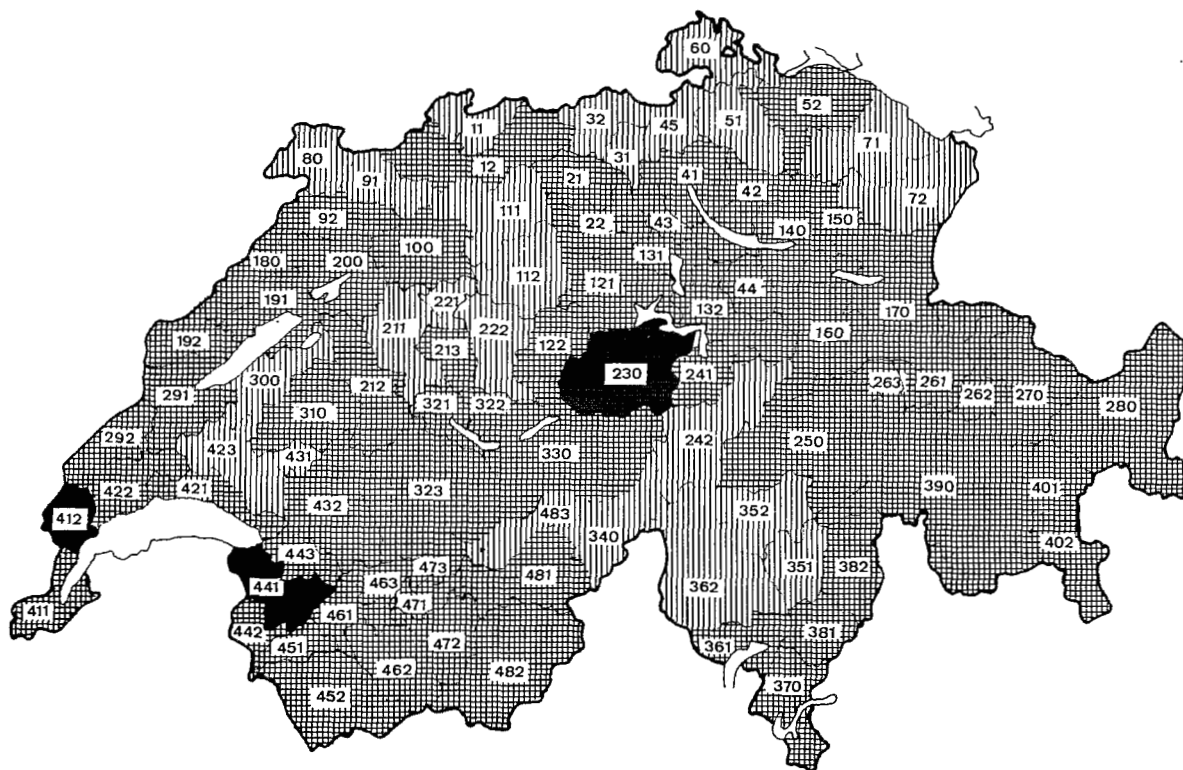
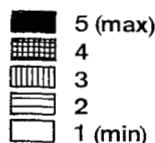
— C'est une politique jugée bonne à très bonne, parce que l'on suit la ligne de résistance minimum, c'est-à-dire qu'il s'agit de la continuation de la politique du tourisme pratiquée jusqu'ici.

— Des mesures directrices conformes à l'économie suffisent.

— La création de régions de résidences secondaires suit la tendance naturelle de l'attractivité du paysage, ainsi que la loi de l'offre et de la demande.

Comme désavantages pour les deux variantes, citons la formation de grosses stations touristiques, les charges élevées pour les communes en cas d'investisse-

#### BEWERTUNG UND LEGENDE



LANDESPLANERISCHE LEITBILDER  
REGIONENBEZOGENE EIGNUNGSSTUDIE

### EIGNUNG FÜR NAHERHOLUNG NAT. VORAUSSETZUNGEN

URL-INSTITUT ETH GRUPPE LANDSCHAFT APRIL 70

Fig. 2. — Adaptation des zones à la détente à courte distance (conditions naturelles)

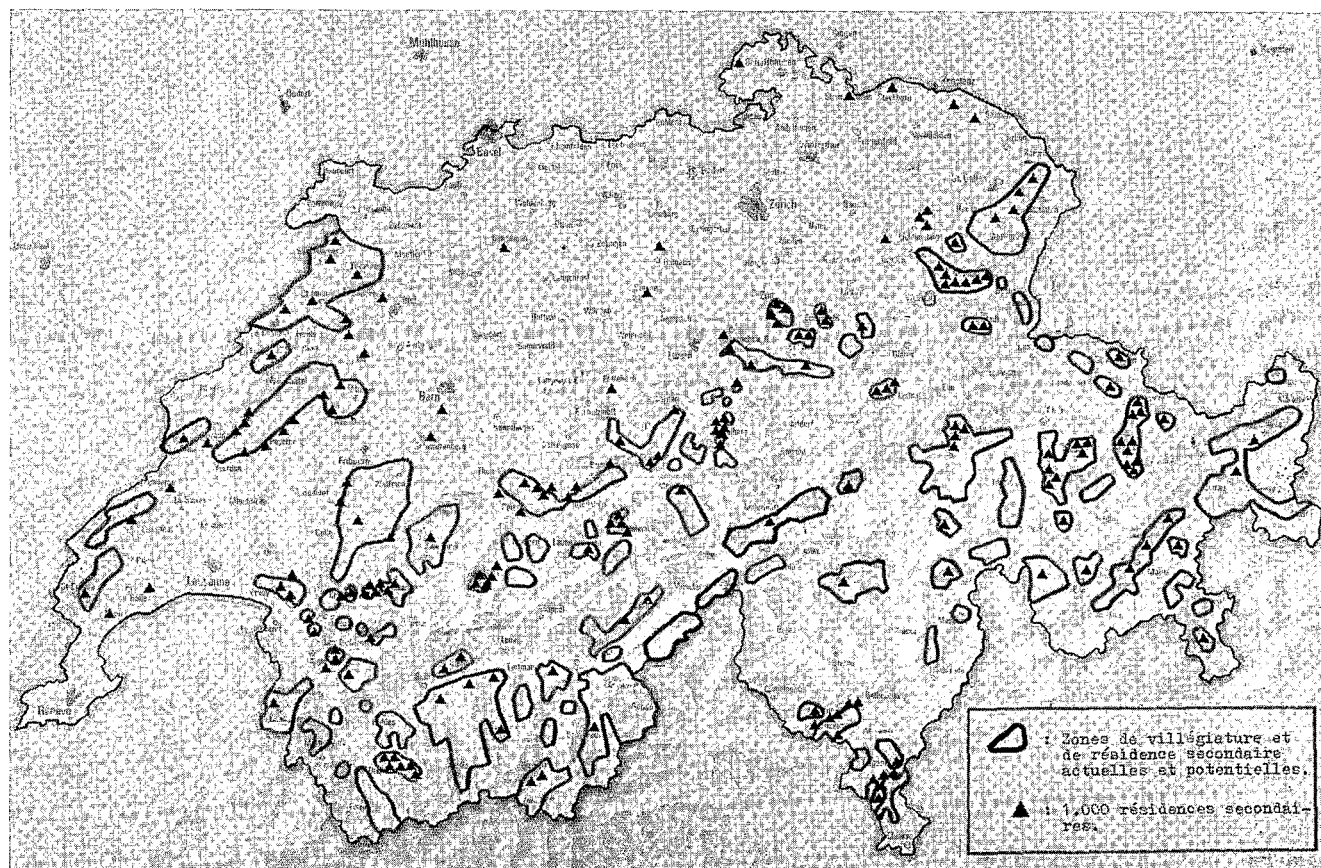


Fig. 3.

ments pour l'infrastructure, les problèmes de capacité par rapport à l'espace d'activité, de ravitaillement en eau, d'élimination des eaux usées et de la circulation, le danger d'urbanisation et de découpage du paysage et les conflits avec les régions de paysages protégés.

Le jugement de la variante « Trend » pour le « Plateau » est sensiblement plus défavorable. Des conflits considérables sont à prévoir entre habitat et régions agricoles, ainsi qu'avec les régions de protection du paysage. C'est pourquoi, si cette tendance est très réalisable, elle rencontre des difficultés sur les plans du fonctionnel et du souhaitable.

La variante minimale est estimée bonne à très bonne pour le « Plateau ». Toutefois, par rapport à l'ensemble de la Suisse, sa valeur se détériore, car elle doit être logiquement combinée à une variante maximale pour les régions de montagne. Celle-ci toutefois est, avec la variante de dispersion, plutôt vers la fin dans la liste de classification.

Dans une sphère moyenne, on trouve :

Les variantes de concentration, d'accessibilité, de promotion, ainsi que la variante 4 des variantes ajoutées. Elles sont à classer de moyennes à bonnes, aussi bien par rapport à leur rentabilité que par rapport à leur réalisabilité. Les conflits d'utilisation dans le « Plateau » sont nombreux avec les régions de paysages protégés, et surtout avec l'agriculture, mais se situent toujours dans les limites supportables. Leur fonctionnalité et leur souhaitabilité sont estimées bonnes.

L'évaluation des dispositifs sous l'angle du ravitaillement en eau de l'habitat s'est également avérée être un important facteur d'estimation. D'une manière générale, on peut dire que les variantes de résidences secondaires concentrées, combinées avec le dispositif habitat allant de 1 jusqu'à 5, sont à juger plus favorablement que les variantes de dispersion et de promotion combinées avec les dispositifs d'habitat allant de 6 jusqu'à 9.

Pour les différents domaines spécifiques, les trois critères suivants étaient à prendre en considération pour le jugement :

a) pour le ravitaillement en eau le besoin en eau potable qualitativement bonne, ainsi que le nombre des espaces manquant d'eau ;

b) pour l'élimination des eaux usées, le rapport de la quantité des eaux usées au débit des bassins (lacs, rivières) ;

c) pour l'élimination des ordures, les possibilités de lieux de stockage ou de stations d'incinération, ainsi que la charge de circulation.

De plus, il faut remarquer que dans tous les lieux avec prévalence du tourisme pendant la période des vacances, des pointes de consommation extraordinaires sont atteintes. La relation défavorable entre la charge de base et les pointes dues au tourisme — surtout l'augmentation soudaine des eaux usées au début de la saison —, pose des problèmes particuliers à la direction des stations

d'épuration. Celles-ci sont encore alourdies lors de la saison principale dans les lieux de cure d'hiver, à cause de la basse température de l'eau.

Il en résulte des exigences qui ne peuvent être satisfaites que dans les grandes stations d'épuration. C'est pourquoi il faut éviter une trop grande dispersion du tourisme et des résidences secondaires, pour limiter le nombre des petites stations d'épuration, qui ne sont pas souhaitables du point de vue de la protection des eaux.

## CONCLUSIONS

Bien qu'il ne soit pas possible sur la base de cette étude de formuler des jugements définitifs, on peut toutefois avancer quelques déductions d'ordre général :

1° Pour la réalisation, il faut éliminer les variantes qui présentent une trop grande contradiction entre le souhaitable et le réalisable, parce que la résistance à la réalisation serait trop grande et aurait pour conséquence de grandes restructurations. De tels bouleversements en grande partie économiques et politiques ne seraient possibles que par un changement profond de la mentalité de la population.

2° Du point de vue de la planification nationale, et, à long terme, aussi dans l'intérêt du tourisme et de la population indigène, une variante s'impose, celle de la sphère moyenne. A vrai dire, ces variantes exigent aussi des ingérences consi-

dérables dans les traditions existantes, parce que souvent elles s'écartent fermement de la ligne de développement « Trend » et de la ligne de résistance minimale. Pour cela un « Bénéfite » se présente qui va apporter de grands avantages à l'équilibre écologique et du paysage. Ceci concerne surtout les variantes de promotion et de concentration.

3° Le mécanisme régulateur du marché libre du sol n'est pas en mesure, sans lois planificatrices, d'épargner le morcellement de l'habitat, en particulier « l'avalanche » des résidences secondaires, dans les régions touristiques et de villégiature.

4° La promotion économique des régions d'émigration ne peut pas être assurée uniquement par la construction de résidences secondaires. Ce but ne peut être atteint que si la population indigène aménage elle-même de grands groupes de résidences secondaires pour se procurer de nouvelles sources de revenu par exploitation commune. De cette manière, on peut aussi atteindre une occupation économique à peu près complète.

5° La construction parsemée n'est supportable dans aucun dispositif de résidences secondaires. Elle doit être rendue impossible par des lois appropriées.

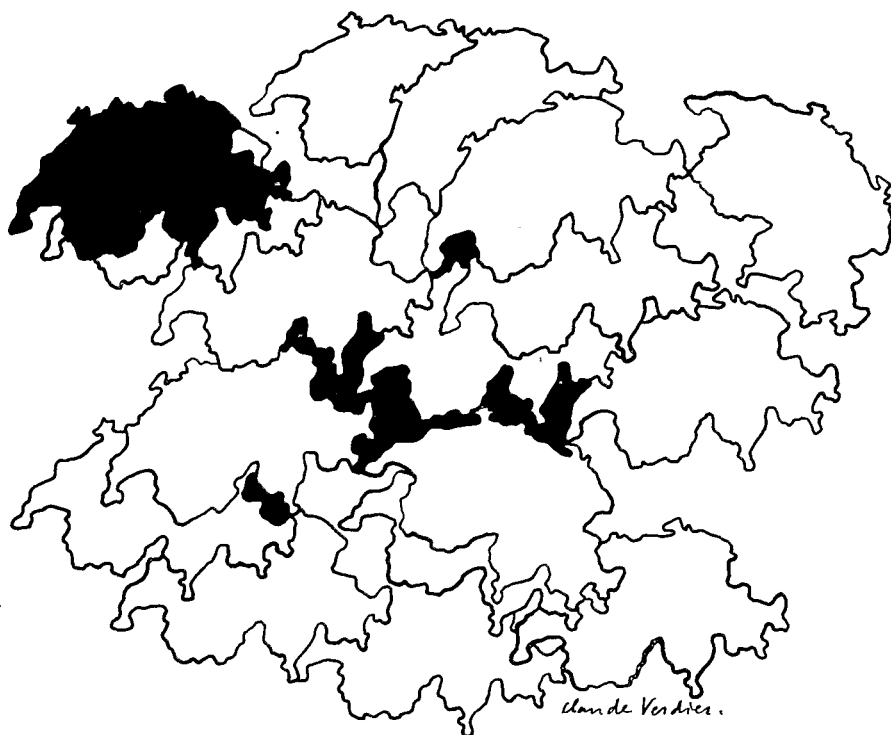
6° Des variantes qui déterminent fortement le développement futur, de telle sorte qu'elles empêchent l'évolution des habitudes de loisir et de vacances, sont à rejeter.

Un critère important pour le *choix des variantes est* donc le champ de tension des deux pôles « degré de liberté » par rapport au développement futur, et « degré d'ordre ».

7° A ce point de vue sont à recommander les grandes stations concentrées, qui, sur la base d'un plan-cadre et d'un modèle directeur correspondant aux exigences toujours nouvelles, peuvent être réalisées en différentes étapes lors de l'aménagement.

#### BIBLIOGRAPHIE

- (1) BRÜESCH (W.), HEINZE (R.). — TLB - Siedlung - Sekundärteil, Räumliche Konzepte der Zweitwohnungen, ORL - Institut ETHZ, février 1971 (document de travail interne).
- (2) RINGLI (H.), BRÜESCH (W.), SCHMITZ (U.). — Teilleitbild - Siedlung - Sekundärteil, Schematische Darstellung von Siedlungsdispositiven, ORL - Institut ETHZ, janvier 1970 et juillet 1970 (tous deux documents de travail internes).
- (3) ROTACH (M.), HIBBER (C.), RINGLI (H.), BÜRCHER (B.). — Erster und zweiter Zwischenbericht, ORL - Institut ETHZ, Zurich, novembre 1969 et décembre 1970.
- (4) KASPAR (C.), SCHMIDHAUSER (H. P.), PHOURADOULAS (K.). — TLB - Erholung und Fremdenverkehr - Sekundärteil : Räumliche Konzepte Seminar für Fremdenverkehr an der Handelshochschule St. Gallen, St. Gallen, décembre 1970.
- (5) ROTACH (M.), RINGLI (H.), BÜRCHER (B.), OETTERLI (J.), ROSSI (A.), HUNGERBÜHLER (U.). — Landesplanerische Leitbilder der Schweiz, Schlussbericht, ORL - Institut ETHZ (en préparation).
- (6) TRÜEB (E.), WERNER (A.). — Teilleitbild Siedlungswasserwirtschaft - Sekundärteil, ORL - Institut, juillet 1971.



Le puzzle