**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 41 (1968)

**Heft:** 10

**Artikel:** Les résidences secondaires du canton de Vaud

**Autor:** Bridel, Laurent / Gonvers, Jean-Paul

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-126527

**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:** 07.01.2026

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

# Les résidences secondaires du canton de Vaud

**par Laurent Bridel, géographe**
**et Jean-Paul Gonvers, sociologue**

Extraits d'un document de l'Office cantonal vaudois de l'urbanisme



La résidence secondaire qui, avant guerre, était réservée à une petite minorité de la population, est devenue chose courante sinon populaire. Une vague d'achats, de constructions, de transformations, a atteint un grand nombre de nos communes, non seulement en montagne, mais aussi dans diverses parties du moyen-pays. Ce phénomène est en partie lié au tourisme, en partie au mode de vie urbain. Il concerne les agriculteurs, qui sont très souvent les propriétaires fonciers ayant vendu les terrains ou les bâtiments aux amateurs de chalets de week-end, aussi bien que les collectivités publiques qui, après avoir touché les impôts de mutation, remarquent peu à peu quelle charge représentent ces nouveaux bâtiments qui nécessitent des voies d'accès et des canalisations.

A bien des égards, il s'agit donc là d'une question importante pour l'aménagement du territoire, pour les relations ville-campagne, pour le tourisme vu dans son sens le plus large.

Dès sa création, l'Office de l'urbanisme avait souhaité être éclairé sur l'ampleur du mouvement et sur les principales caractéristiques des propriétaires de ces résidences.

C'est ainsi qu'un recensement fut organisé en 1962 et fut suivi d'une enquête auprès des propriétaires lausannois. Grâce à ces investigations et à quelques renseignements récoltés plus récemment, nous pouvons nous appuyer sur les documents suivants:

1. Recensement des résidences secondaires dans le canton de Vaud en mai 1962.
2. Enquêtes auprès des propriétaires lausannois de résidences secondaires, résultats dépouillés par l'«Institut für Marktforschung und Raumplanung AG» de Zurich (documents I 82/F, G et H).
3. Enquête de la commission extraparlementaire sur le tourisme auprès des offices de tourisme, des sociétés de développement et des communes touristiques en 1965.
4. Relevés de la section de l'aménagement régional en 1966 et 1967 dans les communes de Ollon, Ormont-Dessus, Château-d'Œx, Saint-Cergue, Leysin et Gryon.

### Recensement des résidences secondaires

En janvier 1962, une circulaire fut envoyée à toutes les communes, par l'intermédiaire des préfets, en les priant de noter sur la feuille qui était jointe, le nom et l'adresse de tous les propriétaires de résidence secondaire située sur le territoire de la commune. Par mesure de simplification, la définition de la résidence secondaire était fiscale: était considérée comme propriétaire de résidence secondaire toute personne possédant un immeuble habitable et demeurant moins de nonante jours dans la commune.

### Résultats généraux

En mai 1962, le canton de Vaud comptait 5072 résidences secondaires, se répartissant comme suit par district:

*Répartition des résidences secondaires par district (1962)*

| | |
|---|---|
| Aigle | 1599 |
| Aubonne | 100 |
| Avenches | 369 |
| Cossonay | 60 |
| Echallens | 57 |
| Grandson | 267 |
| Lausanne | 80 |
| La Vallée | 113 |
| Lavaux | 238 |
| Morges | 201 |
| Moudon | 35 |
| Nyon | 622 |
| Orbe | 83 |
| Oron | 72 |
| Payerne | 21 |
| Pays-d'Enhaut | 157 |
| Rolle | 87 |
| Vevey | 693 |
| Yverdon | 218 |
| Total | 5072 |

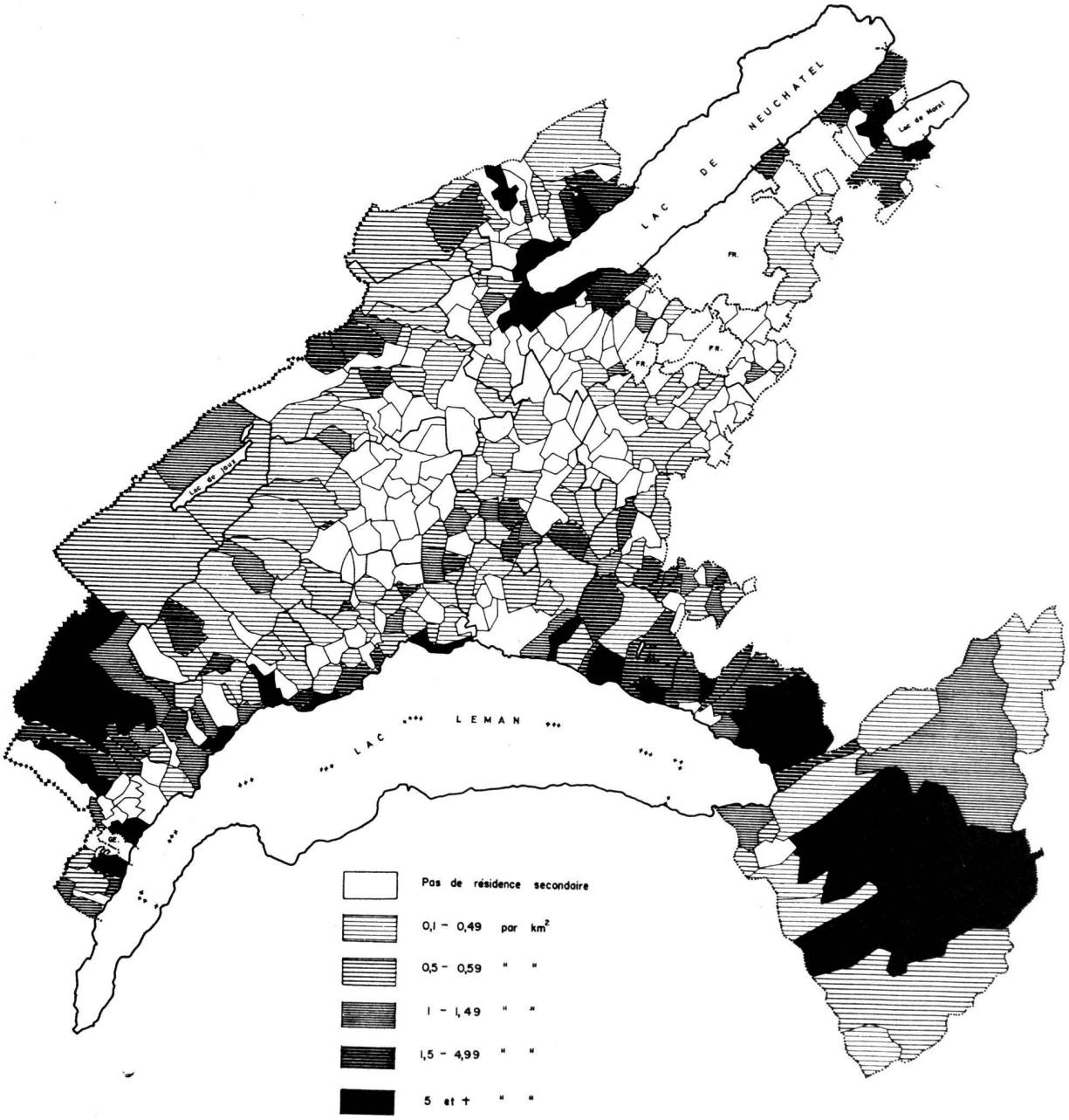
Les grandes régions d'accueil ressortent ainsi très nettement; il s'agit des Alpes, du district de Nyon, de celui de Grandson, des régions de Vevey et du Vully.

En classant les propriétaires de ces résidences secondaires par lieu de domicile, on constate que les résidents vaudois représentent plus de la moitié du total (63%); les Genevois suivent, avec près de 17%. La présence étrangère est très limitée (4,5%), car les étrangers domiciliés en Suisse ne sont pas compris dans ce nombre (226).

### Répartition régionale

Il serait fastidieux de passer en revue toutes les communes pour voir l'ampleur du mouvement dans chacune d'elles. Il suffit de rappeler que dans les régions susceptibles d'une forte implantation, c'est-à-dire les montagnes et

25 **Résidences secondaires 1962, densité par km²**



les rives des lacs, ce sont souvent des raisons très locales qui ont déterminé la construction ou non de nombreuses résidences secondaires. La méfiance des autorités communales, un panorama moins pittoresque, des routes moins bien aménagées peuvent expliquer que dans deux localités limitrophes le développement des résidences secondaires soit très différent. Cela apparaît très clairement dans le district de Grandson.

La comparaison d'un lieu à un autre est très difficile avec les chiffres absolus, car les communes ne se ressemblent guère par leurs surfaces ou le nombre des bâtiments qui s'y trouvent. Les régions alpestres sont particulièrement vastes et riches en bâtiments, en particulier du fait des nombreux chalets d'alpage, granges et écuries répandus à divers niveaux d'altitude. Peut-on dire pour autant que la densité des résidences secondaires y est plus faible? Pour nous rendre compte, nous avons dressé la carte de la densité des résidences secondaires par kilomètre carré de territoire (carte 1). On pourrait se demander s'il fallait prendre la superficie totale ou la superficie productive. Etant donné que le domaine bâti est considéré comme superficie improductive, il eût été difficile de l'exclure et nous avons opté pour la première solution.

A première vue, tout le canton a l'air concerné par l'implantation de ces habitations. A regarder de plus près, il n'en est rien. La majeure partie du Gros-de-Vaud, certaines régions du pied du Jura et du Jura lui-même, les rebords de la vallée de la Broye sont peu ou pas touchés. Les localités urbaines comme Lausanne, Prilly, Vevey, Nyon, Vallorbe se présentent comme presque vierges, ce qui est normal.

Quelles sont les régions de forte densité?

*a)* les Alpes, à vrai dire plus les Ormonts et le rebord de la vallée du Rhône que le Pays-d'Enhaut;

*b)* la Riviera lémanique, entre Lausanne et Villeneuve;

*c)* la ceinture comprise entre 10 et 15 km. autour de Lausanne, en particulier la vallée de la Venoge;

*d)* le rivage lémanique entre Lausanne et Genève avec des interruptions dues à la présence des petites villes riveraines;

*e)* le pied du Jura;

*f)* le Jura (Saint-Cergue, la Vallée, Sainte-Croix et Bullet, Mauborget);

*g)* les rives des lacs de Neuchâtel et de Morat.

On peut donc caractériser la répartition dans l'espace des résidences secondaires comme très diffuse pour les faibles densités et très concentrée pour les fortes densités. Leur développement n'est donc un véritable problème que pour un nombre limité de communes, quelques dizaines tout au plus.

**Lieu de domicile principal des propriétaires**

Plus frappante que la répartition générale, la ventilation en fonction du domicile du propriétaire fait surgir quelques constantes de la recherche d'une résidence secondaire. *Les grandes localités,* en particulier Lausanne, Genève, Neuchâtel et Berne marquent de leur influence prépondérante toute la zone sise à leur proximité immédiate, jusqu'à 25 à 30 km. Le district de Nyon est très largement occupé par les Genevois, la rive sud du lac de Neuchâtel dans le district d'Avenches par les Neuchâtelois, les rives du lac de Morat par les Bernois.

Le deuxième élément qui ressort est *l'attraction des régions montagneuses.* La masse considérable des résidences secondaires dans le district d'Aigle en est un signe. Cette région étant à la fois reliée avec Berne et Fribourg par le col des Mosses et située le long de l'axe Paris-Milan, a attiré une clientèle très variée où aucune origine ne domine très nettement. C'est aussi à ce genre de paysage que les résidents étrangers s'intéressent, puisque la moitié de ceux dénombrés dans tout le canton se trouvent dans le grand district. Les Genevois, dans le district de Nyon, combinent à la fois l'avantage de la faible distance et la situation en montagne.

Dans les communes peu recherchées, ce sont généralement les propriétaires des petites villes vaudoises qui prédominent (Orbe, Yverdon, etc.).

Un dernier élément serait à souligner: *l'attrait des lacs* dont les rives jouent le rôle dominant à l'égard des amateurs de résidences secondaires: c'est particulièrement visible le long du lac de Morat, mais se retrouve aussi le long du lac de Neuchâtel et du lac Léman, du moins par endroits.

**Enquête auprès des propriétaires de l'agglomération lausannoise[1]**

Afin d'obtenir des renseignements sommaires sur ces propriétaires, il a été décidé de lancer en novembre 1962 une enquête au moyen d'un questionnaire envoyé par la poste et qui, par conséquent, ne comportait qu'un nombre limité de questions.

[1] Nous l'avons définie comme étant constituée des communes de Chavannes-près-Renens, Crissier, Lausanne, Prilly, Pully et Renens.

Les résidences des Lausannois peuvent se répartir en cinq groupes, dont quatre dans le bassin du Rhône.

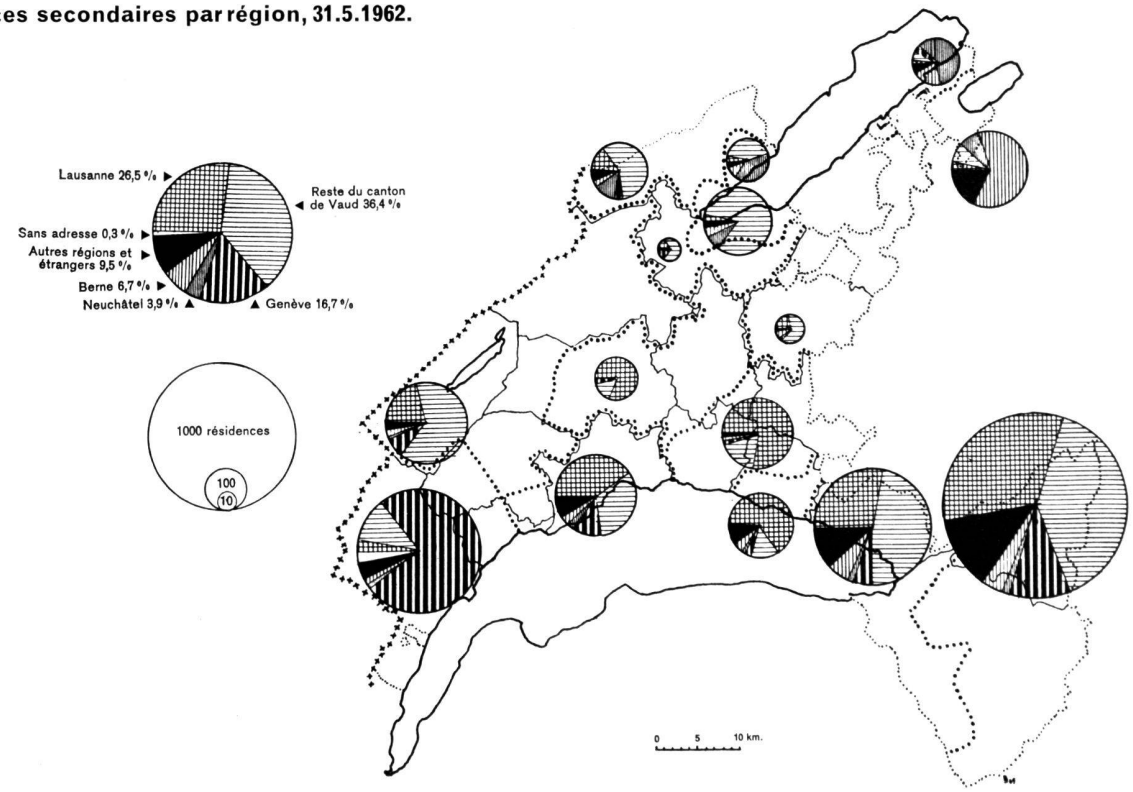
*a)* district d'Aigle avec 38,6 % du total
*b)* district de Vevey avec 14,5 % du total
*c)* Lavaux et Lausanne avec 17,2 % du total
*d)* les quatre districts de la Côte avec 10,1 % du total
*e)* reste du canton. On pourrait éventuellement détacher le Pays-d'Enhaut de ce groupe pour le rattacher à *a)* ce qui permettrait de former une catégorie Alpes vaudoises avec 29,6 % du total

La ventilation des caractéristiques de ces propriétaires lausannois montre que la majeure partie des propriétaires de résidences secondaires sont soit des personnes de formation universitaire, soit des patrons; il existe des nuances régionales. Les propriétaires de condition économique modeste sont en plus forte proportion dans le district de Vevey, alors que les trois districts de Lausanne, Morges et Lavaux sont à l'autre extrême. Il est difficile de connaître la cause de ces différences qui se retrouvent à propos d'autres caractéristiques encore. Tout au plus peut-on supposer que les Lausannois venus de la région de Vevey et y ayant conservé un terrain ou une petite maison sont, en plus forte proportion, des ouvriers, des employés ou des cadres moyens.

Outre les renseignements sur la catégorie socio-professionnelle, le dépouillement de l'enquête nous informe sur l'âge des propriétaires et la taille de leur famille. C'est la catégorie de 44 à 63 ans qui est la mieux représentée, ce qui s'explique par le fait que c'est la période de la vie où l'homme actif dispose généralement du maximum de moyens économiques et c'est aussi l'époque des héritages.

En outre, la part des propriétaires âgés est plus élevée sur les rives du lac et les propriétaires jeunes sont nettement plus représentés dans le reste du canton. C'est peut-être dû au fait que les propriétaires jeunes ayant

**Résidences secondaires par région, 31.5.1962.**



moins de moyens financiers ont dû se rabattre sur des régions moins recherchées où le terrain est meilleur marché.

La composition des ménages nous indique que les propriétaires de chalets en montagne (Aigle) sont les plus nombreux à avoir des enfants, mais sans que la différence avec le reste du canton soit grande. De toute manière, ce sont les ménages propriétaires sur les bords du lac Léman qui ont le moins d'enfants. On est par conséquent étonné de voir que la taille moyenne des ménages est si élevée dans la région des rives du lac. Ou bien les familles avec enfants de cette région sont particulièrement grandes ou bien les ménages sans enfants, plus qu'ailleurs, comptent des parents ou du personnel qui viennent enfler le chiffre moyen.

**La résidence secondaire et ses caractéristiques**

Pour l'aménagement, le bâtiment lui-même est d'un grand intérêt, en particulier son degré de confort et sa date d'acquisition, car ces données permettent, dans une certaine mesure, de calculer si le rythme de construction ou d'acquisition se poursuivra similairement au passé ou non.

Afin de caractériser le *degré de confort* des logements, nous avons groupé les réponses en quatre catégories qui se définissent comme suit:

1. habitations disposant du chauffage central, de l'eau courante, d'une salle de bains, de l'électricité et du téléphone;
2. habitations disposant de l'eau courante, de l'électricité et du téléphone;
3. habitations disposant de l'eau courante et de l'électricité;
4. habitations disposant soit de l'eau courante soit de l'électricité.

*Degré de confort des habitations (%)*

| Région | 4 | 3 | 2 | 1 | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Aigle | 18 | 15 | 25 | 42 | 100 |
| Vevey | 11 | 45 | 23 | 21 | 100 |
| Rives | 16 | 23 | 22 | 39 | 100 |
| Reste de canton | 29 | 23 | 15 | 33 | 100 |
| Total | 19 | 23 | 22 | 36 | 100[1] |

On voit que toutes les catégories de confort sont représentées, ce qui doit, comme d'autres résultats de cette enquête, nous inciter à ne pas nous forger un portrait-robot de la résidence secondaire type. Les catégories de bâtiment les plus variées peuvent se retrouver sous cette dénomination, depuis la grande villa de luxe jusqu'au «samsuffit» rudimentaire.

La région de Vevey a le degré de confort le plus médiocre, ce qui peut être mis en relation avec les catégories socio-professionnelles de ses propriétaires, plus souvent qu'ailleurs de condition économique modeste. Il se pourrait aussi que ce soit dû au fait que ces catégories sont trop représentées dans les réponses concernant cette région. Les résidences alpestres sont parmi les mieux équipées, en partie du fait des conditions climatiques plus rudes, en partie du fait des revenus généralement plus élevés de leurs propriétaires que dans le district de Vevey ou le reste du canton. Ces quelques remarques sont encore renforcées par le tableau ci-dessous.

[1] Le nombre total qui a servi de base à ce calcul est de 604 habitations (562 résidences secondaires uniques + 21 × 2 résidences secondaires).

*Répartition de certains éléments de confort*

| Elément | Ensemble du canton | | | Aigle | | Vevey | | Rives du lac | | Reste du canton | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | maisons ayant[2] | ayant | n'ayant pas | ayant | n'ayant pas | ayant | n'ayant pas | ayant | n'ayant pas | ayant | n'ayant pas |
| | Nombre | % | % | % | % | % | % | % | % | % | % |
| Chauffage central | 115 | 21 | 79 | 26 | 74 | 13 | 87 | 19 | 81 | 18 | 82 |
| Salle de bains | 289 | 51 | 49 | 63 | 37 | 39 | 61 | 48 | 52 | 44 | 56 |
| Téléphone | 218 | 39 | 61 | 42 | 58 | 28 | 72 | 49 | 51 | 28 | 72 |
| Electricité | 459 | 83 | 17 | 84 | 16 | 87 | 13 | 86 | 14 | 68 | 32 |

[2] Nombre absolu.

La date de construction et d'acquisition des résidences révèle qu'une partie importante des habitations datent d'avant 1945 et ne peuvent donc pas être considérées comme une nouveauté. Cela ne nous apprend rien de bien nouveau. En revanche, les années d'acquisition dénotent une nette accélération du mouvement, si l'on tient compte du fait que la catégorie 1960 et suivantes comporte, au plus, une période de trois ans. Compte tenu de cette remarque, les acquisitions, en 1960–1962, ont été au moins 1,5 fois plus importantes que celles de la décennie précédente. Par conséquent, la croissance est ininterrompue depuis 1930. Cette évolution s'est encore prolongée au moins jusqu'aux arrêtés fédéraux de lutte contre le renchérissement. A nouveau, l'explication peut être économique – augmentation du nombre de personnes à hauts revenus – ou sociologique – les conditions de logement et de vie en ville devenant pour beaucoup plus pesantes qu'il y a quelques décennies, le besoin d'un exutoire devient toujours plus pressant.

Au départ, la résidence secondaire n'est généralement pas une construction neuve. Elle est une utilisation nouvelle de bâtiments déjà existants mais primitivement destinés à d'autres usages, principalement agricoles. Ce n'est que plus tard qu'intervient la construction de logements neufs. Il est clair que les considérations ne s'appliquent pas partout de la même manière et que, pour des raisons de confort ou de goût, certains préfèrent construire du neuf plutôt que de transformer une ferme ou une grange.

Les acquisitions anciennes sont le plus souvent l'œuvre de personnes âgées. Les acquisitions récentes, au contraire, montrent le rôle important des personnes de moins de 40 ans, ce qui tendrait à montrer que l'acquisition d'une résidence secondaire est aujourd'hui souvent le fait de personnes relativement jeunes.

**Utilisation de la résidence secondaire**

Sous des dehors anodins, ce thème cache de nombreux problèmes, non seulement pour le propriétaire, mais encore pour les collectivités locales. Pour un propriétaire, une maison de week-end ou de vacances peu utilisée est une perte ou un gaspillage. L'investissement est mal rentabilisé. Nous ne nous arrêterons guère à cet aspect de la question. En revanche, pour la commune où se situe la maison, cette sous-utilisation peut être considérée comme une sorte de manque à gagner collectif, les commerces ou d'autres activités locales ne pouvant pas bénéficier des achats de visiteurs fréquents ou réguliers. C'est ainsi que la législation fiscale valaisanne, en imposant les chalets des non-résidents non seulement sur la base d'une taxe foncière mais encore sur un revenu locatif estimé pousse les propriétaires à prêter ou à louer leur maison de vacances lorsqu'elle est sous-utilisée.

A l'inverse, une commune peut être mise en difficultés, en particulier pour l'adduction d'eau, si le degré d'occupation ou la fréquence d'utilisation dépasse un certain niveau à certaines époques de l'année, mettant les réseaux collectifs à dure épreuve. Cette question est donc d'un intérêt pratique indéniable.

*Nombre de jours passés dans la résidence secondaire en 1961*

| Nombre de jours | nombre | % |
|---|---|---|
| moins de 30 | 53 | 8 |
| 30–50 | 101 | 17 |
| 50–100 | 251 | 42 |
| 100 et plus | 149 | 25 |
| inconnus | 46 | 8 |
| Total | 604 | 100 |

L'enquête démontre que les trois quarts des propriétaires passent plus de 50 jours dans leur résidence secondaire qui est donc plus qu'une simple maison de vacances. Il faut noter que, en principe, les 150 propriétaires indiquant plus de 100 jours ne sont plus des résidents secondaires selon la loi puisqu'ils devraient payer des impôts dans la commune où se trouve leur deuxième habitation. En bref, *il ne semble pas que la sous-utilisation soit à redouter, elle ne concerne qu'une minorité de résidences secondaires.*

*Nombre de jours passés dans la résidence secondaire en 1961, par région (%)*

| Région | moins de 30 | 30–50 | 50–100 | plus de 100 | inconnus | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Aigle | 9 | 20 | *41* | 21 | 9 | 100 |
| Vevey | 6 | 24 | 38 | *30* | 2 | 100 |
| Rives | 10 | 11 | *45* | 28 | 6 | 100 |
| Reste du canton | 8 | 14 | *44* | 23 | 11 | 100 |

Pour toutes les régions, c'est la période de deux à trois mois par an qui est la réponse la plus fréquente. Les résidences des rives, vraisemblablement les plus proches de Lausanne, sont aussi les plus longuement visitées. On peut parler à ce moment de second domicile, ce qui con-

firmerait l'impression selon laquelle bon nombre de résidences secondaires ont été aménagées ou construites en vue de devenir, ultérieurement, le domicile principal.

**Moyens de transport utilisés et approvisionnement**

*Moyens de transport utilisés, par région (%)*

| | Exclusivement | | | Généralement | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Région | auto | train | autres | auto | train | autres |
| Aigle | 52 | 14 | — | 20 | 13 | 1 |
| Vevey | 34 | 24 | 5 | 25 | 12 | — |
| Rives | 52 | 13 | 6 | 20 | 7 | 2 |
| Reste du canton | 63 | 12 | 3 | 17 | 5 | — |
| Total | 52 | 15 | 3 | 20 | 9 | 1 |

L'auto est le moyen de transport des trois quarts des propriétaires. Le citoyen helvétique contemporain modifie sa conception du tourisme de week-end lorsqu'il accède à la propriété d'une automobile. Il pensera alors plus fréquemment à acquérir ou à édifier une maison de week-end, ce qui explique mieux la prépondérance de ce moyen de transport. Le chemin de fer occupe une large place pour les propriétés dans la région de Vevey, ce qui est probablement dû à la fois au nombre élevé de propriétaires de condition modeste et aux nombreuses voies ferrées secondaires de la région. C'est aussi parmi ces personnes que l'on trouve la plus faible proportion de propriétaires de voitures.

Les autorités des communes recherchées par les amateurs de résidences secondaires sont soucieuses de savoir si les habitants de ces maisons s'approvisionnent sur place ou ailleurs, en particulier au lieu de domicile principal. Les réponses à la question qui avait été posée à ce propos sont si touffues que nous ne les avons dépouillées que pour deux régions: le Lavaux et le district d'Aigle (moins les communes d'Ollon et de Leysin où l'équipement commercial est nettement différent de celui des autres localités de montagne.)

On peut dire que la distance par rapport à Lausanne joue un grand rôle. Les propriétaires du Lavaux ne s'approvisionnent que très partiellement sur place, alors que c'est l'inverse dans les Alpes. Dans les deux cas, c'est la viande qui est le moins achetée sur place, l'acquisition de cette denrée nécessitant un «contrat de confiance» plus délicat que les autres produits. Précisons que la rubrique «ailleurs» pour les réponses du district d'Aigle concerne le plus souvent des résidences isolées, loin de toute localité. Ces réponses traduisent donc une absence de commodité sur place et non pas une fuite du consommateur vers des magasins plus lointains.

Cette enquête nous a apporté des réponses sur le comment et le quand de l'acquisition des résidences secondaires par les Lausannois. Elle ne nous apporte pas de réponses au pourquoi, à la question de savoir à quoi correspond le besoin de posséder un lieu de résidence en dehors de son lieu de domicile habituel. Evidemment qu'une telle étude ne devrait pas seulement porter sur les opinions ou les motivations des propriétaires actuels, mais encore sur celles des propriétaires potentiels, de toute la population. Un pareil projet a dû être abandonné, vu le coût et les aléas qu'il comportait.

C'est pourquoi nous ne pouvons que proposer des hypothèses d'explication. Les différentes possibilités que nous mentionnons ci-dessous ne s'excluent pas l'une l'autre, mais peuvent fort bien se compléter. Ce n'est pas à nous de trancher.

*a)* Une première explication pourrait venir du besoin de sécurité qu'une bonne partie de notre éducation individualiste et fondée sur la foi dans les valeurs foncières met dans la propriété d'un bien immobilier. Chacun de nous chercherait ainsi, plus ou moins consciemment, à se mettre à l'abri en acquérant une parcelle de terrain «inaliénable».

*b)* Une autre explication pourrait venir du besoin d'échapper aux contraintes de la vie collective, de fuir la multitude. Il s'exprime parfois sous forme d'un besoin d'échapper à la contrainte, entre autres par le retour à un milieu plus naturel. Le plus souvent, il s'extériorise par des activités telles que le bricolage ou le jardinage. D'une manière plus générale, cela peut être la quête du délassement, c'est-à-dire la rupture totale par rapport aux préoccupations de la vie quotidienne.

*c)* Il y a fréquemment chez le propriétaire d'une maison de vacances le désir plus ou moins conscient de sans cesse modifier sa propriété, d'y ajouter des éléments nouveaux, ayant le sentiment d'en tirer une sécurité supplémentaire contre certains aléas de la vie urbaine contemporaine.

*d)* La crise du logement pourrait aussi fournir une explication, dans la mesure où l'on ne parle pas de crise en quantité de logements mais de défauts qualitatifs. L'insonorisation défectueuse de trop de bâtiments

modernes, leur localisation à des emplacements bruyants, la difficulté de se recréer un univers familial protégé des «agressions» extérieures, tout cela pourrait pousser à l'acquisition d'une résidence secondaire.

*e)* La mode et le snobisme ne semblent pas être des incitations à prendre en considération. Ils jouent un rôle beaucoup plus important en revanche dans le choix de la localité, du site, de l'environnement social de la résidence de vacances, tout au moins pour les catégories sociales aisées.

*f)* La recherche d'un climat meilleur, dépourvu des pollutions et des poussières urbaines doit aussi être invoquée.

Nous ne voulons pas trancher entre ces diverses hypothèses. Nous les avons cependant énumérées pour éclairer le fait qu'il ne suffit pas d'obstacles économiques pour faire disparaître le besoin d'une résidence secondaire.

Dans la mesure où il s'agit d'un effort bien canalisé et de constructions de qualité, l'essor des résidences secondaires peut être favorable à l'ensemble de la communauté, tant des villes qui exportent ainsi passagèrement leur population que des campagnes et des montagnes qui l'accueillent temporairement. Dans cette perspective, la résidence secondaire ne doit pas être considérée par l'urbaniste comme une réparation d'un système urbain défectueux, car comme le disait R. Caillot à propos des projets de quartiers nouveaux dans la campagne nyonnaise[1], elle aurait pour «défaut essentiel, non seulement de ne pas s'attaquer aux causes des carences dont elle est née, mais encore d'attendre son succès de l'amplification de ces carences». La résidence secondaire doit être traitée comme une habitation décentralisée et offrant toutes les qualités demandées à un logement qui doit s'adapter à notre genre de vie moderne. Regardons par conséquent les conditions conformes à ce principe.

Une résidence secondaire peut, d'un jour à l'autre, devenir le lieu de domicile principal. Par ailleurs, lorsqu'elle est utilisée, elle doit remplir le même usage que n'importe quel logement. C'est pourquoi, il ne peut être question d'édifier des cahutes ou des masures comme celles contre lesquelles nous butons malheureusement ici ou là, au bord d'une route ou au coin d'une forêt.

[1] Robert Caillot: «La Côte à l'Heure du choix». Lausanne 1967, I, p. 72.

Les communes et le canton doivent par conséquent créer ou faire appliquer les règlements de police des constructions, d'hygiène, de police du feu et d'épuration des eaux dans leur intégralité pour les résidences secondaires.

Un point souvent abordé est celui de l'isolement. Combien de candidats à la propriété n'ont-ils pas rêvé d'être à 1 km. du plus proche être humain?

Des raisons souvent esthétiques, car une habitation isolée peut déparer un paysage, mais surtout financières et d'hygiène contraignent les autorités à grouper les zones de construction, que ce soient des ateliers, des domiciles principaux ou des maisons de vacances. Le coût de construction et d'entretien des routes, de l'adduction et de l'épuration de l'eau et du déneigement ne permet pas de laisser à chacun la possibilité d'aller n'importe où. Il faut aussi tenir compte de la nécessité de conserver les plus grands espaces agricoles ou verts libres de toute construction, sauf en région d'habitat dispersé.

Le contact avec la nature doit aussi être compris dans le sens d'une utilisation commune et non pas d'une appropriation individuelle. Les lieux de promenade et de délassement en plein air doivent être accessibles à tous et non pas lotis en petits morceaux jalousement clôturés. Ainsi, les lisières des forêts, lieux particulièrement favorables aux promenades, doivent être protégées avec le plus grand soin possible, au moins là où cela n'est pas encore trop tard. De même qu'un terrain de camping, une zone de résidences secondaires devrait pouvoir être placée près d'espaces verts importants, rives de lac, forêts, pâturages de montagne.

Cela ne veut pas dire qu'une résidence secondaire doive être accolée à sa voisine pour gagner de la place. Les architectes savent trouver des solutions qui garantissent à chacun son domaine et aux enfants leur place de jeux, sans pour autant nuire au voisin ni gaspiller d'énormes étendues de terrain.

Ces principes impliquent nécessairement un contrôle du prix des terrains à l'intérieur des zones de résidences secondaires. Il serait en effet injuste d'y donner libre cours à la spéculation foncière. Cela reviendrait à dire que seules les personnes fortunées auraient les moyens d'en disposer, c'est-à-dire qu'on ne donnerait la possibilité de compenser certains inconvénients du logement urbain qu'à ceux qui les éprouvent le moins! Dans certaines régions, tel le Jura, où les communes possèdent de grandes étendues de terrain, cette limitation du coût du

terrain serait un objectif parfaitement raisonnable et relativement facile à atteindre.

Au bord des lacs, il est de première importance que les grèves puissent être ouvertes au public, car ce sont des lieux de délassement de première valeur. Or, la tendance de celui qui va édifier sa maison de vacances à la proximité d'un lac est justement de s'arroger en toute propriété une part de rivage où il sera seul, où «on lui fichera la paix». Cette dernière position est impossible à accepter partout où la première solution peut encore être préservée (en particulier le long des lacs de Neuchâtel et de Morat), mais il est souvent bien difficile de le faire comprendre aux intéressés. Ce n'est pas tellement la possibilité de pouvoir se baigner qui compte, puisqu'elle sera toujours plus restreinte du fait de la pollution croissante des eaux, mais bien plutôt le sentiment d'avoir libre accès au rivage, à son panorama, à ses possibilités de promenades.

Un dernier point mérite une attention toute particulière: l'entretien du paysage. Jusqu'ici, nous avons eu le privilège, dans notre pays, de disposer de vastes forêts et pâturages, de prés et de champs entretenus, soignés et exploités. Nous n'avons donc pas toujours compris que cette situation pouvait se détériorer. Lorsqu'une construction non agricole apparaît dans un pâturage ou en lisière de forêt, elle ne gêne guère l'exploitation agricole ou sylvicole. S'il s'agit d'un quartier de résidences secondaires, de tous nouveaux problèmes se posent. L'agriculture, la sylviculture, les pâturages d'une part, et les résidences secondaires de l'autre, peuvent vivre en coexistence pacifique; pour cela ils doivent être juxtaposés mais non mélangés anarchiquement. Les vaches pâturant entre des chalets peuvent paraître bucoliques. La gêne pour les habitants n'est qu'un des aspects de la question. Ce qui paraît plus grave, c'est le danger que court le bétail du fait que le pâturage est parsemé de déchets, allant jusqu'aux lames de rasoir. L'urbaniste devra veiller à un judicieux partage du terrain afin d'éviter ces inconvénients et pour que tout l'espace et la responsabilité de son entretien soient attribués à un usager précis.

Il ne suffit pas d'édicter les quelques règles politiques exposées plus haut. Il faut encore en avoir les moyens. Le premier est bien sûr la volonté d'encourager la construction de résidences secondaires en respectant un certain ordre. Le second est l'argent se trouvant dans les caisses publiques. Or c'est là un des points les plus délicats. Le propriétaire de résidence secondaire paie de faibles contributions à la commune: impôt foncier, taxe sur le bâtiment, taxe pour l'épuration des eaux. En face de ces rentrées, il faut inscrire des dépenses importantes qui, bien sûr, ne concernent pas seulement les nouveaux venus mais qui sont le plus souvent provoquées par l'accroissement des bâtiments de la commune: routes, canalisations d'eau, égouts, ramassage des ordures et déblayement de la neige en hiver.

Existe-t-il des solutions? Certainement, on peut en imaginer plusieurs, mais elles ne seront pas faciles à faire accepter. Il faut tout d'abord partir de l'idée que l'autorité responsable pourra faire respecter une cadence et un échelonnement des constructions compatibles à la fois avec l'amortissement des infrastructures et avec la capacité de production des entrepreneurs de la région.

*a)* Il pourrait être créé un fonds intercommunal d'équipement dans lequel iraient certaines ressources fiscales, qui seraient distribuées aux communes au prorata de leurs charges d'équipement.

*b)* L'impôt foncier pourrait être augmenté.

*c)* L'idée la plus immédiatement réalisable paraît être un partage des impôts sur le revenu et la fortune entre la commune de domicile principal et celle de résidence secondaire au taux de la commune de domicile. Cette manière de faire, d'ores et déjà prévue par la loi, a l'inconvénient de dépendre de la bonne volonté du propriétaire. Cette solution se justifie en outre plus pour le cas isolé que pour un ensemble de constructions.

*d)* Dans ce dernier cas, il appartient aux constructeurs de financer les équipements collectifs, en totalité ou dans leur majeure partie.

En conclusion, le thème des résidences secondaires est riche en enseignements de toutes sortes sur notre genre de vie et sur les échanges multiples entre la ville et les régions rurales ou de montagne. Même si les goûts en matière de logement de vacances ont tendance à évoluer vers la propriété par appartement, parfois même pour un laps de temps limité dénotant probablement des motivations plus tournées vers une utilisation irrégulière et liée aux vacances, les principes généraux d'aménagement esquissés ici nous paraissent rester valables.