

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

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

**Band:** 59 (1986)

**Heft:** 1-2

**Artikel:** Les résidences secondaires, un enjeu délicat

**Autor:** Wolff, Jean-Pierre

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-128680>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 06.02.2025

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

# Les résidences secondaires, un enjeu délicat

## L'exemple du Pays-d'Enhaut

Le débat suscité par l'extension des constructions individuelles en zone périurbaine est d'une brûlante actualité, mais il serait regrettable qu'il nous fasse oublier un autre processus en constant accroissement: l'essor des résidences secondaires.



s'élève à 4156 habitants. Ce déclin est dû à la transformation générale des conditions économiques, particulièrement de l'agriculture. L'abandon de nombreuses exploitations a conduit à une baisse de la population active dans ce secteur. L'émigration des jeunes et le vieillissement de la population entraînent une évolution négative, caractéristique des régions déprimées économiquement.

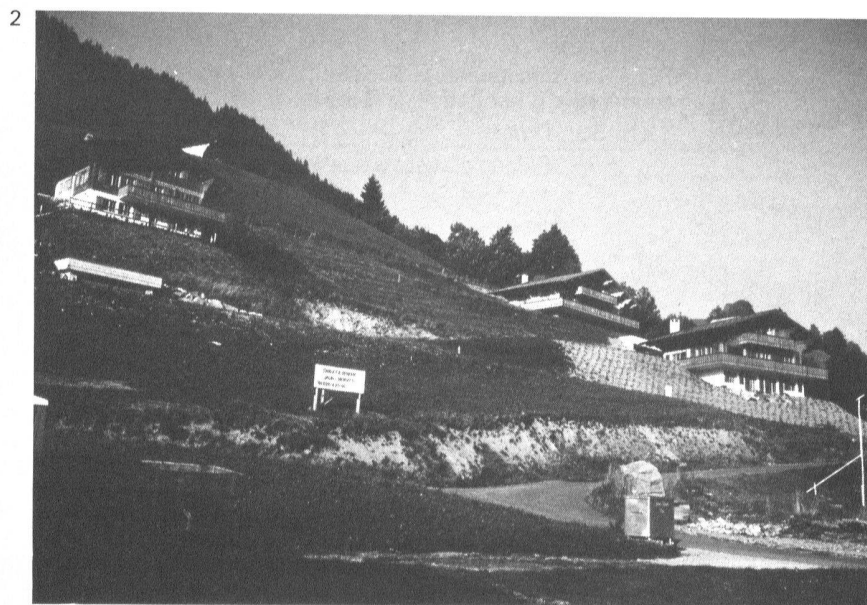
### Evolution économique

Depuis le début du siècle, l'économie, qui était fondée sur le secteur primaire — l'agriculture — s'est profondément modifiée. Le dernier recensement de la population active de 1980 (voir tableau 2) montre le net recul de l'agriculture, moins 22%, au profit des services, qui occupent 55% des actifs. Il est certain qu'en cinq ans, depuis le dernier recensement, cette répartition n'a pu que se renforcer au détriment de l'agriculture.

En 1975, les établissements agricoles — on en recense 252 — sont plus nombreux que les entreprises artisanales, industrielles, au nombre de 93, et que les entreprises de service, au nombre de 245, mais ils occupent deux fois moins d'actifs que le secteur tertiaire, celui des services. Pour survivre, les exploitations agricoles familiales, employant peu de main-d'œuvre, sont condamnées à se moderniser et à s'agrandir. Comme toutes ne le peuvent pas, leur nombre diminue; une partie des terres libérées permet la constitution d'exploitations plus grandes et donc plus viables; le reste change d'utilisation, devenant souvent du terrain à bâtir. Les mutations foncières autorisent un transfert financier qui peut favoriser la survie des activités agricoles, et qui contribue au maintien des entreprises de construction et au renforcement du tertiaire, dynamisé par le tourisme.

### Evolution du cadre bâti

Les communes de Rossinières, Château-d'Œx et Rougement sont situées sur le bas du versant ensoleillé, proche du fond de la vallée de la Sarine. Elles comprennent un noyau central, le village historique, aggloméré le long de la route cantonale, et constitué de chalets massifs réservés au logement et aux activités artisanales et tertiaires; autour de ce noyau se sont développés des quartiers moins denses de maisons plus ou moins récentes, et enfin, hors agglomération,



1. Des immeubles-chalets à trois ou quatre niveaux.
2. Définir strictement les zones à lotir.

Certes, l'apparition des premières résidences secondaires ne date pas d'aujourd'hui; dès la fin de la dernière guerre, avec le développement de la civilisation des loisirs, elles n'ont cessé de se multiplier. L'héliotropisme, l'eau et la beauté des sites attirent les flots touristiques et favorisent la mise en place de structures d'accueil multiples et multiformes: hôtellerie, parahôtellerie, résidences secondaires. Certaines régions ont été touchées plus que d'autres. Le Pays-d'Enhaut, dans les Alpes vaudoises, au travers des nombreuses modifications qui s'y sont opérées ces dernières décennies, en est un exemple intéressant à observer.

### Evolution démographique

Le Pays-d'Enhaut a atteint son maximum démographique en 1930, avec 5654 habitants. Depuis lors, sa population n'a cessé de s'amenuiser (voir tableau 1); en 1980, elle

**Tableau 1:** évolution de la population du Pays-d'Enhaut

1900	4986 habitants
1930	5654 habitants
1941	4914 habitants
1950	4887 habitants
1960	4742 habitants
1970	4498 habitants
1980	4156 habitants

Source: Statistiques fédérales.



**Tableau 2:** évolution et répartition de la population active

	1950	1975	1980
Secteur primaire (agriculture)	38%	24%	22%
Secteur secondaire (artisanat et industrie)	21%	26%	23%
Secteur tertiaire (services)	41%	50%	55%

Sources: Statistiques fédérales et MAB, programme 14-1985.

3. Le «boom» des résidences secondaires.
4. Un semis de fermes et de granges.

mération, un semis de fermes et de granges liées à la production laitière. Des lotissements de résidences secondaires viennent compléter l'organisation territoriale de ces trois communes.

Le tableau 3 est riche en enseignements sur le parc de logements. Corollairement à la poussée démographique entre 1900 et 1920, la réalisation de nouveaux logements atteint le chiffre de 359, soit une moyenne de presque 18 logements par an. Puis, de 1920 à 1960, 436 logements sont construits, soit presque 11 par année, et de 1960 à 1975, 928 logements sont édifiés, soit un peu plus de 46 par année. Cette évolution de la construction se caractérise par trois phases bien distinctes: la première correspond à une période de vitalité économique et démographique; la deuxième, marquée par la crise économique des années 30 et la Seconde Guerre mondiale, se traduit par une diminution de la demande en habitations, et enfin, durant la troisième période, on observe un véritable «boom» de la construction. La fléchissement de la population montre clairement qu'une partie de plus en plus grande de ces logements récents consiste en résidences secondaires.

#### Le «boom» des résidences secondaires

Le phénomène du développement des résidences secondaires est apparu dans les années 50,

**Tableau 3:** nombre de logements construits selon la période

avant 1900	1900-1920	1921-1946	1947-1960	1961-1970	1971-1980
1246	359	249	187	402	526
au total, 2969 logements					

puis s'est amplifié dès 1960. En 1980, sur un total de 2969 logements, on compte 1205 résidences secondaires, soit 40,6% du parc immobilier: c'est le pourcentage le plus élevé du canton. Pourtant, entre 1950 et 1970, le Pays-d'Enhaut ne figurait pas parmi les districts vaudois les plus touchés par ce développement. Le nombre sans cesse croissant d'acquéreurs extérieurs épris du Pays d'Enhaut provoque des tensions sur le marché foncier: en effet, les gens du pays voient les prix augmenter rapidement et ne peuvent pas rivaliser avec les investisseurs extrarégionaux. Entre 1960 et 1985, le prix du terrain à bâtir est passé de 10-20 francs à 150-200 francs le mètre carré. A proximité des localités, on assiste à un transfert de terrains, qui passent des propriétaires locaux à des acquéreurs extérieurs. A terme, ce processus peut créer un malaise entre résidents temporaires et permanents. Et parmi ces derniers, un malaise aussi entre ceux qui ont su et savent toujours profiter de la rente foncière, et ceux qui n'en ont pas eu la possibilité.

L'accroissement des résidences secondaires implique un élargissement des périmètres urbanisés, ainsi qu'une transformation des constructions. En effet, les lotissements s'inscrivent à proximité des noyaux villageois, laissant souvent une zone-tampon étroite, qui peut accueillir un jour des équipements communaux ou d'autres bâtiments. Les terrains plats et les versants ensoleillés de la vallée sont les localisations les plus fréquemment recherchées. Les groupes d'immeubles-chalets à trois ou quatre niveaux,



que l'on construit actuellement, tranchent avec les chalets traditionnels, de un ou deux logements, qui s'intègrent harmonieusement dans le site. Parfois la répétition d'un modèle de chalet engendre une monotonie, que viennent renforcer les données techniques du lotissement: voirie, surface identique des parcelles, même utilisation des jardins, etc.

Jusqu'à présent, le Pays-d'Enhaut a su éviter les erreurs dramatiques commises dans certaines stations d'altitude: nulle tour-symbole, nul équipement grandiose et prétentieux ne viennent encore défigurer cette entité géographique protégée et attachante. Afin de préserver un héritage précieux, il conviendrait de définir strictement les zones à lotir par rapport aux terrains agricoles; c'est là une question délicate que les autorités locales ne peuvent contourner, malgré les enjeux économiques contradictoires en présence.

#### Evolution architecturale

Sur le plan architectural, la réalisation des chalets récents requiert, à côté du bois traditionnel, des matériaux actuels: béton, briques,

**Tableau 4:** pourcentage des résidences secondaires dans les districts les plus convoités en 1980

Pays-d'Enhaut	40,6%
Aigle	34,6%
Grandson	19,9%
Nyon	9,8%
Vevey	10,6%
Moyenne cantonale	8,7%

isolants thermiques, adaptés aux méthodes actuelles de la construction. Il faut aussi un agencement des fonctions et des volumes qui soient adaptés au mode de vie des résidents temporaires. L'emploi du bois recule au profit du béton et de la brique. Les fondations, l'ossature, les dalles et les murs font appel à ces matériaux, inconnus dans la construction traditionnelle. Les conditions climatiques et le coût de l'énergie obligent à recourir à des procédés efficaces d'isolation thermique; le bois n'est plus guère réservé qu'à la charpente et à l'habillage extérieur des bâtiments; cette dernière fonction est essentiellement décorative et devrait permettre une intégration à l'habitat traditionnel. Cependant, des distorsions apparaissent: le gros œuvre du rez-de-chaussée n'est plus systématiquement recouvert de bois: c'est un crépi peint en blanc; les décorations et les sculptures des chalets anciens, burinés par le temps, constituaient des témoignages culturels précieux, parce qu'authentiques. Leurs imitations actuelles manquent d'authenticité et ne se réfèrent plus à une culture qui parlait à chacun.

Enfin, l'aménagement intérieur des résidences secondaires a subi des modifications notoires par rapport à l'habitat traditionnel. Quant aux appartements situés dans les immeubles-chalets, ils ne présentent aucune différence dans l'agencement de l'espace avec les logements urbains. Les constructions individuelles, très proches des chalets indigènes par leur forme et l'échelle de leur volume, s'en éloignent intérieurement de par la fonction «loisir», qui implique des choix particuliers: un vaste salon avec cheminée, mais une cuisine exiguë et des chambres à coucher de petite taille; on trouve souvent au sous-sol, partiellement excavé, une salle de jeux pour les enfants.

Il faut relever que le niveau de confort de ces logements occupés de manière temporaire et

occasionnelle est en général plus élevé que celui observé dans l'habitat des autochtones. Oui au retour à la nature et au passé deux jours par semaine et un mois par année, mais en transplantant à la montagne le niveau de confort que l'on a en ville.

#### **Pour conclure**

La civilisation des loisirs produit une multitude d'objets de consommation et, parmi ceux-ci, les résidences secondaires. Leur insertion massive dans une région en difficultés économiques et démographiques ne risque-t-elle pas de provoquer une perte de l'identité collective des indigènes, et donc des répercussions négatives sur la société locale? Le sol, marchandise non reproductible, est convoité pour une utilisation récréative au détriment de l'agriculture: les tensions du marché foncier font que le sol à bâtir atteint des prix souvent inaccessibles aux gens du cru. Pour répondre aux besoins nouveaux en équipements, induits par l'extension des zones loties, les communes doivent s'endetter lourdement. Les transferts financiers, dans un premier temps, profitent aux agriculteurs et aux entreprises de construction locales, mais, à plus long terme, ils sont porteurs d'éléments négatifs que l'on ne peut pas ignorer. Il convient donc de ne pas tout miser sur le tourisme et cette forme particulière d'hébergement que constituent les résidences secondaires. La recherche d'une diversification des activités, aussi ténue soit-elle, doit trouver sa place à côté de l'agriculture, de la construction et des services, pour que cette région puisse continuer de vivre sans perdre son identité et sans devenir une «réserve d'Indiens» au service des touristes.

*Jean-Pierre Wolff,  
docteur en urbanisme et aménagement  
du territoire.*

#### **Breve bibliographie**

«Problèmes touristiques et d'aménagement régional du Pays-d'Enhaut», par Laurent Bridel. Office de l'urbanisme du canton de Vaud, 1971.

«Nationales Forschungsprogramm des Schweizerischer Nationalfonds», Berne, 1985.

«Annuaire statistiques du canton de Vaud»



# **COOPÉRATIVE DU BATIMENT**

**ENTREPRISE GÉNÉRALE**

Maçonnerie Gypserie-Peinture  
Menuiserie-Agencement Génie civil

1400 YVERDON-LES-BAINS

Tél. (024) 21 56 56