

DOCUMENTATION POUR LES MÉDIAS

## Résidences secondaires et tourisme: Une évaluation

*La forte proportion de résidences secondaires est un problème pour le tourisme dans les Alpes suisses. C'est le point de vue défendu dans le rapport final d'une étude indépendante récente. «Les statistiques d'offres de logement indiquent clairement que l'industrie touristique dans les Alpes suisses souffre du grand nombre de 'lits froids'», y est-il précisé. Durant les prochaines années, il sera important de juguler la construction de résidences secondaires et d'activer les «lits froids». Remarquable: L'étude n'a pas été commandée par les partisans de l'initiative «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires!», mais par le Secrétariat d'État à l'économie.*

Ce que les opposants ignorent

**«Le secteur touristique joue un rôle important dans l'économie régionale, en particulier dans les régions périphériques.** Il apporte des emplois et des revenus dans des zones souvent structurellement faibles.» C'est un message central du rapport final «Programme de benchmarking international du tourisme suisse, mise à jour 2010-2011» qui a été **commandé par le Secrétariat d'État à l'économie, SECO** et qui vient juste de paraître.

Bien que l'étude n'ait absolument pas été commandée par les partisans de l'initiative très discutée «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires!», il n'est pas étonnant que **les adversaires de l'initiative ignorent ce document explosif**. Car l'étude «Benchmarking du tourisme – le tourisme suisse en comparaison internationale», n'est **pas très flatteuse** pour les centaines de milliers de **résidences secondaires** non exploitées en Suisse.

Ci-dessous, quelques éléments centraux du rapport final de décembre 2011

Les logements de vacances ne sont pas pris en compte!

En ce qui concerne la compétitivité, **«certaines faiblesses structurelles»** sont notables dans la performance des **régions de vacances suisses** en ce qui concerne l'offre de logements. C'est ce que montre une comparaison internationale: « C'est surtout la forte proportion de résidences secondaires qui représente un défi important pour l'industrie touristique dans les Alpes suisses. Durant les prochaines années, il sera important de juguler la construction de résidences secondaires et d'activer les «lits froids». (page 10)

Il est intéressant de noter aussi que l'étude de BAK-Basel, comme l'initiative résidences secondaires, fait bien entendu la **différence essentielle** entre les résidences secondaires exploitées commercialement (logements de vacances loués, para hôtellerie) et non exploités («lits froids»). En clair: « Dans le présent rapport, les résidences secondaires sont définies de la manière suivante : toutes les résidences secondaires qui ne font pas l'objet d'une location à des fins commerciales. »

Le fait que l'initiative des résidences secondaires, aussi, ne concerne précisément que ces résidences secondaires continue d'être délibérément nié et ignoré par les adversaires de l'initiative. (page 41) (*Selon version originale du texte*)

### Quelques chiffres:

Certains chiffres mentionnés dans l'étude font dresser l'oreille: Pour l'année 2010, BAK-Basel estime le nombre total de lits affectés au tourisme dans la région alpine à **7,3 millions**. Parmi eux, environ **3,7 millions** de lits sont pas classés dans le segment des résidences secondaires (non exploités commercialement). Le nombre de lits d'hôtel atteint environ 1,2 million et celui des autres lits exploités commercialement (para hôtellerie) s'élève à environ 2,4 millions. La **proportion de lits touristiques exploités commercialement** sur l'ensemble de la zone alpine représente **environ 50%**. (page 41)

La suite est encore plus intéressante: «Puisque **le taux d'utilisation des lits exploités commercialement est nettement plus élevé** que celui des résidences secondaires, occupées en règle générale uniquement durant une courte période en haute saison, l'observation des **nuitées** fournit **une image différente** de celle des **lits touristiques**.» Sur les 464 millions de nuitées estimées dans la région des Alpes sur l'année 2010, le nombre de nuitées dans les résidences secondaires n'atteint que 32% de la demande totale selon BAK-Basel. (page 42)

### La conclusion est clairement en défaveur des résidences secondaires

**50% des lits, 32% des nuitées.** C'est le triste bilan pour les résidences secondaires non exploitées commercialement. En d'autres mots: leur **création de valeur est nettement inférieure** à celle de l'hôtellerie et de la para hôtellerie. Conclusion de l'étude: «Plus les lits d'hôtes sont exploités de manière intensive et professionnelle, plus les capacités touristiques peuvent être utilisées à leur plein potentiel. Il convient donc de **favoriser les formes de logements qui atteignent un degré d'utilisation plus élevée**.» (page 51)

Le problème est en particulier la présence massive de résidences secondaires non louées. «Ceci aboutit en règle générale à **des coûts d'infrastructures élevés, à une forte sollicitation du paysage et à un impact négatif sur l'image des villages**.» Conclusion de l'étude: «Les statistiques d'offres de logement indiquent clairement que **l'industrie touristique dans les Alpes suisses souffre du grand nombre de 'lits froids'**». Il sera important de juguler la construction de résidences secondaires et d'activer «le grand nombre de 'lits froids'». (pages 51/52)

### «Le plus gros dérapage dans l'évolution du tourisme alpin en Suisse»

Le professeur Hansruedi Müller, directeur du centre de recherche sur les loisirs et le tourisme de l'université de Berne de 1989 à 2011 parle sur cette question d'un «dérapage» menaçant. Son prédécesseur Jost Krippendorf l'avait **déjà dit en 1982**: «Autrefois il y avait **700 000 lits dans les résidences secondaires, et aujourd'hui il y en a le double**. D'une certaine manière, nous avons dépassé les bornes; **il s'agit du plus gros dérapage dans l'évolution du tourisme alpin en Suisse**.»

Il attire **toute l'infrastructure à lui**, comme les transports, le traitement des eaux où les prestations de santé, dit le professeur Müller. Même les téléphériques doivent disposer d'énormes capacités pour de très courtes périodes. Mais la fréquentation est trop faible pendant de trop longues périodes pour pouvoir être économiquement rentable. «**On a longtemps espéré que les communes régleraient elle-même les résidences secondaires** par le biais de l'aménagement du territoire ou par la fiscalité. **Puisque cela n'a pas été le cas, arrive l'initiative Weber**.»

Lien vers l'étude BAK-Basel:

<http://www.seco.admin.ch/dokumentation/publikation/00008/00025/04799/index.html?lang=fr>  
La citation du professeur Hansruedi Müller est tirée d'un entretien publié dans le «Tages-Anzeiger» et dans «Bund» du 26/1/2012: <http://www.tagesanzeiger.ch/leben/reisen/Das-ist-die-groesste-Fehlentwicklung-im-Schweizer-Tourismus/story/23889426>