



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
Office fédéral du développement territorial ARE  
Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE  
Uffizi federali da sviluppo dal territorio ARE

Analyse des effets de la loi fédérale sur les résidences secondaires LRS

# **Étude des effets de la loi fédérale sur les résidences secondaires sur le territoire et le paysage**

**Éditeur**

Office fédéral du développement territorial (ARE)

**Rédaction**

Shqipe Hoti, ARE

**Groupe de suivi**

Martin Vinzens, ARE

Reto Camenzind, ARE

Gabriel Weick, ARE

Maria-Pia Gennaio Franscini, ARE

**Production**

Rudolf Menzi, Directeur de la communication ARE

**Commande**

Cette publication est disponible sous: . [www.are.admin.ch/publications](http://www.are.admin.ch/publications)

# Table des matières

1	Zusammenfassung .....	8
2	Résumé .....	12
3	Introduction .....	16
3.1	Situation initiale.....	16
3.2	Buts du rapport .....	16
4	Méthodologie.....	18
4.1	Analyses spatiales.....	19
4.2	Analyses avec la typologie des paysages de Suisse.....	22
4.3	Analyse des communes d'études de cas.....	22
5	Résultats.....	23
5.1	Suisse .....	23
5.1.1	Communes <20% et communes >20% .....	23
5.1.2	Typologie des paysages de Suisse .....	25
5.2	Consommation de surfaces des communes >20% de résidences secondaires.....	28
5.2.1	Consommation de surfaces globale .....	29
5.2.2	Communes « hotspot » .....	32
5.2.3	Communes « moyennes » .....	34
5.2.4	Communes « périphériques » .....	35
5.3	Etudes de cas.....	38
5.3.1	Communes >20% de résidences secondaires.....	39
5.3.2	Communes <20% de résidences secondaires.....	65
6	Conclusion.....	98
6.1	Recommandations.....	99
7	Sources .....	102
8	Annexes .....	102
8.1	Communes >20% hotspot, moyennes et périphériques .....	102
8.2	Cartes des communes .....	103

## Table des abréviations

ARE : Office fédéral du développement territorial

LRS : Loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires

OFS : Office fédéral de la statistique

RegBL : Registre des bâtiments et des logements

RS : Résidence secondaire

RSO : Rütter Soeco

RP : Résidence principale

ZB : Zone à bâtir

# Table des tableaux et illustrations

Tableau 1 Résumé de l'évolution des nouvelles surfaces dans les trois types de communes >20%	13
Tableau 2 Exemple d'un extrait du RegBL d'une commune avec la définition des catégories	20
Tableau 3 Extrait du RegBL d'une commune exemple et calcul du taux de résidences principales, resp. secondaires	21
Tableau 4 Communes >20% et <20% – Surfaces des RS construites par habitant	24
Tableau 5 Communes >20% et <20% – Surfaces des RP construites par habitant	24
Tableau 6 Communes <20% – Surfaces construites par période	25
Tableau 7 Communes >20% – Surfaces construites par période	25
Tableau 8 Communes >20% – Surfaces des RS par type de paysage	26
Tableau 9 Communes <20% – Surface des RS par type de paysage	27
Tableau 10 Communes >20% – Nouvelles surfaces construites par année	30
Tableau 11 Communes >20% – Nouvelles surfaces construites par période	30
Tableau 12 Communes >20% – Nouvelles surfaces construites dans et hors des zones à bâtir par période	31
Tableau 13 Types de communes >20% – Nouvelles surfaces de RS par année et leur proportion sur l'ensemble des surfaces construites pour les logements	32
Tableau 14 Communes hotspot – Nouvelles surfaces construites par année	33
Tableau 15 Communes hotspot – Nouvelles surfaces construites par période	34
Tableau 16 Communes moyennes – Nouvelles surfaces construites par année	35
Tableau 17 Communes moyennes – Nouvelles surfaces construites par période	35
Tableau 18 Communes périphériques – Nouvelles surfaces construites par année	36
Tableau 19 Communes périphériques – Nouvelles surfaces construites par période	37
Tableau 20 Bagnes – Consommation de surfaces cumulées à travers les années	41
Tableau 21 Bagnes – Croissance des nouvelles surfaces construites par année	41
Tableau 22 Bagnes – Surfaces absolues construites par année	42
Tableau 23 Bagnes – Surfaces absolues construites par période	42
Tableau 24 Bagnes – Surfaces absolues construites dans et hors des zones à bâtir par période	43
Tableau 25 St. Moritz – Consommation de surfaces cumulées à travers les années	46
Tableau 26 St. Moritz – Croissance des nouvelles surfaces construites par année	46
Tableau 27 St. Moritz – Surfaces absolues construites par année	47
Tableau 28 St. Moritz – Surfaces absolues construites par période	47
Tableau 29 St. Moritz – Surfaces absolues construites dans et hors des zones à bâtir par période	48
Tableau 30 Gambarogno – Consommation de surfaces cumulées à travers les années	51
Tableau 31 Gambarogno – Croissance des nouvelles surfaces construites par année	51
Tableau 32 Gambarogno – Surfaces absolues construites par année	52
Tableau 33 Gambarogno – Surfaces absolues construites par période	52
Tableau 34 Gambarogno – Surfaces absolues construites dans et hors des zones à bâtir par période	53
Tableau 35 Grindelwald – Consommation de surfaces cumulées à travers les années	56

<b>Tableau 36 Grindelwald – Croissance des nouvelles surfaces construites par année</b>	<b>56</b>
<b>Tableau 37 Grindelwald – Surfaces absolues construites par année</b>	<b>57</b>
<b>Tableau 38 Grindelwald – Surfaces absolues construites par période</b>	<b>57</b>
<b>Tableau 39 Grindelwald – Surfaces absolues construites dans et hors des zones à bâtir par période</b>	<b>58</b>
<b>Tableau 40 Anniviers – Consommation de surfaces cumulées à travers les années</b>	<b>61</b>
<b>Tableau 41 Anniviers – Croissance des nouvelles surfaces construites par année</b>	<b>61</b>
<b>Tableau 42 Anniviers – Surfaces absolues construites par année</b>	<b>62</b>
<b>Tableau 43 Anniviers – Surfaces absolues construites par période</b>	<b>62</b>
<b>Tableau 44 Anniviers – Surfaces absolues construites dans et hors des zones à bâtir par période</b>	<b>63</b>
<b>Tableau 45 Schiers – Consommation de surfaces cumulées à travers les années</b>	<b>66</b>
<b>Tableau 46 Schiers – Croissance des nouvelles surfaces construites par année</b>	<b>66</b>
<b>Tableau 47 Schiers – Surfaces absolues construites par année</b>	<b>67</b>
<b>Tableau 48 Schiers – Surfaces absolues construites par période</b>	<b>67</b>
<b>Tableau 49 Schiers – Surfaces absolues construites dans et hors des zones à bâtir par période</b>	<b>68</b>
<b>Tableau 50 Tenero-Contra – Consommation de surfaces cumulées à travers les années</b>	<b>71</b>
<b>Tableau 51 Tenero-Contra – Croissance des nouvelles surfaces construites par année</b>	<b>71</b>
<b>Tableau 52 Tenero-Contra – Surfaces absolues construites par année</b>	<b>72</b>
<b>Tableau 53 Tenero-Contra – Surfaces absolues construites par période</b>	<b>72</b>
<b>Tableau 54 Tenero-Contra – Surfaces absolues construites dans et hors des zones à bâtir par période</b>	<b>73</b>
<b>Tableau 55 Unteriberg – Consommation de surfaces cumulées à travers les années</b>	<b>76</b>
<b>Tableau 56 Unteriberg – Croissance des nouvelles surfaces construites par année</b>	<b>76</b>
<b>Tableau 57 Unteriberg – Surfaces absolues construites par année</b>	<b>77</b>
<b>Tableau 58 Unteriberg – Surfaces absolues construites par période</b>	<b>77</b>
<b>Tableau 59 Unteriberg – Surfaces absolues construites dans et hors des zones à bâtir par période</b>	<b>78</b>
<b>Tableau 60 Interlaken – Consommation de surfaces cumulées à travers les années</b>	<b>80</b>
<b>Tableau 61 Interlaken – Croissance des nouvelles surfaces construites par année</b>	<b>81</b>
<b>Tableau 62 Interlaken – Surfaces absolues construites par année</b>	<b>81</b>
<b>Tableau 63 Interlaken – Surfaces absolues construites par période</b>	<b>82</b>
<b>Tableau 64 Interlaken – Surfaces absolues construites dans et hors des zones à bâtir par période</b>	<b>82</b>
<b>Tableau 65 Innertkirchen – Consommation de surfaces cumulées à travers les années</b>	<b>85</b>
<b>Tableau 66 Innertkirchen – Croissance des nouvelles surfaces construites par année</b>	<b>85</b>
<b>Tableau 67 Innertkirchen – Surfaces absolues construites par année</b>	<b>86</b>
<b>Tableau 68 Innertkirchen – Surfaces absolues construites par période</b>	<b>86</b>
<b>Tableau 69 Innertkirchen – Surfaces absolues construites dans et hors des zones à bâtir par période</b>	<b>87</b>
<b>Tableau 70 Neckertal – Consommation de surfaces cumulées à travers les années</b>	<b>90</b>
<b>Tableau 71 Neckertal – Croissance des nouvelles surfaces construites par année</b>	<b>90</b>
<b>Tableau 72 Neckertal – Surfaces absolues construites par année</b>	<b>91</b>
<b>Tableau 73 Neckertal – Surfaces absolues construites par période</b>	<b>91</b>

<b>Tableau 74 Neckertal – Surfaces absolues construites dans et hors des zones à bâtrir par période</b>	<b>92</b>
<b>Tableau 75 Val-de-Travers – Consommation de surfaces cumulées à travers les années</b>	<b>94</b>
<b>Tableau 76 Val-de-Travers – Croissance des nouvelles surfaces construites par année</b>	<b>94</b>
<b>Tableau 77 Val-de-Travers – Surfaces absolues construites par année</b>	<b>95</b>
<b>Tableau 78 Val-de-Travers – Surfaces absolues construites par période</b>	<b>95</b>
<b>Tableau 79 Val-de-Travers – Surfaces absolues construites dans et hors des zones à bâtrir par période</b>	<b>96</b>
<b>Tableau 80 Consommation totale de surfaces par type de communes et par commune en 2000 et 2018</b>	<b>102</b>
<b>Tableau 81 Consommation de surfaces par type de communes par période</b>	<b>102</b>
<b>Illustration 1 Typologie des communes et leur répartition géographique .....</b>	<b>14</b>
<b>Illustration 2 Typologie des paysages de Suisse.....</b>	<b>22</b>
<b>Illustration 3 Communes &gt;20% (2007-2012) – Répartition de la consommation de surfaces des résidences secondaires sur le territoire suisse .....</b>	<b>28</b>
<b>Illustration 4 Communes &gt;20% (2013-2018) – Répartition des surfaces des RS sur le territoire suisse .....</b>	<b>29</b>
<b>Illustration 5 Aperçu des communes d'étude de cas, leur classification et leur localisation .....</b>	<b>38</b>
<b>Illustration 6 Extrait représentatif de la commune de Bagnes – village de Verbier – 07-12 .....</b>	<b>44</b>
<b>Illustration 7 Extrait représentatif de la commune de Bagnes – village de Verbier – 13-18 .....</b>	<b>44</b>
<b>Illustration 8 Commune de St. Moritz – 07-12 .....</b>	<b>49</b>
<b>Illustration 9 Commune de St. Moritz – 13-18 .....</b>	<b>49</b>
<b>Illustration 10 Extrait de la commune de Gambarogno – villages de Piazzogna et Vairano – 07-12 .....</b>	<b>54</b>
<b>Illustration 11 Extrait de la commune de Gambarogno – les villages de Piazzogna et Vairano – 13-18 .....</b>	<b>54</b>
<b>Illustration 12 Commune de Grindelwald – 07-12 .....</b>	<b>59</b>
<b>Illustration 13 Commune de Grindelwald – 13-18 .....</b>	<b>59</b>
<b>Illustration 14 Extrait de la commune d'Anniviers – village de Grimentz – 07-12 .....</b>	<b>Illustration 15</b>
<b>Extrait de la commune d'Anniviers – village de Grimentz – 13-18.....</b>	<b>64</b>
<b>Illustration 16 Extrait de la commune de Schiers – 07-12 .....</b>	<b>69</b>
<b>Illustration 17 Extrait de la commune de Schiers – 13-18 .....</b>	<b>69</b>
<b>Illustration 18 Commune de Tenero -Contra – 07-12 .....</b>	<b>Illustration 19 Commune de Tenero-Contra – 13-18 .....</b>
	<b>74</b>
<b>Illustration 20 Extrait de la commune de Unteriberg – villages de Unteriberg et Studen – 07-12 .....</b>	<b>79</b>
<b>Illustration 21 Extrait de la commune de Unteriberg – villages de Unteriberg et Studen – 13-18 .....</b>	<b>79</b>
<b>Illustration 22 Extrait de la commune de Interlaken – 07-12 .....</b>	<b>83</b>
<b>Illustration 23 Extrait de la commune de Interlaken – 13-18 .....</b>	<b>83</b>
<b>Illustration 24 Extrait de la commune de Innertkirchen – villages de Innertkirchen, Bottigen et Wiler – 07-12 .....</b>	<b>88</b>
<b>Illustration 25 Extrait de la commune de Innertkirchen – villages de Innertkirchen, Bottigen et Wiler – 13-18 .....</b>	<b>88</b>
<b>Illustration 26 Extrait de la commune de Val-de-Travers – 07-12 .....</b>	<b>97</b>
<b>Illustration 27 Extrait de la commune de Val-de-Travers – 13-18 .....</b>	<b>97</b>

<b>Illustration 28 Bagnes – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences secondaires.....</b>	<b>103</b>
<b>Illustration 29 Bagnes – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences principales .....</b>	<b>104</b>
<b>Illustration 30 Bagnes – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales</b>	<b>105</b>
<b>Illustration 31 St. Moritz – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences secondaires.....</b>	<b>106</b>
<b>Illustration 32 St. Moritz – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences principales .....</b>	<b>107</b>
<b>Illustration 33 St. Moritz – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales .....</b>	<b>108</b>
<b>Illustration 34 Gambarogno – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences secondaires.</b>	<b>109</b>
<b>Illustration 35 Gambarogno – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences principales ..</b>	<b>110</b>
<b>Illustration 36 Gambarogno – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales .....</b>	<b>111</b>
<b>Illustration 37 Grindelwald – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences secondaires..</b>	<b>112</b>
<b>Illustration 38 Grindelwald – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences principales ...</b>	<b>113</b>
<b>Illustration 39 Grindelwald – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales .....</b>	<b>114</b>
<b>Illustration 40 Anniviers – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences secondaires ..</b>	<b>115</b>
<b>Illustration 41 Anniviers – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences principales.....</b>	<b>116</b>
<b>Illustration 42 Anniviers – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales – 01-06 .....</b>	<b>117</b>
<b>Illustration 43 Anniviers – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales – 07-12 .....</b>	<b>118</b>
<b>Illustration 44 Anniviers – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales – 13-18 .....</b>	<b>119</b>
<b>Illustration 45 Schiers – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences secondaires .....</b>	<b>120</b>
<b>Illustration 46 Schiers – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences principales.....</b>	<b>121</b>
<b>Illustration 47 Schiers – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales</b>	<b>122</b>
<b>Illustration 48 Tenero-Contra – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences secondaires .....</b>	<b>123</b>
<b>Illustration 49 Tenero-Contra – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences principales</b>	<b>124</b>
<b>Illustration 50 Tenero-Contra – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales .....</b>	<b>125</b>
<b>Illustration 51 Unteriberg – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences secondaires ....</b>	<b>126</b>
<b>Illustration 52 Unteriberg – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences principales.....</b>	<b>127</b>
<b>Illustration 53 Unteriberg – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales .....</b>	<b>128</b>
<b>Illustration 54 Interlaken – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences secondaires....</b>	<b>129</b>
<b>Illustration 55 Interlaken – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences principales .....</b>	<b>130</b>
<b>Illustration 56 Interlaken – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales .....</b>	<b>131</b>
<b>Illustration 57 Innertkirchen – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences secondaires</b>	<b>132</b>
<b>Illustration 58 Innertkirchen – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences principales .</b>	<b>133</b>

<b>Illustration 59 Innertkirchen – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales .....</b>	<b>134</b>
<b>Illustration 60 Neckertal – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences secondaires.....</b>	<b>135</b>
<b>Illustration 61 Neckertal – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences principales .....</b>	<b>136</b>
<b>Illustration 62 Neckertal – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales .....</b>	<b>137</b>
<b>Illustration 63 Val-de-Travers – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences secondaires .....</b>	<b>138</b>
<b>Illustration 64 Val-de-Travers – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences principales</b>	<b>139</b>
<b>Illustration 65 Val-de-Travers – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales .....</b>	<b>140</b>

# 1 Zusammenfassung

Der vorliegende Bericht hat zum Ziel, die Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes vom 20. März 2015 (ZWG; SR 702) auf den Flächenverbrauch und die Landschaft in der Schweiz zu ermitteln. Die Auswirkungen des ZWG auf den Flächenverbrauch wurden anhand der Gebäudeflächen aus dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) berechnet. Bei der gewählten Methodik gilt es, einschränkend Folgendes zu beachten (siehe auch Kapitel 4):

1. Die Registerdaten der Gemeinden sind nur bedingt untereinander vergleichbar.
2. Der effektive Bodenverbrauch wird deutlich unterschätzt, da u. a. Infrastrukturflächen nicht Teil der Gebäudeflächen sind. Rückschlüsse auf Entwicklungstendenzen sind jedoch gut möglich.
3. Effekte wie die Umwandlung von Erst- zu Zweitwohnungen können nicht abgebildet werden.

In einem ersten Schritt erfolgte eine Analyse auf gesamtschweizerischer Ebene. Dafür wurden alle Schweizer Gemeinden zwei Kategorien zugeteilt: Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20% und jene unterhalb dieser Grenze. Die beiden Gruppen wurden mit der Landschaftstypologie Schweiz ausgewertet, um die grossräumigen Wirkungen der Zweitwohnungsgesetzgebung auf die Landschaft aufzuzeigen. In einem zweiten Schritt wurden nur die Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20% genauer betrachtet. Gestützt auf die Typologie von Rütter Sococo (2020) erfolgte eine Analyse der Bedeutung von Zweitwohnungen für die jeweiligen Wohnungsmärkte. In einem letzten Schritt wurden zwölf Gemeinden, die repräsentativ für die Vielfalt der Schweizer Gemeinden und Sprachregionen sind, in Form qualitativer Fallstudien analysiert.

In den Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20% verringerten sich die Flächen neuer Zweitwohnungen bereits vor Inkrafttreten des ZWG. Seit 2009 hat die Fläche der neu gebauten Zweitwohnungen in den Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr 20% stetig abgenommen. Danach, nach der Annahme der Volksinitiative im Jahr 2012, gab es einen Boom an Baubewilligungsgesuchen für neue Zweitwohnungen. Die Annahme der Volksinitiative hat wahrscheinlich das Interesse an Baugesuchen ausgelöst, da Baubewilligungen bis zum 1. Januar 2013, der Inkraftsetzung der Zweitwohnungsverordnung vom 22. August 2012, bewilligt werden konnten. Schliesslich gab es mit dem Inkrafttreten des ZWG am 1. Januar 2016 unterschiedliche Wirkungen auf die Gemeinden und Regionen, je nach der Betroffenheit vom Phänomen der Zweitwohnungen. Ab diesem Zeitpunkt verzeichneten Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20% einen deutlichen Rückgang von neuen Zweitwohnungsflächen. Zwischen 2013 bis 2018 wurde rund ein Drittel weniger Zweitwohnungsflächen erstellt als noch zwischen 2007 und 2012.

Im Gegensatz dazu ergab sich in den Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil unter 20% ein kleinerer aber konstanter Zuwachs an neuen Zweitwohnungsflächen. Diese Flächen sind jedoch zu relativieren, da ein grosser Teil von ihnen nur deshalb als Zweitwohnungen zählen, weil ihnen im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) keine Nutzung zugeordnet ist. Es besteht nämlich für die Gemeinden keine gesetzliche Pflicht, den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen zu registrieren. Die Zuordnung dieser Nutzungsart ist freiwillig und es liegt auf der Hand, dass die Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von unter 20% davon weniger Gebrauch machen, so dass diese Wohnungen auch keiner Nutzung zugeordnet werden. Deshalb wurden diese im Register nicht zugeordneten Wohnungen im vorliegenden Bericht als Zweitwohnungen behandelt, was zum entsprechenden Ergebnis geführt hat. Diese Tendenz sollte in den kommenden Jahren aufmerksam beobachtet werden.

Die Auswertung des Flächenverbrauchs mit der Landschaftstypologie Schweiz zeigt, dass sich die Zweitwohnungen in den Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20% hauptsächlich in Berglandschaften befinden. In diesen Gemeinden ist der Neubau von Zweitwohnungen in den Berg- und Hochgebirgslandschaften im Zeitraum 2013-2018 - verglichen mit den beiden Vorperioden - rückläufig. Diese Entwicklung deutet auf eine Abnahme des gegenwärtigen Drucks auf diese Landschaftstypen hin. Der Flächenverbrauch in den anderen Landschaftstypen hat, verglichen mit den vorangehenden Zeiträumen, zugenommen, ist aber deutlich geringer. In den Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil unter 20% werden neue Zweitwohnungsflächen vor allem in Siedlungs-, Tal- und Hügellandschaften erstellt. Diese hatten ein Wachstum über alle Perioden hinweg.

Die Analyse der Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil unter 20%, kombiniert nach den drei Typen: «Hotspot», «mittlerer» und «peripherer» Typ (Typologie der Gemeinden nach Rütter Sococo, 2020, Abbildung 1), erlaubte es, die Wirkungen des ZWG differenziert nach der Bedeutung der Zweitwohnungen für die Gemeinden zu

beleuchten. Die detaillierte Analyse der neuen Zweitwohnungsflächen in den Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20% zeigt ab dem Jahr 2008 einen jährlichen Rückgang. Einen Anstieg neuer Flächen treten im Jahr 2013 und in geringerem Ausmass im Jahr 2018 auf.

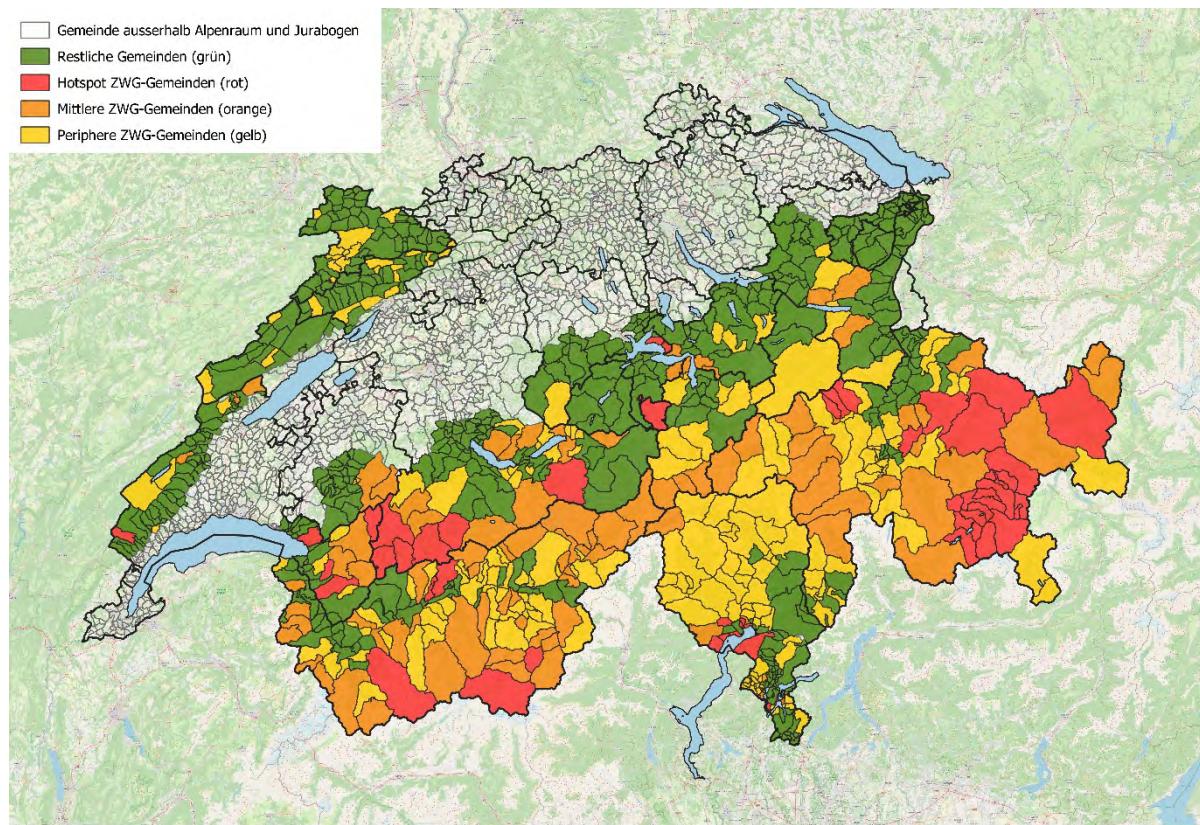
Die Entwicklung der Zweit- und Erstwohnungen wurde ebenfalls nach diesen Gemeindetypen ausgewertet. Die untenstehende Tabelle fasst die Entwicklung der neuen Erst- und Zweitwohnungsflächen für die drei Gemeindetypen zusammen. Die Entwicklung der Flächen wird mit der vorhergehenden Periode verglichen und als Prozentsatz dargestellt. Es lässt sich feststellen, dass die Hotspot-Gemeinden, obwohl sie am meisten Zweitwohnungsflächen aufweisen, zwischen 2007-2012 im Vergleich zur Vorperiode und zu den mittleren und peripheren Gemeinden nur noch einen geringen Zuwachs aufweisen. Die grösste Zunahme der Zweitwohnungsflächen lässt sich bei den mittleren Gemeinden in der Periode 2007-2012 beobachten (in Bezug zu den absoluten Zahlen), die danach zwischen 2013-2018 im Vergleich zur vorgehenden Periode auch die grössten Abnahmen von 39% verzeichneten. Bei den Erstwohnungsflächen fand das grösste Wachstum zwischen 2007-2012 ebenfalls bei den mittleren Gemeinden statt, aber im Gegensatz zu den Zweitwohnungen war der Rückgang in der Periode 2013-2018 bei allen drei Gemeindetypen bedeutend geringer als bei den Zweitwohnungen.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Entwicklung neuer Flächen in den drei Gemeindetypen >20%

	Zweitwohnungen			Erstwohnungen		
	2001-2006	2007-2012	2013-2018	2001-2006	2007-2012	2013-2018
<b>Hotspot</b>	298007	+ 1%	- 27%	250016	+ 5%	- 5%
<b>Mittel</b>	177929	+ 46%	- 39%	225998	+ 40%	- 4%
<b>Peripher</b>	75239	+ 54%	- 26%	340253	+ 21%	+ 1%

*Neu gebaute Erst- und Zweitwohnungsflächen in m<sup>2</sup> für den Zeitraum 2001-2006 mit ihrer Entwicklung in Prozenten für die zwei nachfolgenden Zeitperioden (immer verglichen mit der vorangehenden Periode), nach Gemeindetypen > 20 % (Quellen: GWR, BFS, Analyse und Illustration ARE).*

Abbildung 1: Gemeindetypen mit ihrer geografischen Verteilung



Quelle: Gemeindedaten Schweiz Swissstopo 2019, Hintergrundkarte OSM Standardkarte

Gemeindetypologie von Rütter Soceco, in der vorliegenden Studie angewendet für die Gemeinden in rot, orange und gelb (Gemeindetyp >20%). (Quelle: Gemeindetypologie „Wirkungsanalyse ZWG“ (Abbildung von Rütter Soceco)).

Abschliessend wurde eine vertiefte Auswertung anhand der Fallstudiengemeinden durchgeführt, um die wesentlichsten qualitativen Wirkungen auf die unbebaute und bebaute Landschaft aufzuzeigen. Die grosse Vielfalt der Fallstudiengemeinden erlaubte es, die verschiedenen Wirkungen des ZWG darzustellen. Die Entwicklungen und die Trends in den «Hotspot»-Gemeinden Bagnes, St. Moritz, Gambarogno oder Grindelwald entsprechen nicht alle der Gesamtheit der «Hotspot»-Gemeinden. Gleiches gilt für die «mittlere» Gemeinde Anniviers. Es lässt sich bei diesen Gemeinden ein allgemeiner Rückgang an neuen Zweitwohnungsflächen feststellen und, für die meisten unter ihnen, eine deutliche und konstante Zunahme der Zahl an Erstwohnungen, obwohl die Bevölkerung nicht gewachsen ist, sondern sogar abgenommen hat (wie z. B. in Grindelwald oder St. Moritz). Nicht nur die Entwicklung von Zweitwohnungsflächen, sondern auch jene der Erstwohnungsflächen ist eine Erscheinung, die in Zukunft sorgfältig beobachtet werden muss. Der Bau von Erstwohnungen könnte nämlich eine Strategie von Immobilienfirmen sein, um den Rückgang der Bautätigkeit von Zweitwohnungen zu kompensieren, auch wenn damit keine reale Nachfrage bedient würde.

In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20% wurde zwischen 2013-2018 eine Zunahme an Gebäuden mit Zweitwohnungen und Erstwohnungen beobachtet. Zudem werden ehemalige Baulücken innerhalb der Bauzonen bebaut (wie z. B. in Bagnes). Die Schaffung neuer Ferienhausgebiete, wie in den 60er bis 90er Jahren, gab es im Zeitraum 2013-2018 in keiner der Untersuchungsgemeinden. Der Rückgang bei den neu überbauten Flächen führte zu einer geringeren Beeinträchtigung der Landschaft.

Auf der anderen Seite haben alle Fallstudiengemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von unter 20% eine Zunahme an Zweitwohnungsflächen erfahren. Diese Zunahme variiert aber stark zwischen den Gemeinden. So gab es in Gemeinden wie Tenero-Contra, Interlaken oder Unteriberg eine bedeutende Zunahme an Zweitwohnungsflächen. In anderen Gemeinden, wie Innertkirchen oder Neckertal, war sie jedoch verschwindend klein. Auch diese Beobachtung ist mit Vorsicht zu genießen, da die Datengrundlage in diesen Gemeinden einen hohen Anteil an Wohnungen ohne Angabe der Nutzungsart aufweist. Der Neubau von Erstwohnungen in diesen

Gemeinden zeigt ebenfalls ein deutliche Zunahme, selbst in Gemeinden mit einem sehr geringen Wachstum (z. B. Unteriberg) oder sogar einem Rückgang der Bevölkerung (z. B. Val-de-Travers).

Der Bericht konnte erste wichtige Auswirkungen des ZWG auf die Landschaft nachweisen. Da seit dem Inkrafttreten des ZWG und dem vorliegenden Bericht erst wenig Zeit vergangen ist, müssen die festgestellten Entwicklungen in einer künftigen Studie genauer untersucht und im Rahmen eines Monitorings weiterverfolgt werden.

## 2 Résumé

Le présent rapport a pour but d'analyser et de rendre compte des effets de la loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS ; RS 702) sur la consommation de surfaces et sur le paysage en Suisse. Les effets de la LRS sur la consommation de surfaces ont été calculés sur la base des surfaces occupées par des bâtiments selon le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL). La méthode retenue impose de noter les réserves suivantes (voir aussi le chapitre 4) :

1. Les données du registre fournies par les communes ne sont comparables entre elles qu'à certaines conditions.
2. La consommation effective de surfaces est nettement sous-estimée, notamment parce que les surfaces occupées par des infrastructures ne font pas partie des surfaces occupées par des bâtiments. Il est néanmoins tout à fait possible de tirer des conclusions concernant les tendances de l'évolution.
3. Il ne peut pas être rendu compte d'effets tels que la transformation de résidences principales en résidences secondaires.

Dans une première étape, une analyse a été menée au niveau suisse, en distinguant d'une part l'ensemble des communes qui se trouvent au-dessus du seuil de 20 % de résidences secondaires et d'autre part celles qui se trouvent au-dessous de ce seuil. Cette analyse reposant sur la Typologie des paysages de Suisse a démontré des effets importants de la LRS. Dans une seconde étape, une analyse approfondie a porté seulement sur les communes >20% la typologie de Rütter Soceco (2020) a été utilisée pour examiner les communes selon l'importance des résidences secondaires pour leur marché du logement. Enfin, douze communes représentatives de la diversité des communes de Suisse et des régions linguistiques ont fait l'objet d'une analyse plus qualitative sous la forme d'études de cas.

Dans les communes à plus de 20% de résidences secondaires, les surfaces des nouvelles résidences secondaires ont amorcé un recul avant même l'entrée en vigueur de la LRS. Force est de constater que les surfaces de résidences secondaires nouvellement construites dans les communes à plus de 20% ont diminué de manière constante depuis 2009. Puis, suite à l'acceptation de l'initiative en 2012, un boom des demandes de permis de construire pour de nouvelles résidences secondaires est observé. Cette acceptation a probablement déclenché un regain d'intérêt pour la construction de résidences secondaires qui était encore permise avant l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013 de l'ordonnance du 22 août 2012 sur les résidences secondaires. Enfin, l'entrée en vigueur de la LRS en 2016 a eu des effets différents selon le degré avec lequel les communes et les régions sont concernées par le phénomène des résidences secondaires. A partir de cette date-là, un recul fort et net des nouvelles surfaces de résidences secondaire est perceptible dans les communes à plus de 20%. De 2013 à 2018, il a été construit environ un tiers de surfaces de résidences secondaires de moins qu'entre 2007 et 2012.

Les communes à moins de 20% connaissent, au contraire, une croissance des nouvelles surfaces de résidences secondaires plus légère mais constante au fil du temps. Ces surfaces sont néanmoins à relativiser, étant donné qu'une grande partie d'entre elles sont considérées comme résidences secondaires uniquement en raison de leur affectation en logement qui ne contient aucune indication. En effet, les communes ne sont légalement pas contraintes d'enregistrer les logements assimilés à des résidences principales. L'annonce de ce type d'affectation est facultative et semble être moins appliquée par les communes à moins de 20% qui laissent ainsi ces logements sans indication d'affectation. C'est la raison pour laquelle ils sont considérés dans ce rapport comme résidences secondaires et induisent ainsi ces résultats. Toutefois, cette tendance sera à surveiller dans les années à venir.

L'analyse de la consommation de surfaces selon la typologie des paysages de Suisse, quant à elle, montre que celles des résidences secondaires dans les communes à plus de 20% se trouvent principalement dans les paysages de montagne. Dans ces communes-là, la construction de nouvelles surfaces de résidences secondaires dans les types de paysage typiques de montagne et de haute montagne recule pour la période 2013-2018 en comparaison avec les deux périodes précédentes. On peut discerner, à travers cette évolution, un affaiblissement de la pression exercée jusqu'à présent sur ces types de paysage. La consommation de surfaces dans les autres types de paysage, bien qu'ayant augmenté aussi, est en comparaison bien plus minime.

Dans les communes à moins de 20%, ce sont principalement les types de paysage urbains, de collines et ceux de vallées et bassins qui sont concernés par les nouvelles surfaces de résidences secondaires. Celles-ci ont augmenté au fil de toutes les périodes.

L'analyse des communes à plus de 20% combinée à la typologie qui les classe en trois types « hotspot », « moyenne » ou « périphérique » (Rütter Soceco, 2020, Illustration 1) a permis de mettre en lumière des effets de la loi différenciés selon le degré d'importance des résidences secondaires pour les communes. L'analyse détaillée des nouvelles surfaces de résidences secondaires dans les communes à plus de 20% montre une diminution des surfaces de résidences secondaires construites annuellement à partir de 2008. Un pic de nouvelles constructions survient cependant en 2013 puis un autre plus léger en 2018.

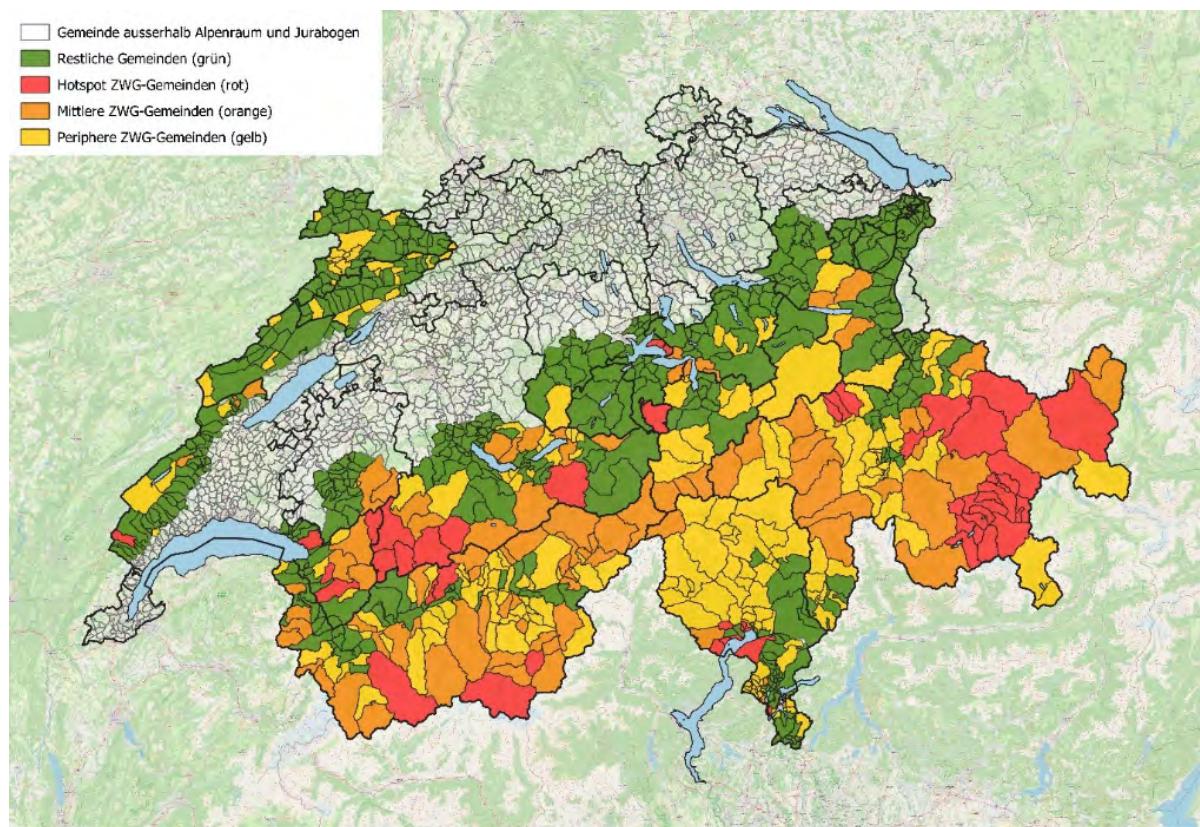
L'évolution des résidences secondaires et principales est aussi différenciée selon le type de commune. Le tableau suivant résume l'évolution de l'ensemble des nouvelles surfaces de résidences principales et secondaires pour les trois types de communes. L'évolution des surfaces est comparée avec la période précédente et présentée en pourcentage. On constate que les communes « hotspot », bien qu'ayant les surfaces de résidences secondaires les plus importantes, ont une évolution plutôt modérée en 2007-2012 par rapport à la période précédente et en comparaison avec les communes « moyennes » ou « périphériques ». On observe, ici, que les effets les plus importants ont eu lieu dans les communes « moyennes » durant la période 2013-2018 en relation des aux chiffres absolus, dans lesquelles les surfaces de résidences secondaires ont diminué de 39 % par rapport à la période précédente. Les surfaces des résidences principales affichent aussi la plus forte croissance dans les communes « moyennes » durant la période 2007-2012, mais contrairement aux surfaces de résidences secondaires, leur recul a été beaucoup plus faible de 2013 à 2018 dans les trois types de communes.

Tableau 1 Résumé de l'évolution des nouvelles surfaces dans les trois types de communes >20%

	Résidences secondaires			Résidences principales		
	2001-2006	2007-2012	2013-2018	2001-2006	2007-2012	2013-2018
Hotspot	298007	+ 1%	- 27%	250016	+ 5%	- 5%
Moyennes	177929	+ 46%	- 39%	225998	+ 40%	- 4%
Périphériques	75239	+ 54%	- 26%	340253	+ 21%	+ 1%

Les nouvelles surfaces des résidences secondaires et principales sont en m<sup>2</sup> pour la période 2001-2006 ; leur évolution est présentée en pourcent pour les deux périodes suivantes (toujours comparée à la période précédente) et par type de commune à plus de 20% (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

**Illustration 1 Typologie des communes et leur répartition géographique**



Quelle: Gemeindedaten Schweiz Swisstopo 2019, Hintergrundkarte OSM Standardkarte

*Typologie des communes utilisée par Rütter Soceco et appliquée dans la présente étude pour les communes en rouge, orange et jaune (types des communes à plus de 20%). (Source: Gemeindetypologie „Wirkungsanalyse ZWG“ (illustration de Rütter Soceco)).*

Pour terminer, l'analyse approfondie portant sur des communes soumises à une étude de cas a permis de rendre compte essentiellement d'effets qualitatifs sur le paysage naturel et bâti. De par la grande diversité de ces communes, l'analyse a mis en évidence la diversité des effets de la loi sur les résidences secondaires. Les communes ayant dépassé la part de 20 % de résidences secondaires en 2018 et de type « hotspot » comme Bagnes, St. Moritz, Gambarogno ou Grindelwald n'ont pas toutes la même évolution et les mêmes tendances que l'ensemble des communes « hotspot ». De même pour la commune « moyenne », ici Anniviers. On observe dans ces communes une diminution générale des nouvelles surfaces de résidences secondaires et, pour la plupart d'entre elles, une croissance importante et constante de celles de résidences principales alors même que la population n'a pas beaucoup crû, voire même diminué (p. ex. à Grindelwald ou St-Moritz). Non seulement l'évolution des résidences secondaires, mais aussi celle des résidences principales dans ces communes-là, est un phénomène à surveiller avec attention à l'avenir. Effectivement, la construction de résidences principales pourrait être une stratégie de sociétés immobilières cherchant à compenser la diminution des demandes de construction pour les résidences secondaires, quitte à ne pas répondre à un besoin réel.

Un développement observé fréquemment dans ces communes à plus de 20% pour la période 2013-2018 est l'augmentation des bâtiments mixtes, c'est-à-dire de bâtiments qui comportent aussi bien des résidences secondaires que des résidences principales. En outre, des parcelles naguère non construites à l'intérieur des zones à bâtir (dents creuses) accueillent désormais des constructions (à Bagnes p. ex.). Durant la période 2013-2018, aucun nouveau territoire couvert de maisons de vacances, comme on le voyait durant les années 60 à 90, n'a été créé dans les communes étudiées. Le recul des surfaces nouvellement construites s'est traduit par une atteinte plus modérée au paysage.

En revanche, toutes les communes étudiées ayant moins de 20 % de résidences secondaires ont connu une augmentation des surfaces de résidences secondaires avec, néanmoins, de fortes variations selon les communes. Pour certaines d'entre elles – comme Tenero-Contra, Interlaken ou Unteriberg –, les nouvelles surfaces sont

importantes et pour d'autres – Innertkirchen ou Neckertal par exemple – elles sont extrêmement minimes. Cette observation est également à lire avec précaution en raison de la base de données de ces communes qui comporte un fort taux de logements sans indication d'affectation. La construction de nouvelles surfaces de résidences principales dans ces communes-là montre, quant à elle, aussi une importante croissance même dans les communes qui n'ont que très peu de nouveaux habitants (p. ex. à Unteriberg) voire même un recul de ceux-ci, comme c'est par exemple le cas au Val-de-Travers.

Cette étude a permis d'identifier de premiers effets importants de la LRS sur le paysage. Les évolutions constatées devront néanmoins être analysées plus en détail dans une prochaine étude et suivies avec attention dans le cadre d'un monitoring, car la présente étude n'a eu lieu que peu de temps après l'entrée en vigueur de la LRS.

### 3 Introduction

Les résidences secondaires ont connu un essor important depuis les années 1950. Elles répondait à un besoin de développement économique et démographique des régions de montagne, qui connaissaient – dans ces années-là – un exode de la population vers les villes. Les résidences secondaires ont longtemps été le moteur principal du développement du tourisme – et ainsi économique – pour de nombreuses régions concernées. Ces régions sont principalement situées dans l'espace alpin.

Cet attrait touristique pour les résidences secondaires dans les régions de montagne a eu plusieurs effets. La construction de chalets privés, de grands complexes d'appartements mais aussi des infrastructures de transport et de loisirs liées à ceux-ci a mené vers une importante croissance des zones résidentielles. La croissance de ces zones nécessite ainsi toujours plus de surfaces bétonnées et imperméabilisées et exerce une pression sur le territoire et le paysage. Etant donné que ces résidences secondaires ne sont occupées que temporairement, elles ont aussi des répercussions sur l'image des localités et la perception qu'en ont les résidents permanents. En effet, les quartiers où se trouvent de nombreuses résidences secondaires inoccupées la plupart de l'année sont désertiques et peu animés. C'est cette pression et ces effets indésirables sur le paysage qui ont mené en 2008 au lancement de l'initiative « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires », acceptée par le peuple lors de la votation du 11 mars 2012.

Tout comme l'ordonnance transitoire du 22 août 2012 (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013), la loi fédérale sur les résidences secondaires, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016, exclut en principe d'autoriser toute nouvelle résidence secondaire dans les communes ayant dépassé une part de 20%. Cette dernière ne prévoit toutefois pas une interdiction absolue. La construction de résidences secondaires utilisées comme logements affectés à l'hébergement touristique qualifié est ainsi admise, de même que la reconversion de bâtiments qui façonnent le paysage bâti local. Les modalités sont régies par la loi et par l'ordonnance y afférente et les commentaires relatifs à celle-ci.

#### 3.1 Situation initiale

L'article 19 LRS requiert que l'ARE et le SECO analysent périodiquement les effets de la LRS, et ce pour la première fois quatre ans après l'entrée en vigueur de la loi, et qu'ils soumettent un rapport au Conseil Fédéral. En cas de besoin, des mesures devront être proposées, particulièrement en matière de promotion des lieux et des régions concernées, mais aussi quant à la mise en œuvre de la loi.

Les études des effets de la mise en œuvre et des effets sur le territoire et le paysage ne sont pas explicitement exigées dans cet article 19 LRS, mais elles sont considérées comme centrales en raison des motivations primaires de l'initiative de protéger le paysage et de la nécessité de pouvoir juger de son efficacité.

L'ARE est ainsi responsable de mener ces deux analyses. La première (des effets sur la mise en œuvre) est réalisée sur mandat externe et la deuxième (des effets sur le territoire et le paysage) est réalisée en interne.

Parallèlement à ces deux analyses principales dont l'ARE a la responsabilité, une analyse juridique est également en cours et porte sur la jurisprudence, les mécanismes d'interaction entre la LAT (loi sur l'aménagement du territoire) et la LRS, ainsi que sur la supervision des plaintes.

#### 3.2 Buts du rapport

L'analyse des effets de la LRS sur le paysage est une partie de l'analyse des effets globaux de la LRS. Elle a pour but de rendre compte des effets de la loi depuis sa votation et l'entrée en vigueur de l'ordonnance transitoire en 2013, mais également avant celle-ci en comparant ces différentes périodes.

Pour ce faire, le présent rapport répond aux questions suivantes :

- Combien de surfaces supplémentaires (ou nouvelles) de résidences secondaires ont-elles été construites avant l'initiative (pour les périodes 2001-2006 et 2007-2012) et après celle-ci (dès l'entrée en vigueur de l'ordonnance transitoire pour la période 2013-2018) ?
- Quels sont les effets de la loi sur le paysage et l'image des localités ?

Les hypothèses de réponse à ces deux questions sont – pour la première – que, dans les communes ayant dépassé la part de 20%, il y a moins de résidences secondaires construites à partir de 2013. Et pour la seconde question, on s'attend à ce que l'impact sur les paysages de montagne ait reculé, voire disparu à partir de 2013, puisque c'est dans ce type de paysage que se trouve la plupart des communes avec une part de résidences secondaires supérieure à 20%. Néanmoins, l'évolution du paysage et de l'image d'un lieu sont des processus lents et, de ce fait, les effets sur eux sont difficiles à mesurer sur une période aussi courte. C'est pourquoi ils nécessiteront à coup sûr d'autres analyses ou un monitoring dans les années à venir.

Le but de ce rapport est de présenter les résultats de cette analyse et de faire un premier état des lieux des effets de la LRS. Pour ce faire, ce rapport est construit de la manière suivante : Le chapitre 4 décrit la méthodologie, les outils et données utilisés. Puis, les résultats sont présentés dans le chapitre 5, en commençant par l'évolution des résidences secondaires et leur consommation de surfaces à différents niveaux. Le chapitre 4.1.1 s'intéresse au niveau suisse, avec une analyse différenciée entre l'ensemble des communes qui se trouvent au-dessous du seuil de 20% de résidences secondaires et celles qui se trouvent au-dessus de ce seuil dans. Les effets sur le paysage sont analysés pour ces deux catégories au chapitre 5.1.2. Une analyse plus spécifique des communes ayant dépassé la part de résidences secondaires de 20% selon leur typologie « hotspot », « moyenne » ou « périphérique » (Rütter Soeco) a permis de mettre en lumière au chapitre 5.2 des effets de la loi différenciés selon le degré d'importance des résidences secondaires pour les communes. Pour terminer, au chapitre 5.3, douze communes ont fait l'objet d'une étude de cas approfondie et qualitative. Enfin, le chapitre 6 présente les conclusions tirées, ainsi que des recommandations de suivi – à travers un monitoring – de l'évolution des résidences secondaires et principales, de leur consommation de surfaces et de leurs effets sur le paysage.

## 4 Méthodologie

Pour cette étude, la base de données est principalement issue du Registre des bâtiments et des logements (RegBL,) tenu par les communes, et de la Mensuration Officielle. La particularité du RegBL est qu'il peut être rempli de manière plus ou moins détaillée, ce qui aura une influence sur les résultats. Légalement, les communes sont soumises à des exigences minimales prescrites par la loi fédérale sur l'harmonisation des registres des habitants et d'autres registres officiels de la population<sup>1</sup>, ainsi que par l'ordonnance sur le RegBL<sup>2</sup>. L'information liée à l'affectation des logements assimilés à des résidences principales, par exemple, ne constitue pas une exigence minimale légalement contraignante pour la tenue du RegBL. Celle-ci est ainsi facultative. Les communes largement en-dessous de 20% de résidences secondaires, en particulier, ne remplissent leurs obligations envers le RegBL qu'avec les exigences minimales et ne détaillent que rarement les logements assimilés à des résidences principales. Au contraire, les communes proches du taux de 20% ont un intérêt plus important à identifier ce type de logements dans leur registre.

De plus, selon les bases légales, les communes ne sont pas obligées d'identifier les résidences secondaires dans le RegBL mais elles sont en revanche tenues d'identifier les résidences principales. Certaines communes, comme les communes touristiques par exemple, ont, toutefois, en raison du prélèvement de la taxe de séjour, particulièrement intérêt à identifier les résidences secondaires dans le RegBL.

Le RegBL est donc – grâce aux critères de qualité de l'OFS et à différents mécanismes de vérification – une base solide, mais son degré de détail peut varier d'une commune à l'autre. C'est pour ces raisons que la comparaison entre les communes et les séries chronologiques (du RegBL, de la statistique suisse de la superficie, de la mensuration officielle et de la statistique suisse des zones à bâti) est rendue difficile. Malgré tout, la comparaison est possible et fiable, par exemple, entre des communes de même type ou entre des communes avec un degré de détail des données dans le RegBL similaire.

De plus, la possibilité de différencier entre résidence principale et résidence secondaire telles qu'on les définit aujourd'hui n'existe que depuis 2016 (avant, elles ne pouvaient être identifiées qu'avec le recensement fédéral de la population et avec d'autres critères comme par exemple « temporairement habitées »). C'est pour ces diverses raisons qu'il est encore particulièrement difficile de faire des déclarations sur la qualité du paysage et l'impact des résidences secondaires sur ce dernier. (Voir chapitre 4.1 qui décrit le calcul permettant de déterminer le taux des résidences secondaires).

Ce qui peut être analysé, à ce stade, et qui fournit une bonne indication des effets des résidences secondaires et des résidences principales sur le paysage, est leur impact au sol – ou leur consommation de surfaces. Comme le démontre l'analyse sur la mise en œuvre de la loi, la tenue du RegBL est plus précise et rigoureuse lorsque les communes sont concernées par la LRS, au contraire de celles qui ne sont pas soumises à la loi (IC Infraconsult, 2020). Par conséquent, les résultats obtenus pour les communes à moins de 20% sont à considérer comme simplement illustratifs d'une tendance et non pas définitifs ou robustes.

La méthodologie présentée au chapitre 4.1 *Analyses spatiales* concerne l'analyse de la consommation de surfaces des logements dans différentes entités, tandis que celle présentée au chapitre 4.2 *Analyses avec la typologie des paysages de Suisse* est la méthodologie appliquée à l'analyse de la consommation de surfaces des résidences secondaires par types de paysage. Au chapitre 4.3 *Analyse des études de cas*, il s'agit de celle appliquée l'analyse des communes choisies pour les études de cas.

Les analyses spatiales (de la consommation de surfaces) sont faites à différents niveaux : pour l'ensemble de la Suisse, qui comprend les communes au-dessus et au-dessous de la part de 20%, et par habitant ; les communes supérieures à 20% assemblées puis différencierées selon leur typologie et enfin les communes d'étude de cas. L'état des données du RegBL utilisé est celui du 31 décembre 2018. Pour les communes à plus de 20% de résidences secondaires, les catégories suivantes de la typologie des communes ont été analysées : les communes « hotspot », « moyennes » et « périphériques » selon l'importance des résidences secondaires (RS) sur le marché (Rütter Soceco, 2020):

---

<sup>1</sup> <https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/20052012/index.html> (Dez. 2020 ff.)

<sup>2</sup> <https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/20162291/index.html>

- Communes à RS hotspot: communes avec un marché de résidences secondaires à fortes marges (Bagnes, St. Moritz, Gambarogno et Grindelwald sont les communes d'étude de cas appartenant à ce type).
- Communes à RS moyennes: communes ayant un marché des résidences secondaires moyen (commune d'Anniviers comme étude de cas).
- Communes à RS périphériques: communes avec un marché des résidences secondaires à faibles marges (aucune commune d'étude de cas n'appartient à ce type).

En dernier lieu, les communes choisies pour les études de cas ont fait l'objet d'une analyse plus spécifique. Celles-ci permettent entre autres de rendre compte de la diversité des communes et de leur évolution en rapport avec cette thématique. Les communes choisies pour les études de cas sont les mêmes que celles analysées dans l'étude de IC Infraconsult (2020). Les critères de choix se basent notamment sur la représentativité des régions linguistiques, des types de communes et des statuts au-dessus ou au-dessous de 20%.

Les périodes prises en compte pour l'analyse sont 2001-2006, 2007-2012 et 2013-2018, donc deux périodes avant l'acceptation de l'initiative et une après celle-ci. En raison de cette unique et courte période qui suit l'initiative (2013-2018), il est difficile d'avoir des résultats clairs et significatifs, mais ils permettent néanmoins d'en discerner les effets à court terme ou les tendances d'évolution à suivre.

Les périodes d'analyse commencent en 2001, car c'est à partir de cette date que l'année de construction des bâtiments est enregistrée de manière systématique et fiable annuellement, ce qui permet une analyse des nouvelles surfaces construites par année. Il serait également possible de faire cette analyse pour les années avant 2001 mais uniquement par périodes de construction (avec l'indicateur GBAUP du RegBL) qui permettent de rendre compte de l'évolution par intervalles de 10 ans jusqu'en 1980 et de 5 ans à partir de 1981 à 2000. Toutefois, étant donné que la présente analyse s'intéresse aux effets de la loi, il n'est pas apparu nécessaire de retourner aussi loin dans le temps.

## 4.1 Analyses spatiales

Déterminer la consommation de surfaces des résidences secondaires et principales est un indicateur pertinent pour mesurer leurs effets sur le paysage. Cependant, en raison de la disponibilité limitée des données et des chronologies de la statistique suisse de la superficie, elle ne prend pas en compte l'ensemble de la consommation de surfaces induite par les résidences secondaires, comme par exemple celle des infrastructures (mobilité ferroviaire ou motorisée, chemins d'accès, garages, approvisionnement ou gestion des déchets) ou des structures et offres de loisirs et de tourisme. La présente analyse met l'accent uniquement sur l'emprise des bâtiments (c'est-à-dire la surface de ceux-ci) et ne couvre ainsi qu'une partie de la consommation de surfaces totale due aux résidences secondaires. Une étude d'Ecoplan nous permet néanmoins d'avoir une idée de ce qu'elle peut représenter en réalité (Ecoplan, 2014 : 45). Selon leur estimation, pour tout mètre carré habitable construit, il y a 1.1 m<sup>2</sup> qui est également construit ou rendu imperméable. Ce calcul aurait également pu être appliqué dans cette étude – puisqu'il existe un attribut WAREA (surface des logements) dans le RegBL – mais ce recensement est facultatif et la base des données trop lacunaire pour cette analyse. On peut ainsi affirmer que les résultats présentés dans ce rapport sont de beaucoup inférieurs à ce qu'ils sont en réalité et donc que la consommation de surfaces totales induites est sous-estimée. Néanmoins, l'objectif de ce rapport n'est pas d'avoir une mesure exacte de la consommation de surfaces ou des mètres carrés rendus imperméables, mais plutôt de rendre compte de l'évolution de ces surfaces de résidences secondaires avant et après l'entrée en vigueur de la LRS et la comparer à celle des résidences principales.

Les données utilisées dans cette analyse sont issues du RegBL (dont principalement les attributs WNART (affectation du logement), GBAUJ (année de construction du bâtiment) et GAREA (surface du bâtiment)) et de la Mensuration Officielle pour les surfaces des bâtiments manquantes dans le RegBL (il s'agit de l'emprise des bâtiments sans les infrastructures). Le tableau ci-dessous (*Tableau 2*) représente un extrait du RegBL avec la définition des catégories nécessaires à l'étude. Il illustre aussi un extrait du RegBL dans lequel l'exemple encadré en rouge sera détaillé afin d'expliquer la méthode appliquée pour les analyses de la consommation de surfaces.

Tableau 2 Exemple d'un extrait du RegBL d'une commune avec la définition des catégories

Date des données exportées	Identificateur fédéral de bâtiment	Catégorie de bâtiment	Nombre de logements	Affectation du logement	Surface du bâtiment	Année de construction du bâtiment (= année de construction du logement)	Coordonnée X du bâtiment	Coordonnée Y du bâtiment
EXPDAT	EGID	GKAT	EWID	WNART	GAREA	GBAUJ	GKODX	GKODY
31.12.2018	xx123	Maison individuelle	1	Résidence principale	136	2006		
31.12.2018	xx234	Maison à plus. logements	1	Résidence principale	481	2006		
31.12.2018	xx234	Maison à plus. logements	2	Résidence secondaire	481	2006		
31.12.2018	xx234	Maison à plus. logements	3	Résidence principale	481	2006		
31.12.2018	xx345	Maison à plus. logements	1	Résidence principale	245	1/4	2005	
31.12.2018	xx345	Maison à plus. logements	2	Résidence principale	245	1/4	2005	
31.12.2018	xx345	Maison à plus. logements	3	Résidence secondaire	245	1/4	2005	
31.12.2018	xx345	Maison à plus. logements	4	Résidence secondaire	245	1/4	2005	
31.12.2018	xx456	Maison avec usage annexe	1	Résidence principale	181	2013		
31.12.2018	xx567	Maison individuelle	1	Résidence secondaire	125	2012		
31.12.2018	xx678	Maison individuelle	1	Résidence secondaire	176	2000		
31.12.2018	xx789	Maison individuelle	1	Résidence secondaire	264	2012		
31.12.2018	xx891	Maison individuelle	1	Résidence secondaire	147	2001		

(Sources : RegBL, OFS, illustration : ARE)

Chaque bâtiment a un identificateur (EGID), une catégorie (GKAT), une surface du bâtiment (GAREA) et une année de construction (GBAUJ). Si un bâtiment ne possède qu'un logement et une affectation à un seul type de logement, comme le bâtiment « xx123 », alors sa surface (GAREA) sera comptabilisée entièrement dans le type de résidence correspondant : dans cet exemple, les 136 mètres carrés du bâtiment « xx123 » feront partie de la consommation de surfaces des résidences principales construites en 2006 dans la commune correspondante.

Lorsque les bâtiments sont mixtes, comme pour l'exemple encadré en rouge (*Tableau 2*), c'est-à-dire qu'ils contiennent plusieurs types de logements (résidences principales et secondaires), leur surface est calculée proportionnellement au nombre de résidences principales, resp. secondaires, qu'ils contiennent: par exemple, ici le bâtiment « xx345 » d'une surface de 245m<sup>2</sup> contient quatre logements dont deux sont des résidences secondaires et deux sont des résidences principales. On calculera alors  $245m^2 \cdot 4 = 61.25m^2$ . Les résidences secondaires (RS) auront une surface de  $2 \cdot 61.25m^2 = 122.5m^2$  et les résidences principales (RP)  $2 \cdot 61.25m^2 = 122.5m^2$  pour ce bâtiment. Et cela même si les appartements sont en réalité plus grands, puisqu'ils peuvent se trouver sur plusieurs étages. Les surfaces calculées feront ainsi partie de la consommation de surfaces des nouvelles résidences secondaires, resp. principales, construites en 2005 (GBAUJ).

Ce calcul ne prend pas en compte la taille totale des appartements – donc la surface habitable – mais met en rapport leur nombre dans le bâtiment avec la surface (ou l'emprise au sol) de ce même bâtiment.

Ce calcul ne rend donc pas nécessairement compte de la réalité des surfaces des logements dans un bâtiment qui peuvent être très variées et se trouver sur plusieurs niveaux. Le choix pour ce type de calcul est fait en raison des données lacunaires sur la surface habitable des logements dans le RegBL alors que celles des bâtiments complétés par les données de la mensuration officielle sont de meilleure qualité. De plus, cette mesure ne prend pas non plus en compte la hauteur des bâtiments et l'impact qu'ils pourraient avoir sur la perception qualitative du paysage naturel et bâti.

Un problème fondamental avec la base de données du RegBL est l'affectation des logements (WNART). En effet, comme déjà expliqué au chapitre 4, les communes ne répertorient pas toutes les logements assimilés à une résidence principale. Ainsi, les données sont difficilement comparables entre les communes. Si les logements concernés ne sont pas répertoriés comme assimilés à une résidence principale, ils sont automatiquement comptés comme résidences secondaires en raison de leur affectation laissée vide (WNART sans indication d'affectation). Cela peut ainsi induire des divergences dans les résultats. Nous avons donc choisi d'utiliser les données de 2018, car au fil des années, un nombre grandissant de communes a amélioré la tenue du registre et donc son niveau de détail, particulièrement les communes proches d'une part de 20% (que ce soit au-dessus ou au-dessous). Les

communes largement au-dessous de 20% de résidences secondaires ont une tenue du registre moins détaillée sur ce point précis, ce qui différencie fortement la qualité de leurs données en comparaison avec les communes se trouvant au-dessus de 20%.

L'affectation des logements est ainsi déterminée selon l'état au 31 décembre 2018 et, par extrapolation, depuis la construction du logement. Cela signifie dans notre exemple du bâtiment « xx345 », construit en 2005, que deux logements sont catégorisés comme résidences secondaires et deux comme résidences principales dans l'export des données du registre de 2018. Nous partons donc du principe que, lors de la construction du bâtiment en 2005, ces logements avaient déjà la même affectation qu'en 2018. Ces deux résidences secondaires compteront ainsi dans la consommation de surfaces des résidences secondaires construites en 2005. Nous sommes conscients que l'affectation d'un logement peut changer au cours du temps. Mais nous partons de l'hypothèse que la très grande majorité des logements n'a pas changé d'affectation. Il se peut ainsi qu'il y ait une marge minime d'erreur dans cette supposition.

Le tableau ci-dessous (*Tableau 3*) décrit de manière schématique comment le taux de résidences principales, resp. secondaires, est calculé dans une commune exemple et quelles sont les affectations prises en compte.

Tableau 3 Extrait du RegBL d'une commune exemple et calcul du taux de résidences principales, resp. secondaires

Commune exemple (OFS: xxx) Affectation		Etat des données 31.12.18
<b>A</b>	<b>Nombre total de logements</b>	<b>652</b>
<b>B</b>	<b>WNART 3010 : Résidence principale</b> art. 2, al. 2, LRS	<b>523</b>
	<b>Logements assimilés à une résidence principale</b> art. 2, al. 3, let. a-g, LRS ; art. 2, let. a <sup>(bis)</sup> , LHR	<b>0</b>
	WNART 3031 : Occupé en permanence pour activité lucrative ou formation	0
	WNART 3032 : Occupé par un ménage privé occupant un autre logement dans le bâtiment	0
<b>C</b>	WNART 3033 : Occupé par des personnes non tenues de s'annoncer au contrôle de l'habitant	0
	WNART 3034 : Vacant depuis deux ans au maximum et mis en location / en vente	0
	WNART 3035 : Utilisé pour l'économie alpestre	0
	WNART 3036 : Logement pour l'hébergement de personnel	0
	WNART 3037 : Logement de service	0
	WNART 3038 : Occupé par un ménage collectif	0
<b>D</b>	<b>WNART 3020 : Résidence secondaire</b> art. 2, al. 4, LRS	<b>4</b>
<b>E</b>	<b>WNART 3030 : Utilisé à d'autres fins que l'habitation</b> art. 2, al. 3, let. h, LRS	<b>0</b>
	<b>WNART 3070 : Logement non habitable</b>	<b>0</b>
<b>F</b>	<b>Sans indication d'affectation</b>	<b>125</b>
<b>Taux de résidences principales = (B + C) / (A - E)</b>		<b>80.21%</b>
<b>Taux de résidences secondaires = (D + F) / (A - E)</b>		<b>19.79%</b>

(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

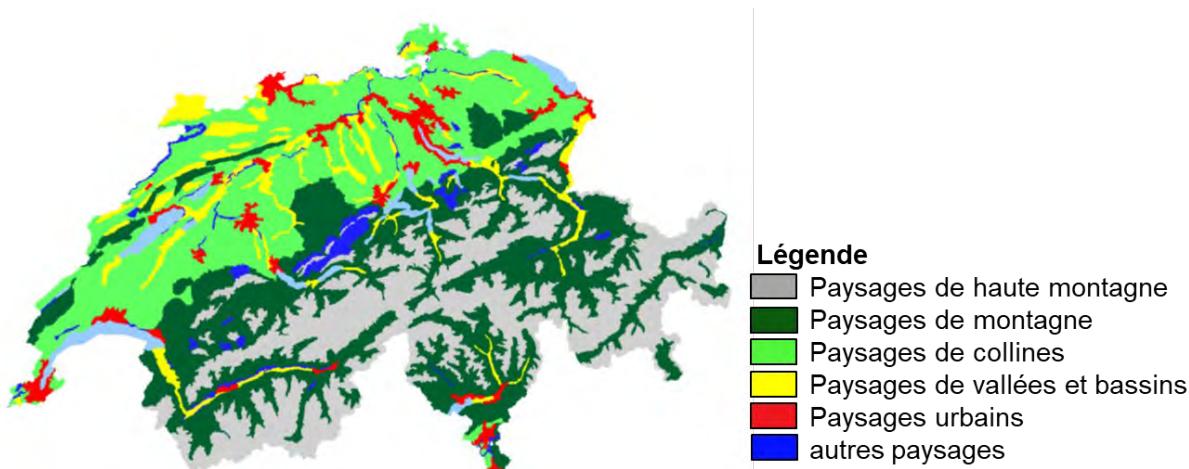
La base des analyses spatiales expliquée, le chapitre qui suit présente la méthodologie avec laquelle est mesurée la consommation de surfaces pour les types de paysage de Suisse.

## 4.2 Analyses avec la typologie des paysages de Suisse

Les effets sur le paysage sont mesurés de façon identique aux effets spatiaux, avec la consommation de surfaces des résidences secondaires qui est rapportée par type de paysage.

Les 38 types du paysages suisses (ARE, OFEV, OFS, 2011) ont été agrégés en 6 types, ce qui permet une meilleure lecture des résultats. Les 6 types de paysage sont 1) les paysages de haute montagne, 2) les paysages de montagne, 3) les paysages de collines, 4) les paysages de vallées et bassins, 5) les paysages urbains et 6) les autres paysages. Pour cette partie, les résultats sont présentés pour les surfaces des résidences secondaires uniquement et comparés entre les trois périodes.

Illustration 2 Typologie des paysages de Suisse



Typologie des paysages de Suisse et leur répartition territoriale (ARE, OFEV, OFS (2011))

## 4.3 Analyse des communes d'études de cas

Pour les communes faisant l'objet d'une étude de cas, les deux méthodes quantitative et qualitative ont été appliquées. D'une part, la consommation de surfaces des résidences secondaires et principales a été analysée comme pour les autres entités (au niveau suisse et selon la typologie des communes à plus de 20%). Et d'autre part, elles ont fait l'objet d'une analyse qualitative basée sur des observations cartographiques. Les observations ont porté sur leur répartition spatiale dans la commune : à l'intérieur ou à l'extérieur de la zone à bâtir, leur concentration et fréquence dans une période ou dans un lieu, ainsi que leur mixité à l'intérieur d'un même bâtiment.

Les analyses qualitatives basées sur des observations fournissent une source importante de connaissances plus nuancées sur cette évolution et sur l'image des lieux. Elles ne sont toutefois pas une mesure exacte ou généralisée de la réalité, c'est pourquoi cette analyse est à voir comme étant illustrative et pouvant contenir une légère marge d'erreur.

Cette analyse a été réalisée pour les trois périodes temporelles 2001-2006, 2007-2012 et 2013-2018. Les documents de travail sont présentés dans les cartes qui se trouvent en annexe (pp.97 et suivantes). Les cartes présentées dans les résultats au chapitre 5.3 représentent plutôt une partie particulièrement intéressante de la commune.

Dans la partie des résultats qui suit sont tout d'abord présentés les résultats de la consommation de surfaces pour la Suisse et sa typologie des paysages. Ensuite sont présentés les résultats des types de communes au-dessus de 20% de résidences secondaires, puis ceux des communes d'étude de cas.

## 5 Résultats

### 5.1 Suisse

#### 5.1.1 Communes <20% et communes >20%

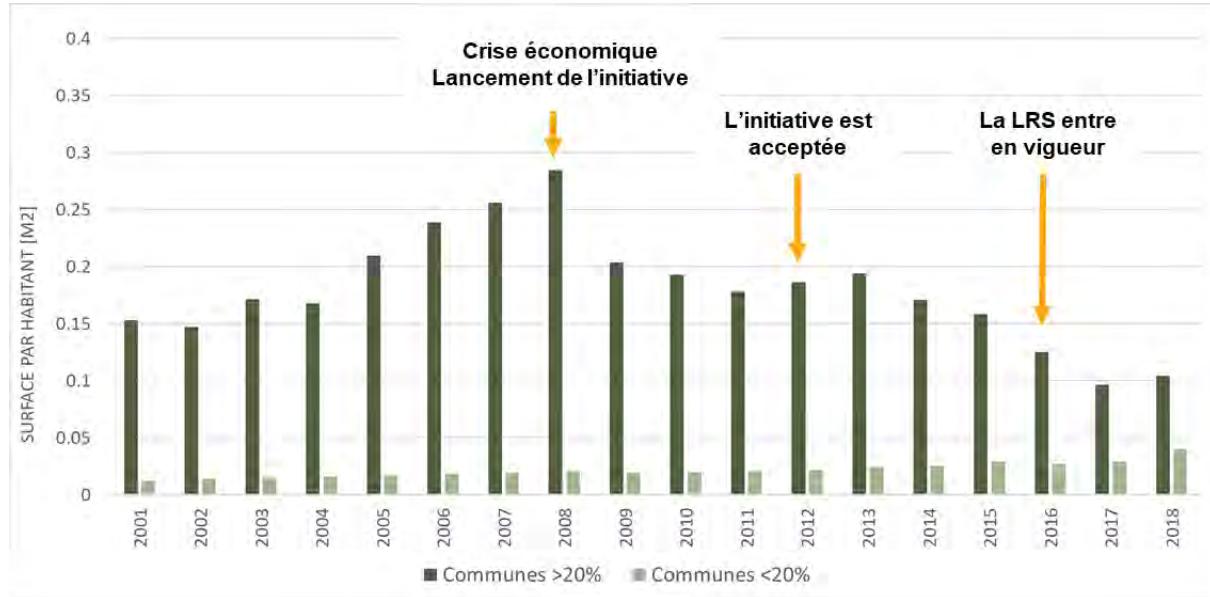
Afin de permettre la comparabilité des surfaces au niveau suisse, les nouvelles surfaces totales construites par année ont été divisées par le nombre d'habitants de l'année correspondante. Cela permet une meilleure comparaison des communes >20% et <20%, puisque leur nombre, mais aussi leur superficie, ne sont que difficilement comparables. Les communes >20% sont au nombre de 359 et ont pour la plupart une grande superficie, dont seulement une infime partie propice à la construction de logements. Les communes <20% sont quant à elles plus nombreuses et plus densément peuplées (1843 communes). Ainsi, les résultats sont présentés de manière pondérée et objectivement comparables.

Les résultats pour les résidences secondaires (*Tableau 4*) montrent que leur évolution varie fortement entre les communes >20% et celles <20%. La surface de résidences secondaires construite par habitant dans les premières est nettement supérieure aux communes <20%. De plus, celle-ci croît de manière significative jusqu'en 2008 puis diminue de manière constante à partir de 2009, tout en connaissant quelques pics de croissance en 2012 et 2013 (qui présentent une influence encore dans les années suivantes). Ce début de recul en 2009 coïncide avec la crise économique. Les analyses des effets de la LRS sur l'économie et les entreprises montrent que cet événement aura aussi un impact sur les résidences secondaires construites dans les années qui suivent en raison d'importants montants qui ne seront plus investis dans la construction et les logements dans ces communes >20% (Rütter Sococo, 2020). Le pic des nouvelles constructions de 2013 et de celles des années suivantes pourrait être dû à l'acceptation de l'initiative en 2012 qui a conduit à un boom des demandes de permis de construire et à leur réalisation étendue aux années suivantes. Bien que le rapport causal n'ait pas été démontré, la coïncidence entre le boom des demandes de permis de construire et l'acceptation de l'initiative en 2012 permet d'émettre cette hypothèse.

La surface des nouvelles résidences secondaires construite par habitant dans les communes <20% est, pour sa part, nettement inférieure à celle des communes >20%. Leur importance est ainsi bien moindre, mais elle présente au contraire une croissance plutôt constante au fil des années. Comme énoncé plus tôt, ces chiffres sont à relativiser pour ces communes-là. En effet, les communes se trouvant au-dessous de la part de 20% ont un fort taux de logements qui sont « sans indication », résultat d'une tenue du RegBL moins scrupuleuse. Il est donc difficile de savoir si ces logements sont vraiment des résidences secondaires ou s'ils font en réalité partie des logements assimilés à des résidences principales tels que les chambres d'étudiants ou les logements professionnels, très nombreux sur le Plateau et dans les villes par exemple. Bien que la deuxième situation semble être la plus probable, cette supposition ne peut pas encore être confirmée, puisque les communes s'abstiennent d'indiquer précisément leur utilisation. C'est pourquoi l'évolution de ces logements doit être considérée et suivie avec grande attention.

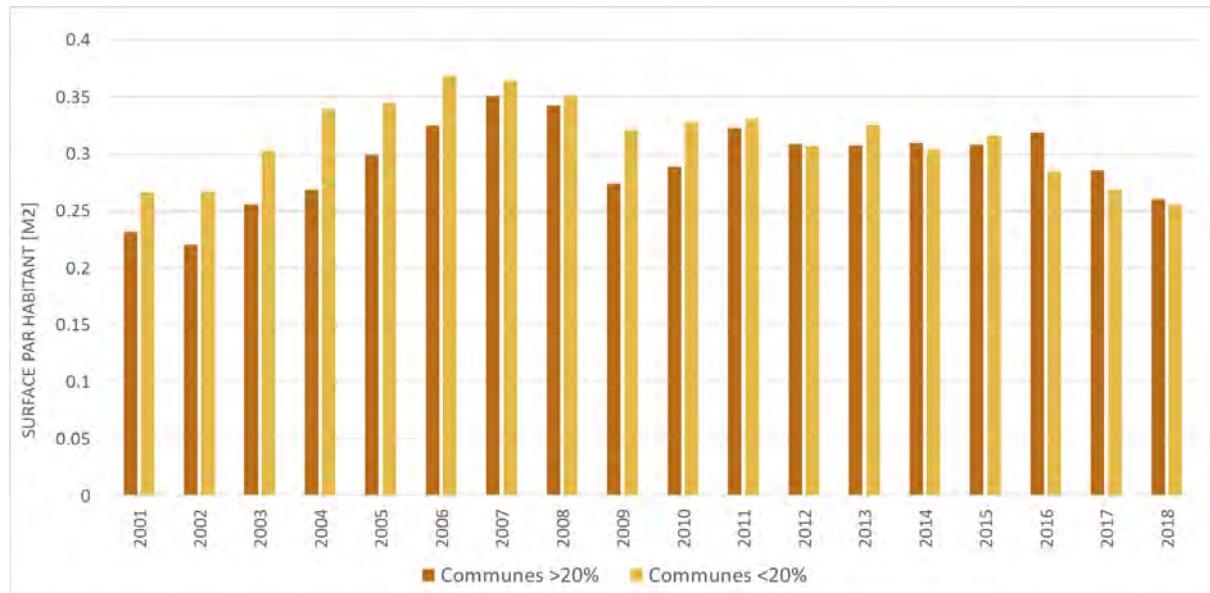
Les surfaces de résidences principales construites par habitant (*Tableau 5*) sont nettement plus grandes en comparaison avec le graphique précédent (*Tableau 4*). Elles connaissent une évolution très similaire aussi bien dans les communes >20% que dans celles <20%. Là aussi, la crise économique a probablement eu un impact sur les nouvelles constructions à partir de 2009, où elles chutent après avoir connu une croissance constante jusqu'en 2008. Cependant, même dans les années après la crise économique où la construction devrait avoir été rétablie, les surfaces construites n'atteignent pas les valeurs des années 2007 et 2008. Cela pourrait être le résultat ou un effet possible de la Loi sur l'aménagement du territoire révisée, dont le but de renforcer une utilisation mesurée du sol en limitant l'expansion des zones à bâtir et en favorisant le développement des constructions vers l'intérieur. Elle pourrait ainsi très bien avoir pu jouer un rôle dans la construction de nouveaux logements en limitant la surface nécessaire.

Tableau 4 Communes >20% et <20% – Surfaces des RS construites par habitant



(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 5 Communes >20% et <20% – Surfaces des RP construites par habitant



(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Les graphiques ci-dessous illustrent les nouvelles surfaces de résidences secondaires et principales construites par période et type de commune. Nous constatons ici que les nouvelles surfaces construites dans les communes <20% (*Tableau 6*) sont plus importantes pour les résidences principales que pour les résidences secondaires. Ainsi, le rapport est largement en faveur des premières. À nouveau, bien qu'on observe une légère augmentation des résidences secondaires durant la période 2013-2018 en comparaison avec les périodes précédentes, ces surfaces sont à considérer avec prudence, étant donné qu'un grand nombre d'entre elles est « sans indication » et non pas enregistré en tant que résidence secondaire (« WNART 3020 »). Le constat important pour ce graphique est que les résidences secondaires n'ont ici qu'un poids très faible par rapport aux surfaces des résidences principales, ce qui est moins le cas dans les communes >20% comme l'illustre le *Tableau 7*. En effet, nous voyons bien sur ce graphique la diminution des surfaces construites pour les résidences secondaires dans ces communes-là durant la dernière période (un tiers de moins que pour la période 2007-2012), ce qui augmente l'écart entre les surfaces de résidences secondaires et principales. Le rapport entre les deux types de logements était nettement plus serré

dans les deux premières périodes, alors qu'il se creuse pour la période 2013-2018 en faveur des résidences principales, où elles prennent plus d'importance tout en ayant aussi très légèrement diminué (d'environ -2%).

Tableau 6 Communes <20% – Surfaces construites par période



Résidences principales = RS et résidences secondaires = RS (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 7 Communes >20% – Surfaces construites par période



(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

### 5.1.2 Typologie des paysages de Suisse

Les effets de la LRS et des résidences secondaires sur le paysage sont différents selon le type de paysage dans lequel elles apparaissent. C'est pour rendre compte de ces effets que nous avons effectué une analyse avec la typologie des paysages. Les paysages analysés sont les 6 types énoncés plus haut (chapitre 4.2).

Pour analyser les effets de la LRS sur ces paysages, la surface construite pour les nouvelles résidences secondaires a été analysée spatialement – selon leur distribution dans chaque type de paysage.

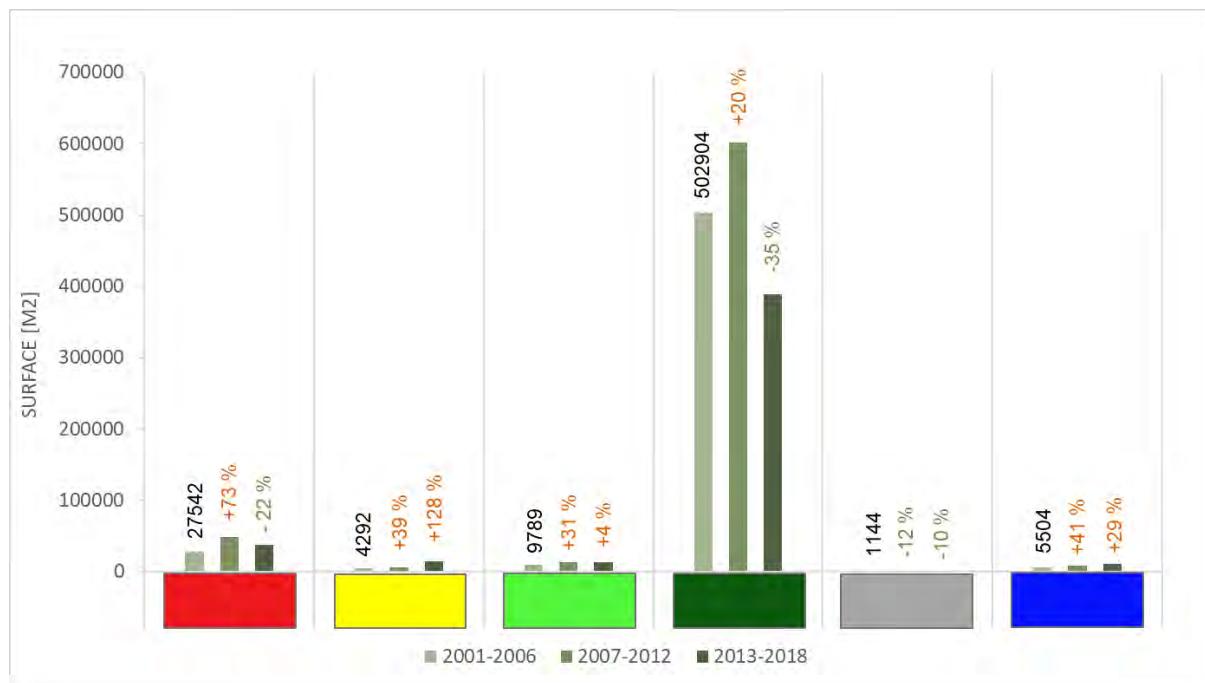
Les résultats montrent que la construction de résidences secondaires dans les communes >20% se concentre avant tout dans les « paysages de montagne » pour lesquels ce type de logement témoigne un fort attrait et une

importante consommation de surfaces (*Tableau 8*). Ce type de paysage a connu néanmoins une diminution des surfaces construites dans la dernière période 2013-2018, même si celles-ci restent encore très importantes. De même pour les paysages urbains qui ont également connu une diminution des nouvelles résidences secondaires construites pour la période 2013-2018 en comparaison avec la période précédente. Leur croissance reste néanmoins supérieure à celle de 2001-2006.

Le type de paysage « vallées et bassins » connaît en contrepartie une augmentation des résidences secondaires pour 2013-2018 presque trois fois supérieure à celle de la période précédente, tout en étant effectivement de moindre importance que celle pour les paysages de montagne. De même pour les autres paysages, qui connaissent également une augmentation durant cette dernière période 2013-2018. Les paysages de haute montagne sont quant à eux peu marqués par la construction de nouvelles résidences secondaires dans les communes >20%. Ces résultats sont intéressants dans le sens où plus le relief des paysages est marqué, plus ceux-ci sont sensibles aux constructions et plus les impacts de celles-ci sont grands. Les nouvelles surfaces de résidences secondaires semblent ainsi se déplacer des paysages à forte déclivité vers ceux à moindre déclivité. Cela a pour effet de préserver le paysage de manière quantitative mais aussi qualitative.

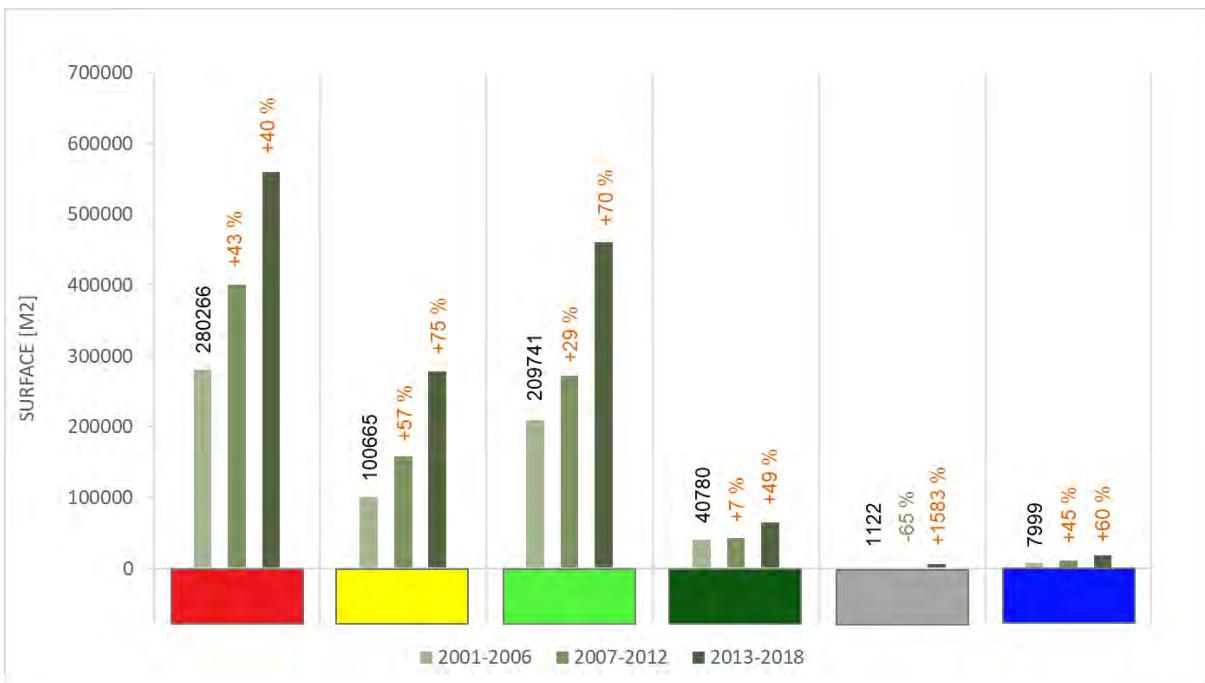
Les paysages les plus concernés par la construction de nouvelles surfaces de résidences secondaires dans les communes <20% (*Tableau 9*) sont ceux se trouvant plutôt dans les altitudes inférieures. Il s'agit principalement, dans l'ordre décroissant, des paysages « urbains », de « collines » puis de « vallées et bassins ».

**Tableau 8 Communes >20% – Surfaces des RS par type de paysage**



Consommation de surfaces pour les nouvelles résidences secondaires construites par période (en m<sup>2</sup> pour la période 2001-2006) et leur évolution par rapport à la période précédente en pourcent et par type de paysage (Sources : ARE, OFEV, OFS (2011)).

Tableau 9 Communes <20% - Surface des RS par type de paysage



*Consommation de surfaces pour les nouvelles résidences secondaires construites par période (en m<sup>2</sup> pour la période 2001-2006) et leur évolution par rapport à la période précédente en pourcent et par type de paysage (Sources : ARE, OFEV, OFS (2011)).*

## 5.2 Consommation de surfaces des communes >20% de résidences secondaires

Les cartes ci-dessous (*Illustration 3* et *Illustration 4*) illustrent la consommation de surface des résidences secondaires dans les communes au-dessus de 20% de résidences secondaires (359 communes sur un total de 2202) et leur répartition sur le territoire suisse.

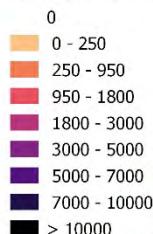
Les cartes montrent les régions les plus concernées par l'évolution des résidences secondaires à travers deux périodes d'analyse. Les points représentant de grandes surfaces de résidences secondaires construites (hexagones violet à noir) se trouvent avant tout dans les régions alpines : Dans une moindre mesure, il s'agit des Préalpes vaudoises, l'Oberland bernois, la région d'Engelberg et certaines régions de Saint-Gall. Puis de manière plus importante dans différentes régions du Valais, des Grisons et dans la région de Locarno au Tessin.

Globalement, l'évolution est à la baisse pour la période 2013-2018. Bien que les surfaces construites durant cette période paraissent encore trop importantes, elles sont sans doute le résultat des permis de construire délivrés avec des délais prolongés avant 2013. Ce phénomène met en question la prise en compte et la mise en œuvre de la loi/de l'ordonnance au sein des communes concernées, surtout en lien avec les surfaces apparues après l'entrée en vigueur de la loi en 2016.

**Illustration 3 Communes >20% (2007-2012) – Répartition de la consommation de surfaces des résidences secondaires sur le territoire suisse**

**2007-2012**

Consommation de surfaces [m<sup>2</sup>] des RS dans les communes >20%



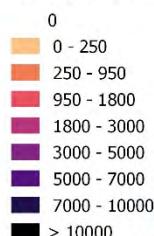
0 50 100 km

Le raster en hexagones représente une superficie de 14 km<sup>2</sup> (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

## Illustration 4 Communes >20% (2013-2018) – Répartition des surfaces des RS sur le territoire suisse

**2013-2018**

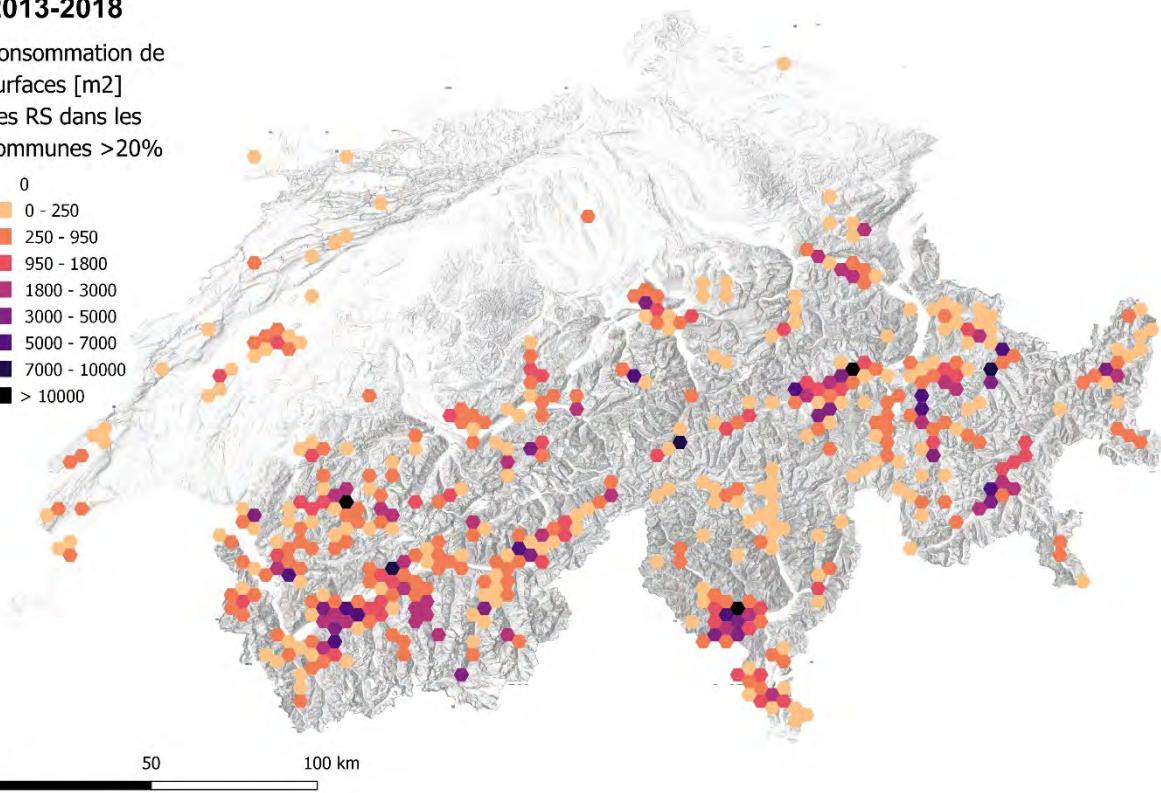
Consommation de surfaces [m<sup>2</sup>] des RS dans les communes >20%



0

50

100 km



Le raster en hexagones représente une superficie de 14 km<sup>2</sup> (RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

### 5.2.1 Consommation de surfaces globale

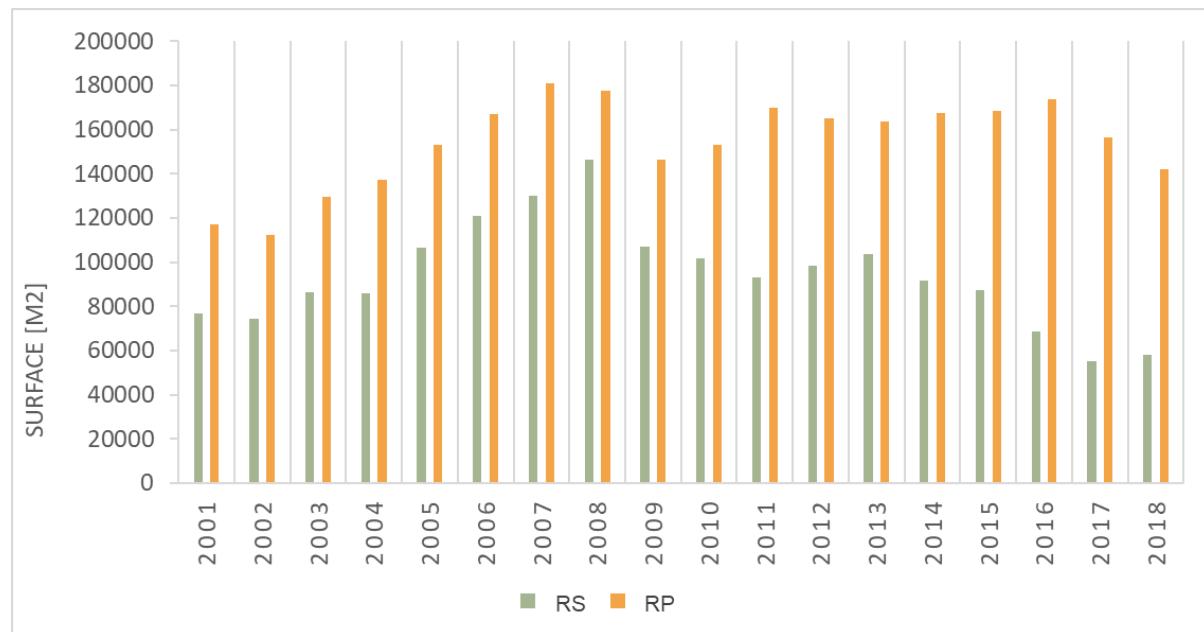
L'analyse détaillée des nouvelles surfaces de résidences secondaires (RS) dans les communes >20% indique une diminution des surfaces construites à partir de 2009 déjà et qui se poursuit ensuite dans le temps. Une légère progression survient cependant entre 2012 et 2013 et en 2018 (*Tableau 10*).

Globalement, la période 2007-2012 était la plus importante en matière de construction de nouvelles résidences secondaires malgré la tendance à la baisse après 2008 (*Tableau 11* et *Tableau 12*). Environ 1/3 de surfaces en moins ont été construites durant la période 2013-2018 par rapport à celle de 2007-2012. Néanmoins, les 464'670 m<sup>2</sup> construits sur l'ensemble de 359 communes entre 2013 et 2018 représentent en moyenne plus de 1200 mètres carrés nouvellement construits par commune et par période.

Les surfaces des nouvelles résidences principales (RP) sont quant à elles plutôt constantes, ne diminuant que très légèrement depuis 2016 (*Tableau 11*). En résumé, les surfaces consommées par les nouvelles résidences secondaires ont diminué d'environ un tiers pour la dernière période, alors que celles consommées par les résidences principales ont reculé d'approximativement 2%.

Les constructions hors zones à bâtir (*Tableau 12*) sont relativement constantes aussi bien pour les résidences secondaires que pour les principales, bien qu'elles aient légèrement augmenté pour les premières et légèrement diminué pour les secondes durant la période 2013-2018.

Tableau 10 Communes >20% – Nouvelles surfaces construites par année



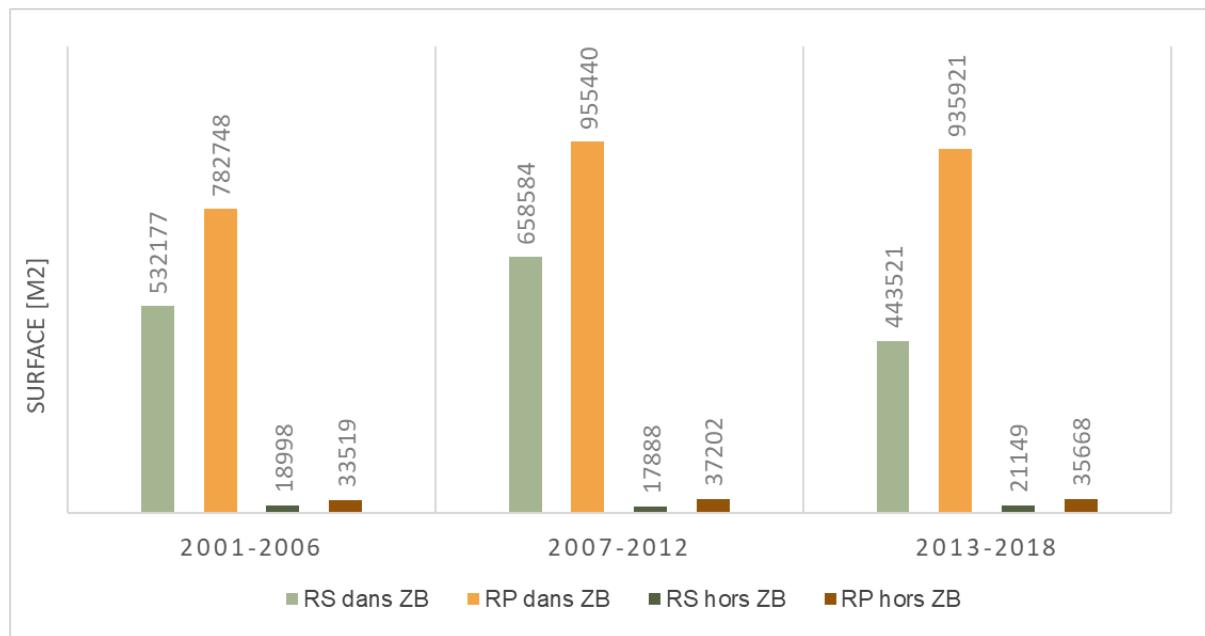
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 11 Communes >20% – Nouvelles surfaces construites par période



(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 12 Communes >20% – Nouvelles surfaces construites dans et hors des zones à bâtir par période



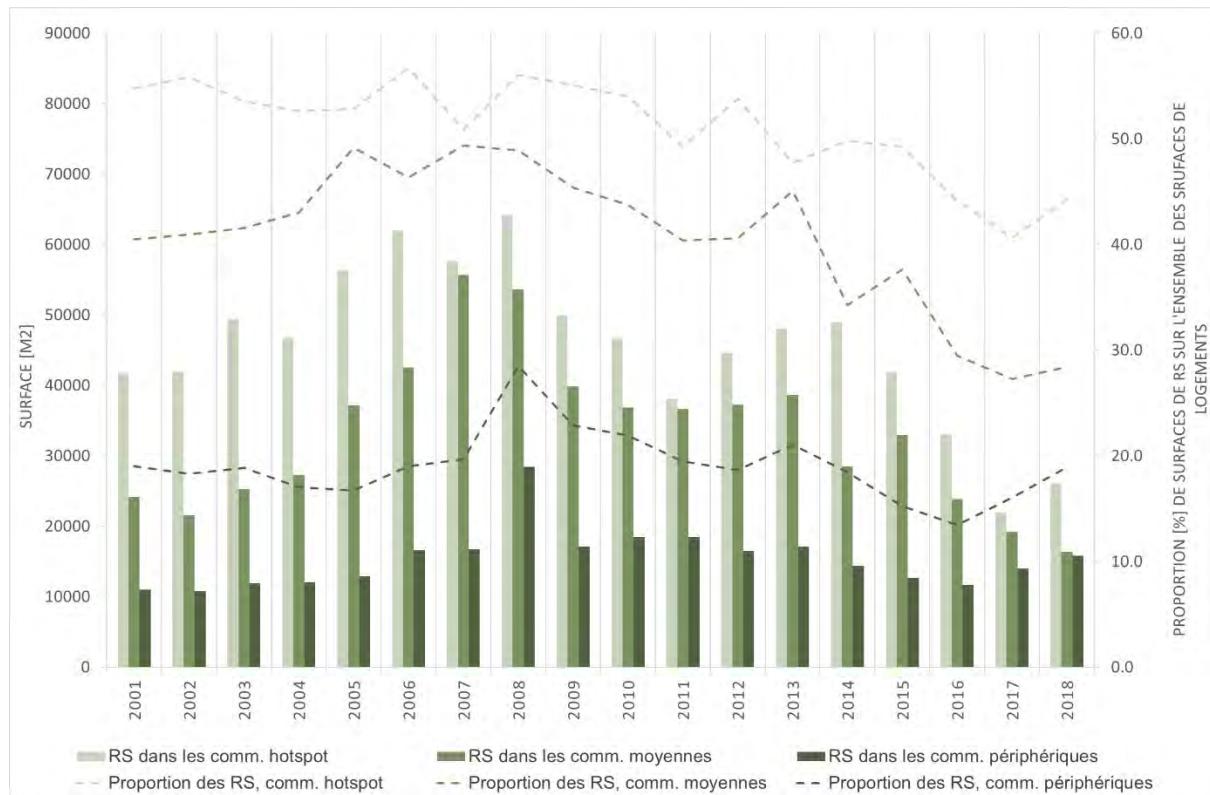
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Avant de s'intéresser plus en détail aux trois types de communes >20%, un aperçu général de l'évolution des nouvelles constructions de résidences secondaires sur le graphique ci-dessous (*Tableau 13*) montre que les communes « hotspot » ont les surfaces de résidences secondaires construites par année les plus grandes, suivies de près par les communes « moyennes » puis les communes « périphériques » dans une moindre mesure.

Sur ce graphique (*Tableau 13*) sont présentées, avec l'échelle de gauche, les **surfaces absolues en mètres carrés** des nouvelles résidences secondaires construites. Les trois types de communes connaissent un accroissement des surfaces jusqu'en 2008. A partir de 2008, leur évolution diffère : les communes « hotspot » et « moyennes » avaient, avant 2008, connaissaient un important écart entre leurs nouvelles surfaces, celles des communes « hotspot » étant beaucoup plus grandes. A partir de 2008, l'écart entre ces deux communes se réduit fortement en raison du recul des surfaces construites dans les communes « hotspot » jusqu'en 2011. En 2012, elles augmentent à nouveau, mais de manière moins forte qu'avant 2008 et ce jusqu'en 2014/2015. Ensuite, les surfaces diminuent à nouveau pour connaître une nouvelle mais très légère croissance en 2018. Les communes « périphériques » ont, au contraire, une évolution plutôt constante. Elles connaissent un pic de croissance plus important en 2008 et deux autres plus faibles en 2013 et 2018.

Ce graphique (*Tableau 13*) exprime ensuite la **proportion** (ou le taux) des surfaces de résidences secondaires par rapport aux surfaces de l'ensemble des logements – résidences secondaires et principales. De manière générale, la proportion de résidences secondaires diminue également depuis 2008 avec différents pics pour différents types de communes. Les pics les plus importants se situent en 2012/2013 et 2015 ainsi qu'en 2018. Les communes « hotspot » et « moyennes » sont celles qui ont le taux le plus haut de résidences secondaires (par rapport à l'ensemble des logements) : il est de plus de 50% pour les premières et de plus de 40% pour les deuxièmes. Pour les communes « périphériques », il oscille plutôt autour des 20%.

Tableau 13 Types de communes >20% – Nouvelles surfaces de RS par année et leur proportion sur l’ensemble des surfaces construites pour les logements



Les nouvelles surfaces de résidences secondaires construites par année et par type de communes sont représentées par les barres verticales et se réfèrent à l’axe de gauche. Les courbes traitillées qui représentent la proportion de ces surfaces sur l’ensemble des surfaces construites pour les logements se réfèrent à l’axe de droite (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

Les chiffres montrent que c'est dans les communes « hotspot » que les résidences secondaires ont la plus haute consommation de surfaces aussi bien au total (donc cumulée depuis avant 1919) qu'avec les nouvelles surfaces construites par période. La surface totale consommée par les résidences secondaires dans les communes « hotspot » était de 422 hectares en 2000 et environ 504 hectares en 2018, cela correspond à presque 9 hectares consommés par commune en 2000 et 11 hectares en 2018.

Pour les communes « moyennes », ces chiffres s'élèvent à un total d'environ 393 hectares en 2000 et 452 hectares en 2018. Cela représente, par commune, une consommation totale de presque 4 hectares en 2000 et 4.4 hectares en 2018.

Dans les communes « périphériques », la consommation de surfaces des résidences secondaires est, en comparaison avec les deux autres types de commune, nettement plus faible. La consommation totale en 2000 s'élevait à 383 hectares, ce qui correspond à légèrement moins de 2 hectares par commune ; et en 2018, elle s'élevait à un total de 412 hectares, ce qui signifie aussi près de 2 hectares par commune au total. (Voir le résumé en annexe : *Tableau 80*)

Dans les chapitres qui suivent, les types de communes sont présentés plus en détail, ainsi que les surfaces de résidences secondaires consommées pour la période d'analyse 2001 à 2018.

## 5.2.2 Communes « hotspot »

Dans les communes « hotspot » (au nombre total de 48), les deux graphiques ci-dessous (*Tableau 14* et *Tableau 15*) révèlent que les surfaces des nouvelles résidences secondaires et principales ont une évolution très similaire, bien que le rapport entre les deux ait été en faveur des premières jusqu'en 2012. Ensuite, la tendance s'inverse à partir de 2013 pour être plutôt en faveur des résidences principales, dont les surfaces deviennent légèrement plus importantes que celles des résidences secondaires. Malgré tout, l'écart entre les surfaces reste assez faible. On

reconnaît ces mêmes tendances dans la commune de Bagnes, où le rapport RS/RP commence à s'inverser en 2011 déjà.

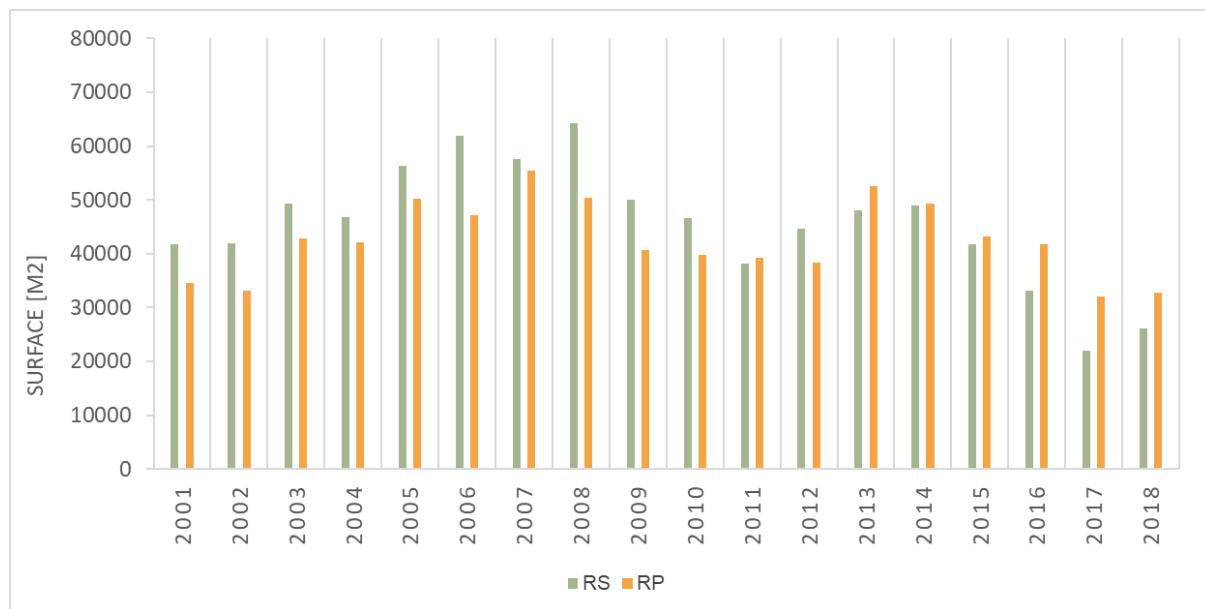
Comme déjà observé plus tôt, les nouvelles surfaces de résidences secondaires construites commencent à diminuer depuis 2008 et augmentent ensuite à nouveau jusqu'en 2013. A partir de 2013, les résidences secondaires diminuent significativement alors que les résidences principales restent stables. Ces tendances sont plus difficilement reconnaissables dans les communes qui ont fait l'objet d'une étude de cas approfondie. La diminution des résidences secondaires est reconnaissable chez la plupart des communes « hotspot » analysées (Bagnes, St. Moritz et Grindelwald). Pour Gambarogno, au contraire, les surfaces des résidences secondaires sont plutôt stables. La tendance des surfaces de résidences principales est différente pour les communes d'étude de cas qui montrent – pour la majorité d'entre elles (St. Moritz, Gambarogno et Grindelwald) – une augmentation de ces surfaces ; sauf pour Bagnes, où elles diminuent pour la période 2013-2018.

Sur ce graphique (*Tableau 14*), on observe également un boom des nouvelles constructions de résidences secondaires entre 2012 et 2015. Ces pics sont néanmoins de moindre amplitude que ceux de 2006 et 2008.

Pour l'année 2018, les nouvelles constructions de résidences secondaires augmentent à nouveau : il est probablement question ici de l'utilisation faite des exceptions permises par la LRS (par exemple les logements affectés à l'hébergement touristique qualifié). Les nouvelles résidences principales sont quant à elles restées stables en 2018, à un niveau comparable à 2002.

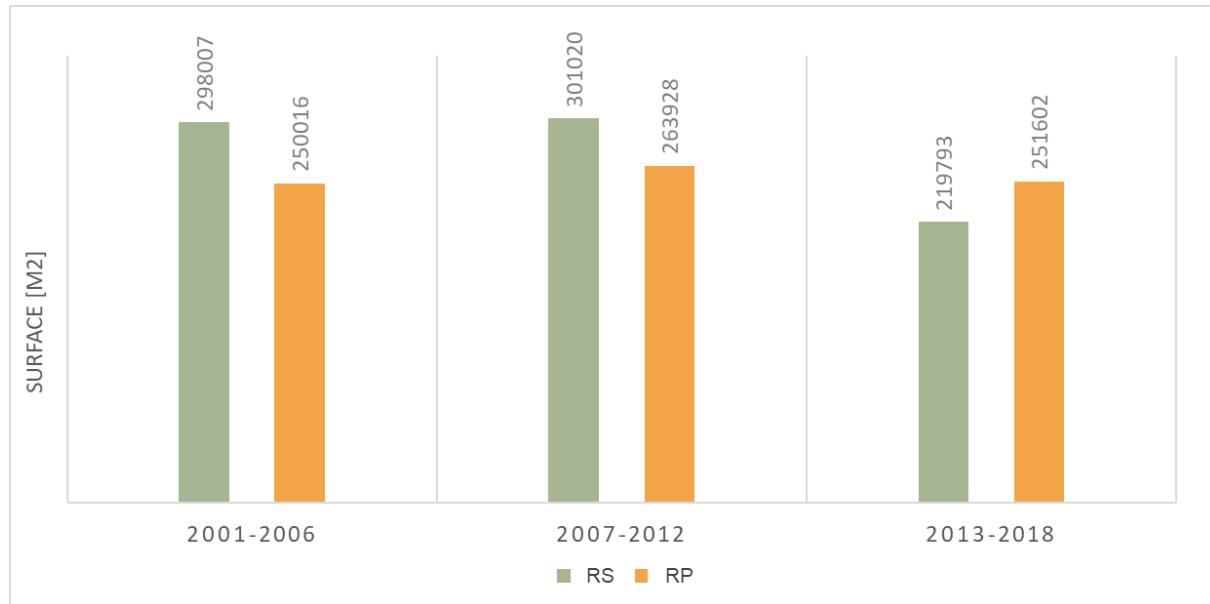
Si on s'intéresse aux surfaces de résidences secondaires construites par période et par commune pour ce type de communes, on remarque que les nouvelles surfaces les plus importantes ont été construites durant la période 2007-2012 avec un total 301'020 mètres carrés, ce qui correspond à 6271 mètres carrés par commune pour cette période. Les surfaces sont plus petites pour les deux autres périodes : pour celle de 2001-2006, un total de 298'007 mètres carrés ont été construits, ce qui correspond à 6209 mètres carrés par commune. Pour la période 2013-2018, un total de 216'793 mètres carrés ont été nouvellement construits, c'est-à-dire 4517 mètres carrés par commune (voir le tableau résumé en annexe : *Tableau 81*). Ce type de communes est ainsi celui qui consomme le plus de sol par année et aussi par commune.

Tableau 14 Communes hotspot – Nouvelles surfaces construites par année



(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 15 Communes hotspot – Nouvelles surfaces construites par période



(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

### 5.2.3 Communes « moyennes »

Les communes « moyennes » (au nombre total de 102) ont une évolution des surfaces différente des communes « hotspot ». Alors que l'évolution des résidences secondaires et des résidences principales était similaire jusqu'en 2008 – tout comme dans les communes « hotspot » –, elle change à partir de 2009. La tendance est ensuite à la baisse pour les résidences secondaires et à la hausse pour les résidences principales. De plus, l'écart entre les surfaces, qui était assez faible avant 2009, se creuse très fortement durant les années qui suivent (*Tableau 16*). Ces tendances générales de l'ensemble des communes « moyennes » ne sont pas observées dans l'analyse d'étude de cas de la commune d'Anniviers, qui est aussi une commune « moyenne ». Cette commune comportait avant 2013 un fort écart entre résidences secondaires et principales, les résidences secondaires étant bien plus importantes que les résidences principales. Cet écart se réduit ensuite en raison du recul des résidences secondaires, alors que les résidences principales restent stables.

En général, les graphiques ci-dessous (*Tableau 16* et *Tableau 17*) révèlent que le rapport entre les nouvelles résidences secondaires et principales était déjà avant 2012 légèrement en faveur des résidences principales, très faiblement. Le pic de croissance des surfaces de résidences secondaires pour l'intervalle d'analyse a eu lieu en 2007 et 2008, ensuite celles-ci diminuent nettement. À Anniviers par exemple, le pic de croissance est intervenu en 2009 et 2010, avec un autre pic plus important en 2015, effet de l'acceptation de l'initiative suite à laquelle une forte augmentation des permis de construire délivrés a été observée. Pour l'ensemble des communes « moyennes » par contre, il est difficilement possible d'identifier les pics de construction de résidences secondaires en 2013 et 2015 dues à l'acceptation de l'initiative, bien qu'une faible croissance est observable pour ces années-là.

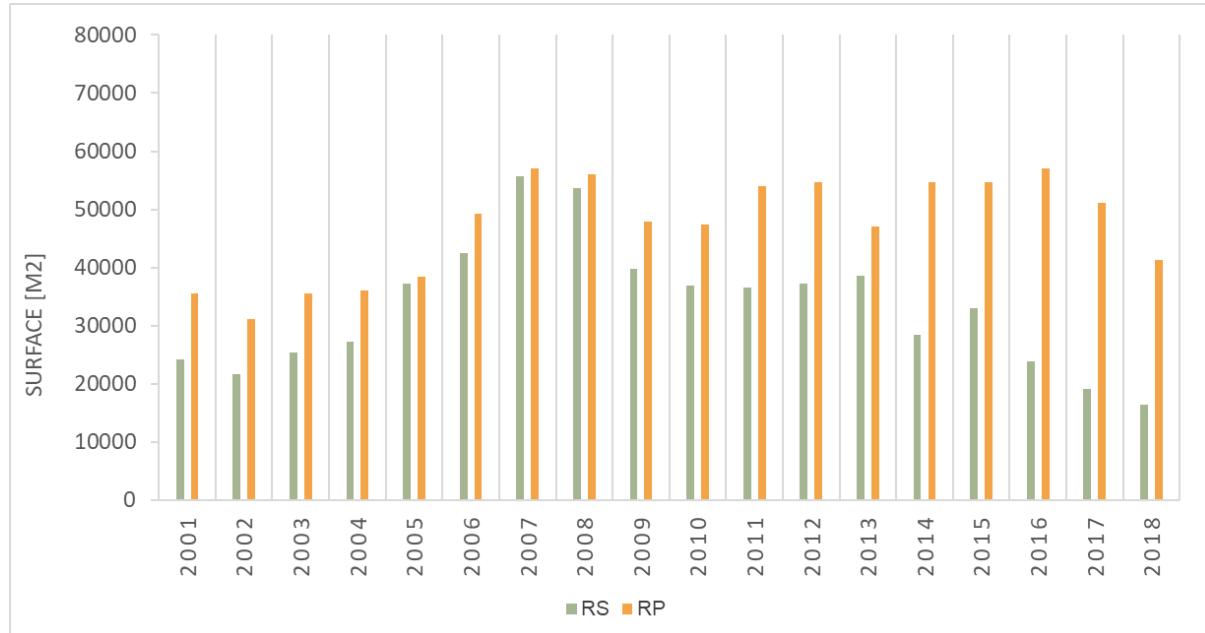
A partir de 2007, les surfaces plutôt importantes des résidences principales restent stables également dans la dernière période qui fait suite à l'entrée en vigueur de l'ordonnance transitoire puis de la LRS. Les résidences secondaires montrent au contraire un fort recul dès 2014, juste après l'entrée en vigueur de l'ordonnance transitoire. Leur proportion par rapport aux résidences principales est ensuite beaucoup plus faible. Les deux types de résidences (résidences secondaires et résidences principales) affichent une tendance à la baisse après 2016.

Pour les résidences secondaires, après 2015 déjà, la tendance à la baisse des nouvelles constructions est très nettement identifiable (environ 50% de surfaces en moins construites en 2018 par rapport à 2015).

Les résultats montrent que dans ce type de communes, comme c'est également le cas dans celles « hotspot », les surfaces de résidences secondaires les plus importantes ont été construites durant la période 2007-2012 avec un total de 259'768 mètres carrés, ce qui correspond à 2547 mètres carrés par commune. Cela représente moins de

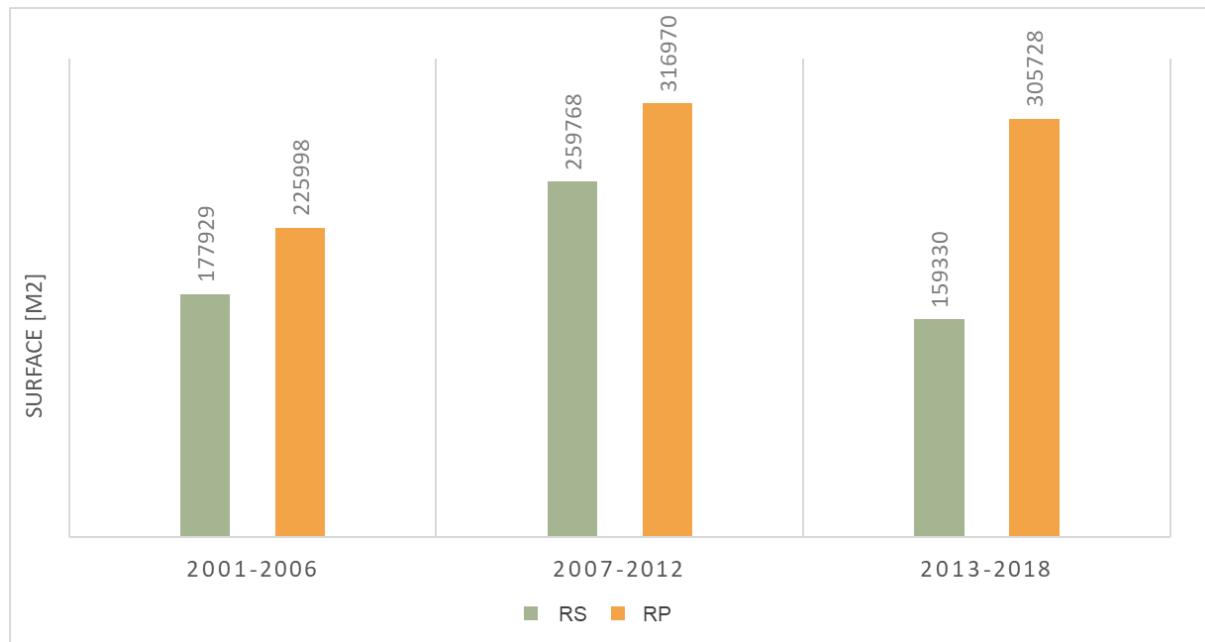
la moitié des surfaces construites dans les communes « hotspot » pour cette même période et par commune. Durant la période 2001-2006, les nouvelles surfaces construites s'élevaient à 177'929 mètres carrés pour l'ensemble des communes « moyennes », donc 1744 mètres carrés par commune. Pour la période 2013-2018, elles se montaient à 159'330 mètres carrés et donc 1562 mètres carrés par commune.

Tableau 16 Communes moyennes – Nouvelles surfaces construites par année



(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 17 Communes moyennes – Nouvelles surfaces construites par période



(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

#### 5.2.4 Communes « périphériques »

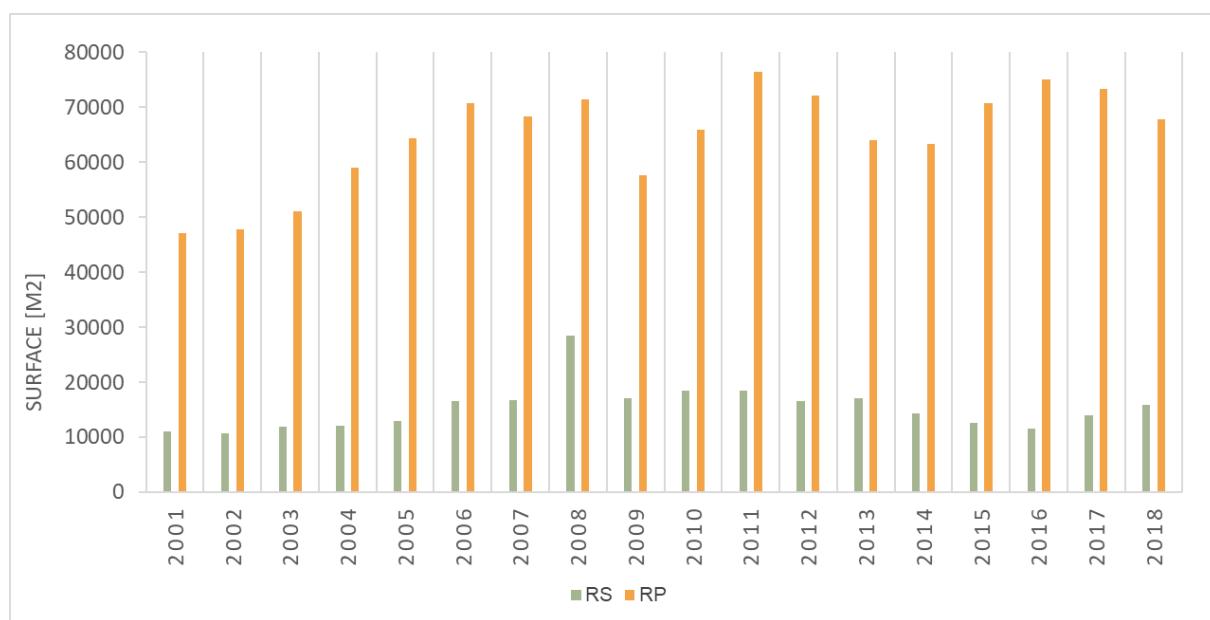
Pour les communes « périphériques » (au nombre total de 209), la situation ne change pas beaucoup entre avant et après l'entrée en vigueur de la loi. En effet, avant 2012, le rapport entre résidences principales et résidences secondaires était déjà beaucoup plus important en faveur des résidences principales. Il y a eu un pic de construction de nouvelles résidences secondaires en 2008, alors qu'avant et après elles sont plutôt stables et représentent

environ un quart à un cinquième des nouvelles surfaces construites. Les surfaces des nouvelles résidences secondaires construites après 2008 sont tout de même légèrement plus grandes qu'avant 2008. Celles-ci connaissent un affaiblissement après 2013 avec à nouveau une croissance en 2017 et 2018 (*Tableau 18*).

L'augmentation des résidences secondaires observée en 2017 et 2018 est associée à une diminution des résidences principales nouvellement construites. Si cette tendance se poursuit, elle pourrait indiquer un déclin susceptible de la population et faire ainsi croître le taux de résidences secondaires dans ces communes.

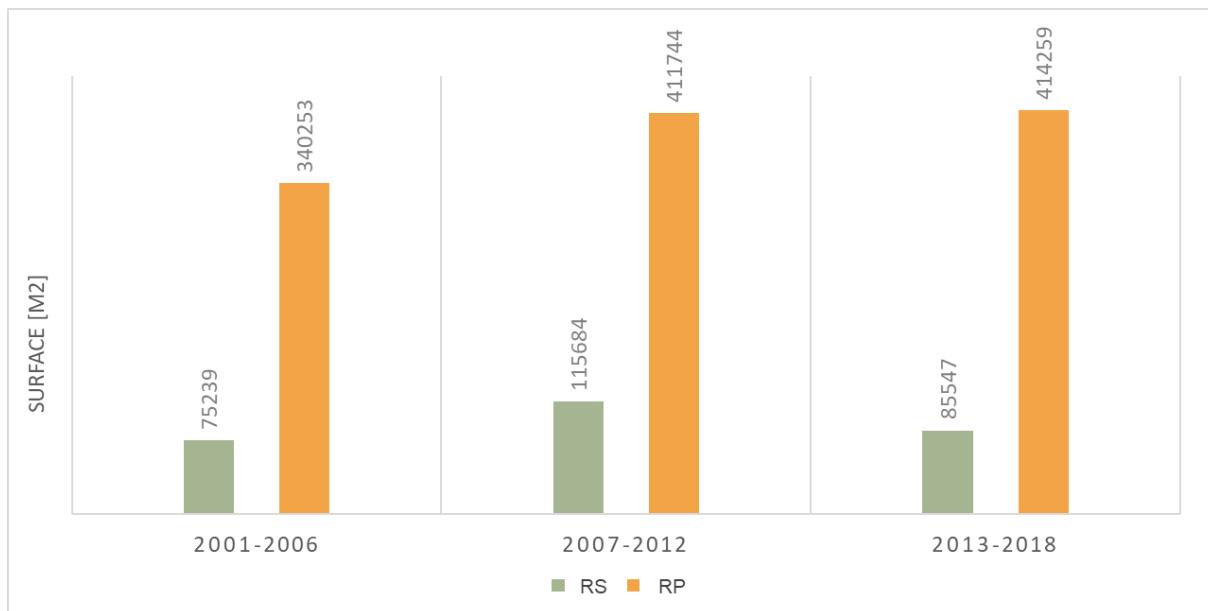
Tout comme pour les deux types de communes précédents, les communes « périphériques » ont connu le plus fort taux de construction de nouvelles résidences secondaires durant la période 2007-2012, qui s'élève à 115'684 mètres carrés et correspond à 554 mètres carrés par commune. Ces chiffres montrent que ce type de communes a le taux le plus faible des trois en ce qui concerne la consommation de nouvelles surfaces de résidences secondaires sur cet intervalle d'analyse. Il se monte à 75'239 mètres carrés pour la période 2001-2006 et correspond à 360 mètres carrés par commune pour cette période. 85'547 mètres carrés sont construits durant la période 2013-2018, ce qui fait 409 mètres carrés par commune.

**Tableau 18 Communes périphériques – Nouvelles surfaces construites par année**



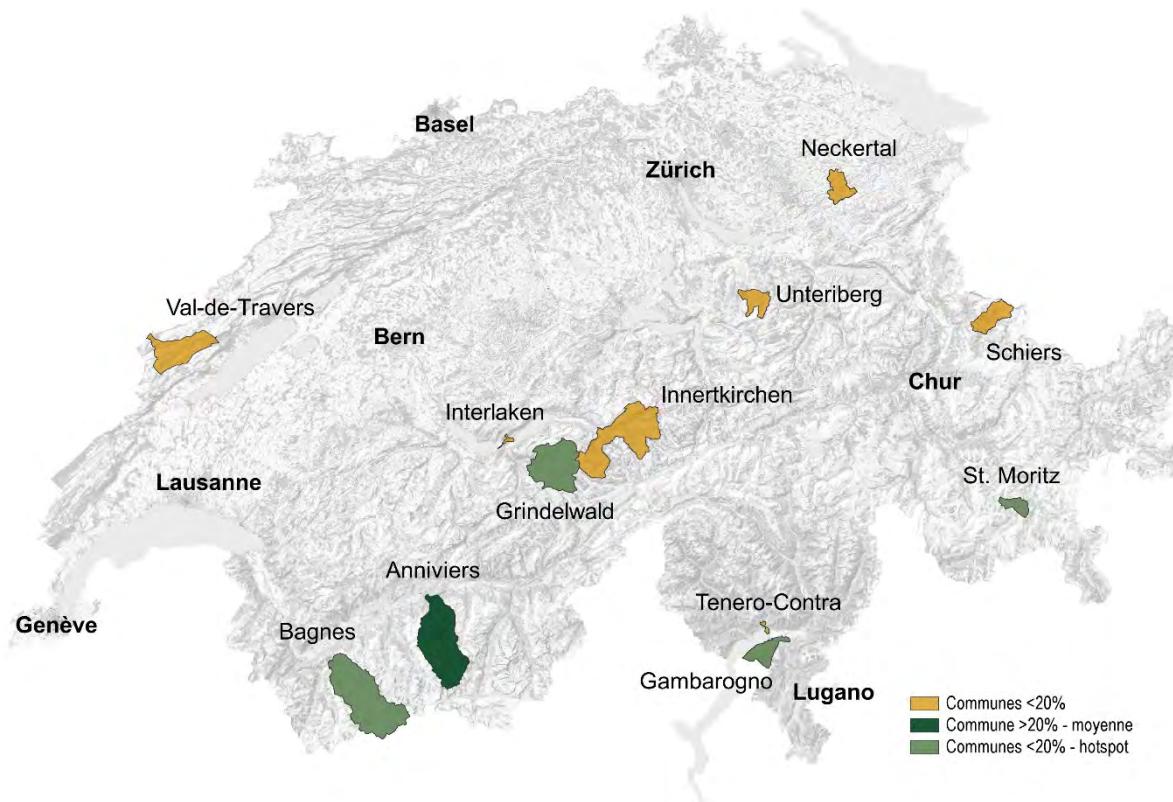
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 19 Communes périphériques – Nouvelles surfaces construites par période



### 5.3 Etudes de cas

Illustration 5 Aperçu des communes d'étude de cas, leur classification et leur localisation



(Sources : OFS, RSO, illustration : ARE)

En règle générale, pour la période 2013-2018, on observe dans les communes d'études de cas ayant une part de plus de 20% de résidences secondaires un recul des nouvelles résidences secondaires par rapport aux périodes précédentes. On observe aussi de nets pics de constructions faisant suite à l'acceptation de l'initiative (par exemple à St.Moritz, Anniviers, Gambarogno et Grindelwald).

Pour les communes au-dessous de la part de 20%, les surfaces de résidences secondaires ont augmenté durant la période 2013-2018 en comparaison avec les périodes antérieures. Néanmoins, cette consommation de surfaces apparaît dans des proportions négligeables pour certaines de ces communes (Innertkirchen, Neckertal, Val-de-Travers). Pour les autres, elle est un peu plus importante (Interlaken, Tenero-Contra, Schiers, Unteriberg).

Dans certaines communes, les nouvelles résidences secondaires semblent être préférentiellement construites en dehors des centres historiques (Anniviers, Gambarogno).

Les nouveaux bâtiments construits avec des résidences secondaires durant la période 2013-2018 sont dans certains cas mixtes, c'est-à-dire qu'ils contiennent également des résidences principales (par exemple à Interlaken, St. Moritz ou Schiers).

Concernant les résidences secondaires en dehors des zones à bâtir, il s'agit souvent de constructions soumises à l'ancien droit qui sont remplacées (ou d'erreurs d'enregistrement dans le RegBL).

La planification intercommunale est, dans certains cas, primordiale, étant donné la grande proximité des zones construites avec les communes voisines: par exemple à Interlaken, Gambarogno ou Tenero-Contra.

### 5.3.1 Communes >20% de résidences secondaires

Dans la catégorie des communes >20% de résidences secondaires se trouvent cinq communes d'étude de cas. Quatre d'entre elles (Bagnes, St. Moritz, Gambarogno et Grindelwald) sont des communes « hotspot » et une (Anniviers) est une commune « moyenne ».

Les communes « hotspot » choisies pour l'étude de cas approfondie n'ont pas toutes une évolution semblable. Néanmoins, quelques tendances peuvent être identifiées : la plupart des communes – celles de St. Moritz, Gambarogno et Grindelwald – connaissent une augmentation des résidences principales durant la période 2013-2018 par rapport à la période précédente de 2007-2012. Cette croissance est relativement importante pour les trois communes : pour St. Moritz et Grindelwald, elle correspond à environ +25% de surfaces, et pour Gambarogno à environ +40%. A Bagnes, au contraire, les résidences principales ont diminué d'environ 33% durant la dernière période par rapport à la précédente.

A l'inverse, les résidences secondaires présentent une nette tendance à la baisse dans les communes analysées durant la dernière période comparée à la précédente. La diminution est très forte pour la commune de Bagnes par exemple, où un recul d'environ 54% est observé. Pour St. Moritz, la baisse est de 22% et pour Grindelwald de 25%. Les nouvelles surfaces de résidences secondaires restent par contre stables à Gambarogno. Bien que ces surfaces diminuent, elles restent cependant encore importantes et continuent à voir le jour, ce qui est problématique au sens des objectifs visés par la loi.

Les pages qui suivent présentent l'analyse de chaque commune individuellement, commentée et illustrée avec des graphiques, mais aussi des cartes comportant les résidences secondaires et principales ainsi que les zones à bâtir dans lesquelles elles se situent.

Les cartes présentées se concentrent sur deux périodes : 2007-2012 et 2013-2018. Les communes ne sont pas présentées dans leur totalité sur ces cartes, mais uniquement les parties les plus pertinentes de celles-ci en ce qui concerne la répartition des résidences secondaires et principales sur leur territoire. D'autres cartes qui ont servi à l'analyse mais qui ne sont pas présentées ici peuvent être consultées en annexe (pp. 97 et suivantes).

La légende des cartes présentées dans ce chapitre est identique pour l'ensemble d'entre elles. Afin d'alléger leur représentation, la légende est présentée de manière détaillée ici et de manière réduite sur les cartes ; elle comporte les objets suivants :

#### Légende

- Bâtiment contenant une ou plusieurs résidences secondaires
- Bâtiment contenant une ou plusieurs résidences principales

#### Zones à bâtir Suisse (harmonisées)

- Zones d'habitation
- Zones d'activités économiques
- Zones mixtes
- Zones centrales
- Zones affectées à des besoins publics
- Zones à bâtir à constructibilité restreinte
- Zones de tourisme et de loisirs
- Zones de transport à l'intérieur des zones à bâtir
- Autres zones à bâtir
- Limites des communes

Arrière plan Swissimage et carte nationale suisse  
(grise, en transparence)

*La légende ci-contre apparaît également sur les cartes où elle est nettement plus petite car adaptée à une lecture du document sur un écran. En version imprimée, elle n'est pas optimale et ainsi difficilement lisible. C'est pourquoi elle est présentée ici dans sa totalité et en meilleure résolution.*

### 5.3.1.1 Bagnes

La commune de Bagnes a une consommation de surfaces totale (cumulée) nettement supérieure pour les RS que pour les RP (*Tableau 20*), résultat d'une stratégie touristique basée principalement sur la vente de résidences secondaires.

Malgré tout, les RP montrent un plus fort taux de croissance que les RS à partir de 2007 (*Tableau 21*). La croissance des deux courbes est positive et signifie ainsi une consommation de surfaces des RS ainsi que des RP qui continue de s'amplifier.

De même que dans les autres communes « hotspot », à Bagnes, les RS ont une croissance qui s'affaiblit depuis 2007, mais au contraire des trois autres, les RP nouvellement construites aussi. La croissance de ces dernières reste tout de même positive et avec des surfaces importantes.

Tout comme les graphiques précédents, les graphiques ci-dessous indiquent une diminution des surfaces de RS construites pour la période 2013-2018 par rapport aux deux autres périodes (*Tableau 22* et *Tableau 23*). Cependant, celles-ci restent importantes. La construction de RS, pour cette commune, est de 9174 m<sup>2</sup> pour la dernière période contre plus de 35'000m<sup>2</sup> pour la première période et de 19'787 m<sup>2</sup> pour la deuxième période (*Tableau 23*).

De manière générale, les résidences secondaires diminuent à partir de 2007, avec cependant un pic en 2010 et à nouveau une hausse de 2016 à 2018 (ces surfaces restent tout même inférieures à celles d'avant 2010) (*Tableau 22*).

Les RP suivent de manière générale la même tendance que les RS mais avec un recul plus faible. En résumé, il y a une diminution générale des surfaces construites par année aussi bien pour les RP que pour les RS (très forte diminution pour les RS). Cependant, bien que très faible, la croissance est encore positive. On observe aussi une légère croissance des RS pour les années 2016, 2017 et 2018 : on peut ainsi se poser la question de l'utilisation faite des exceptions permises par la loi qui a mené à cette augmentation ?

#### *Répartition territoriale des nouvelles résidences secondaires et principales*

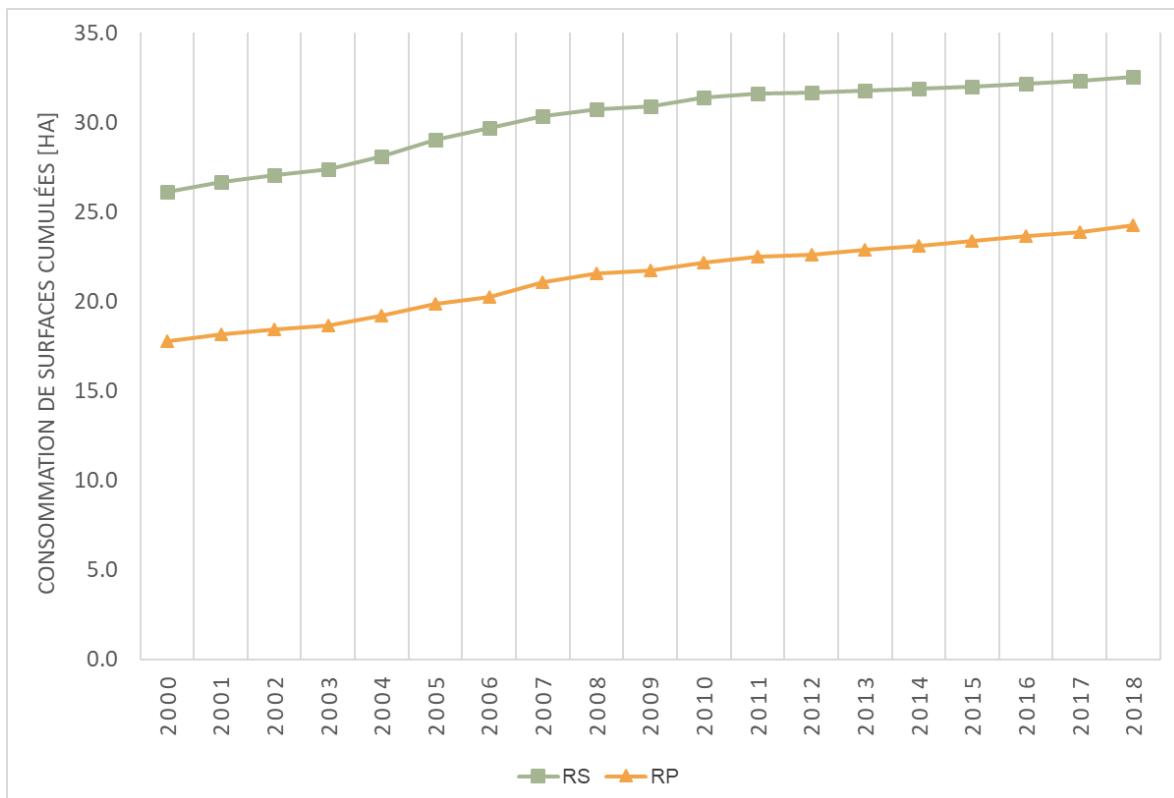
L'analyse des cartes a permis les constatations suivantes: les surfaces des résidences secondaires dans la commune de Bagnes apparaissaient dans les périodes 2001-2006 et 2007-2012 de manière assez importante, principalement à Verbier. En revanche, la construction des nouvelles résidences secondaires pour la dernière période 2013-2018 s'est déplacée sur les autres villages de la commune, dans le village de Châble notamment, et s'est ainsi nettement réduite à Verbier (voir les *Illustrations 29-31* en annexe et *Illustration 6* et *Illustration 7*).

La pression constructive des résidences principales montre également un affaiblissement sur Verbier (*Illustration 6* et *Illustration 7*), tout en restant plutôt constante sur les autres villages de la commune de Bagnes.

La commune de Bagnes compte peu de bâtiments contenant à la fois des résidences secondaires et des résidences principales (bâtiments mixtes). Lorsqu'ils existent, ils se situent principalement dans le village de Châble.

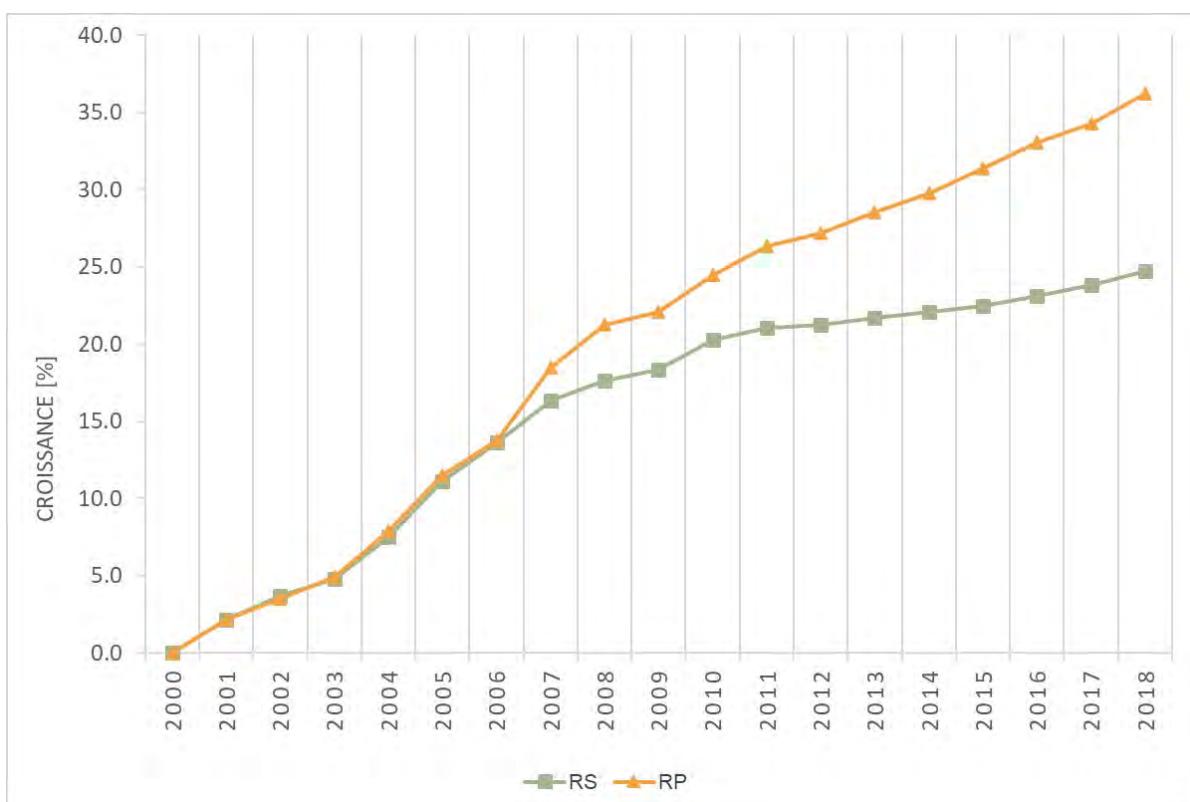
- **58.42% de RS** (*état au 31.12.2018*)
- **Commune touristique** (*Typologie des communes OFS, ARE*)
- **Hotspot** (*Typologie de Rütter Soceco*)
- **Population résidente permanente**  
*2018 : 8096*  
*2012 : 7834*

Tableau 20 Bagnes – Consommation de surfaces cumulées à travers les années



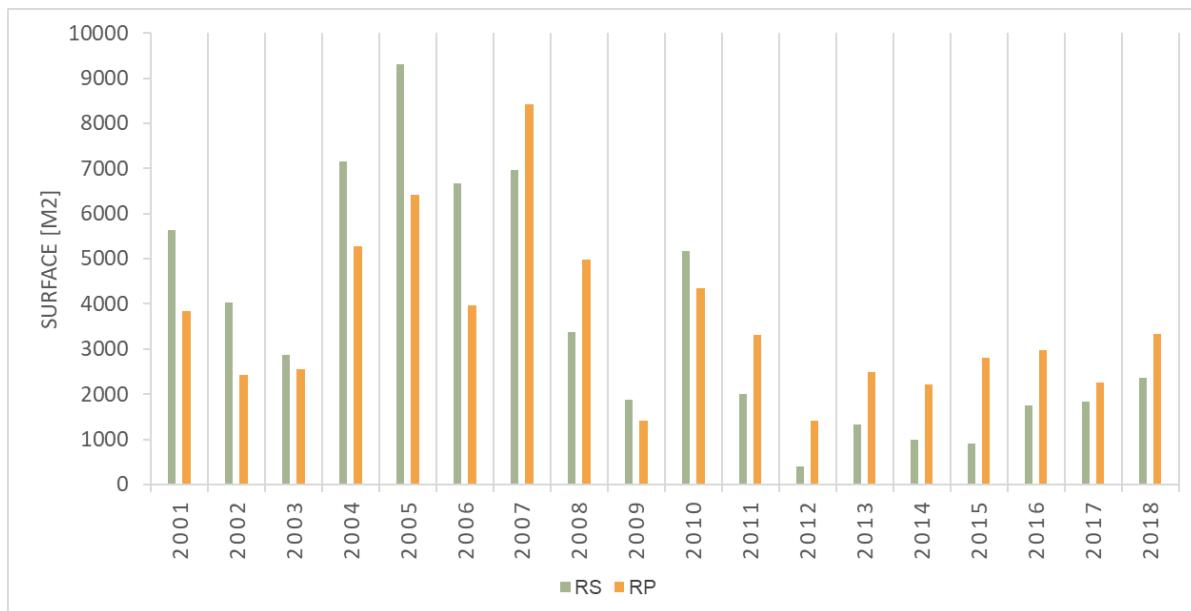
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 21 Bagnes – Croissance des nouvelles surfaces construites par année



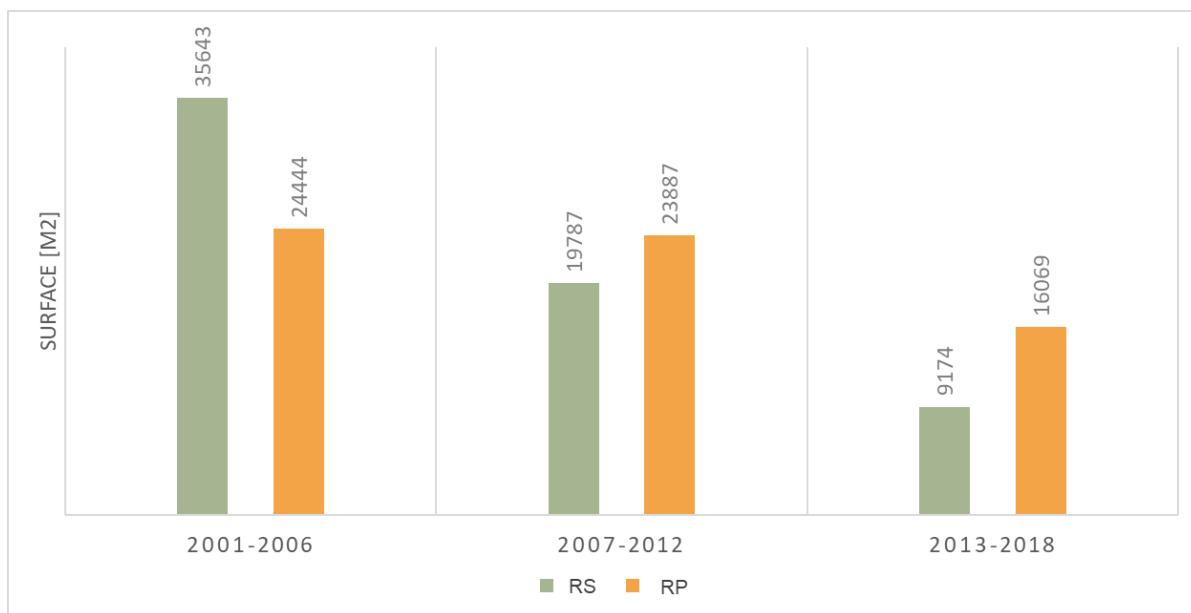
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 22 Bagnes – Surfaces absolues construites par année



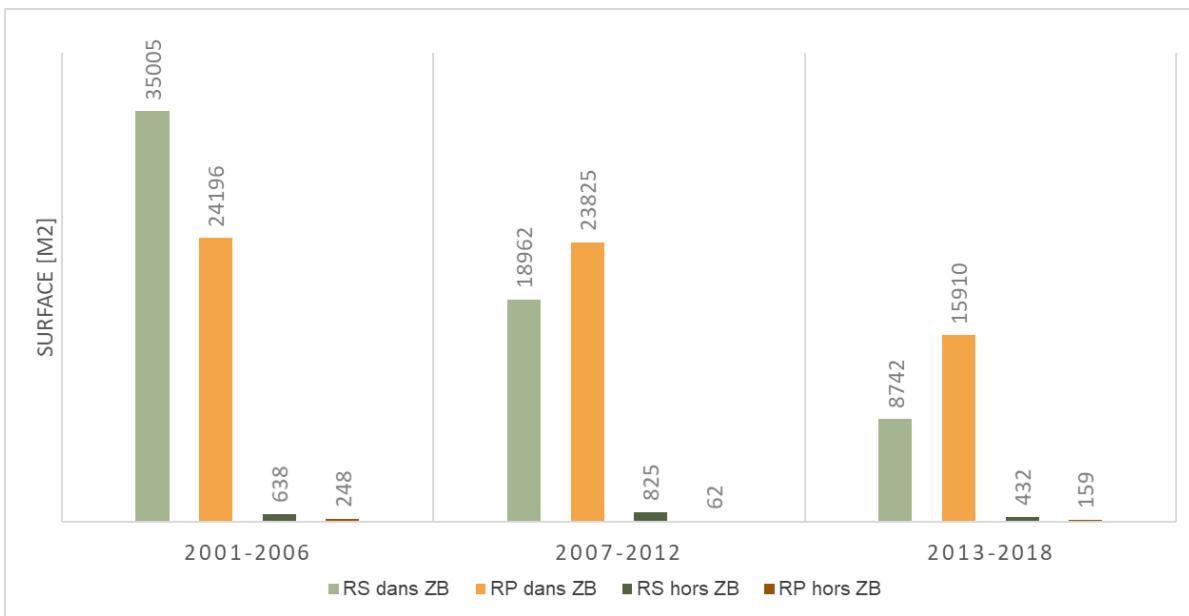
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 23 Bagnes – Surfaces absolues construites par période



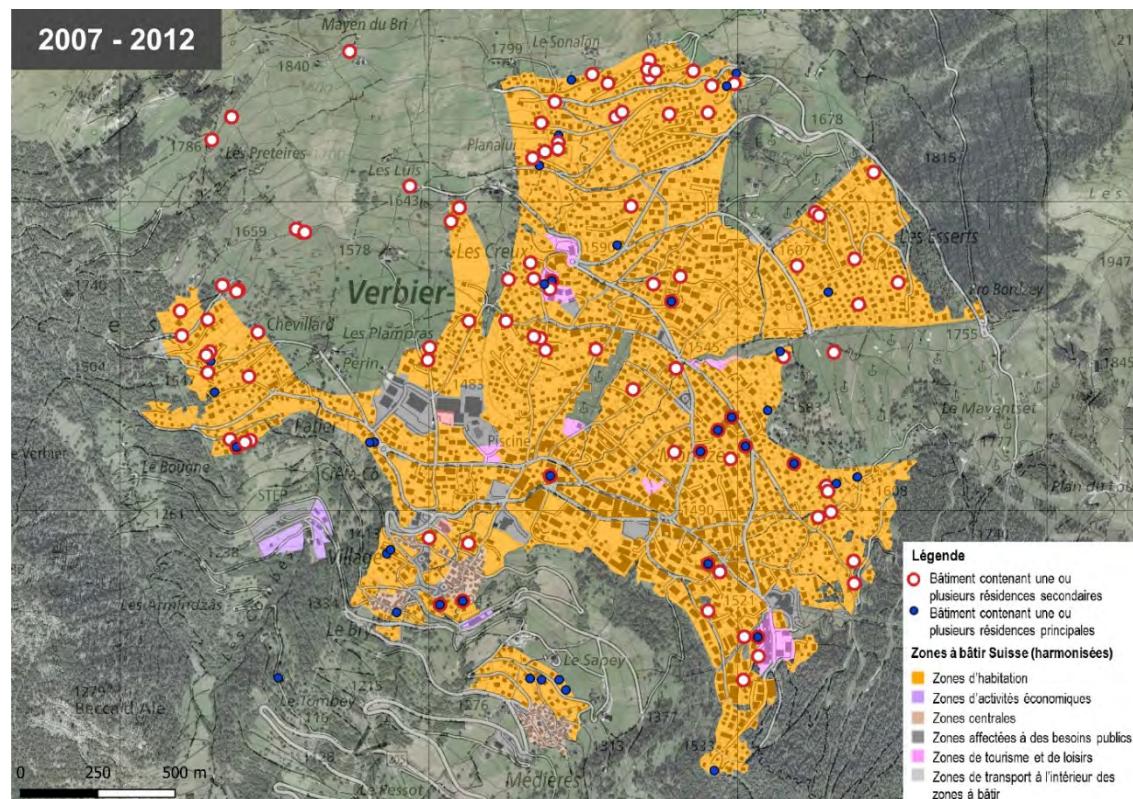
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 24 Bagnes – Surfaces absolues construites dans et hors des zones à bâtir par période



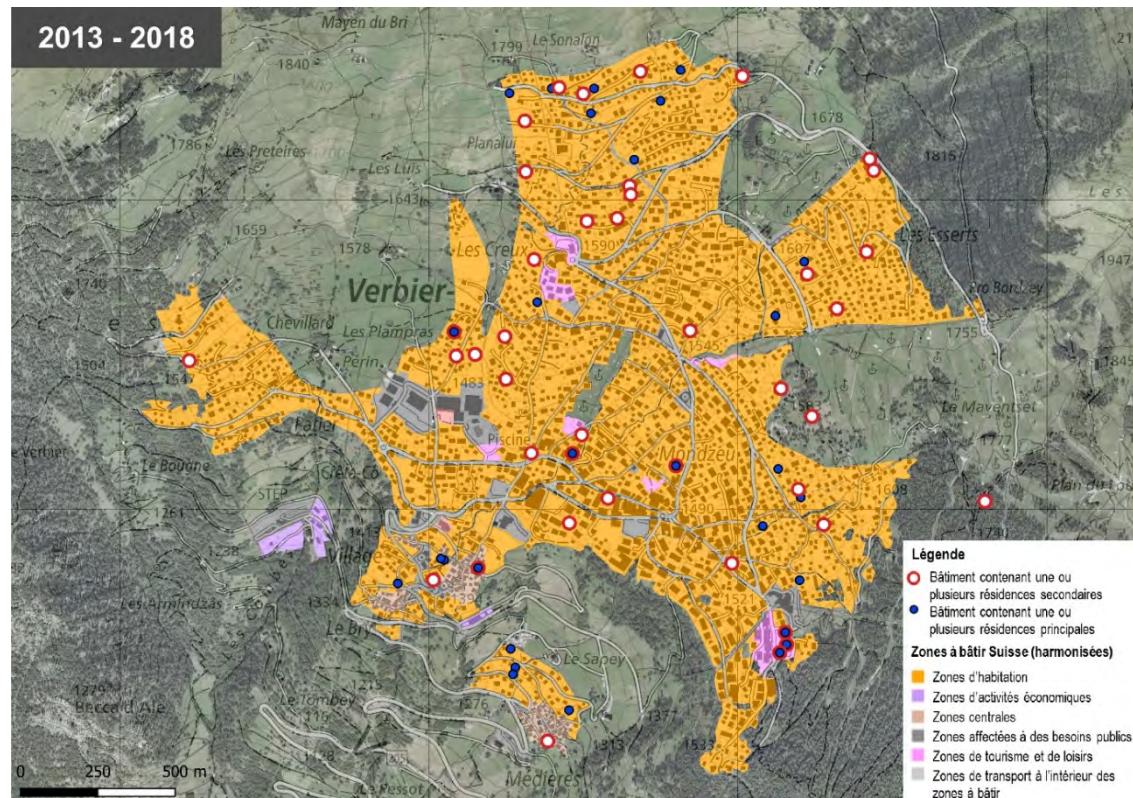
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 6 Extrait représentatif de la commune de Bagnes – village de Verbier – 07-12



Répartition des bâtiments construits entre 2007 et 2012 contenant une ou plusieurs résidences secondaires et principales  
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 7 Extrait représentatif de la commune de Bagnes – village de Verbier – 13-18



Répartition des bâtiments construits entre 2013 et 2018 contenant une ou plusieurs résidences secondaires et principales  
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

### 5.3.1.2 St. Moritz

St. Moritz est une commune de type « centre moyen ». En raison de son fort attrait touristique et de son taux de résidences secondaires, elle fait partie des communes de type « hotspot ». La majeure partie des surfaces de résidences secondaires construites dans la commune l'ont été avant 2000. On constate sur le *Tableau 25* que les surfaces des résidences secondaires cumulées à travers les années (et ce depuis 1919) atteignaient un peu moins de 12 hectares en 2000. Elles croissent ensuite à environ 14 hectares en 2018. L'évolution des résidences secondaires à St. Moritz s'est ainsi déroulée essentiellement avant notre intervalle temporel analysé pour ce rapport.

Un résultat important présenté dans le *Tableau 26* est la croissance des RS qui faiblit à partir de 2015. Ceci est illustré sur ce graphique par l'aplanissement de la courbe de croissance relative durant les années 2015 à 2018. La courbe reste néanmoins encore positive pour les RS.

- **56.26 % de RS** (*état au 31.12.2018*)
- **Centre moyen** (*Typologie des communes OFS*)
- **Hotspot** (*Typologie de Rütter Soceco*)
- **Population résidente permanente**  
2018 : 4928  
2012 : 5147

A l'inverse, le taux de croissance des RP reste fort et s'intensifie même à partir de 2013.

Les surfaces des résidences principales ont continué de croître durant la dernière période, alors même que la population a diminué en 2018 par rapport à 2012. Cette évolution a lieu dès 2013 et laisse penser que la construction de résidences principales a lieu afin de compenser le recul des constructions de résidences secondaires. Prenant en compte le recul de la population permanente, on peut imaginer que de nombreuses résidences principales resteront vides.

Les RS connaissent d'importantes nouvelles constructions en 2007 (pic) et ensuite de 2012 à 2015 (*Tableau 27*). Les nouvelles constructions de 2012 à 2015 sont probablement dues à l'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires en 2012, qui a induit de nombreuses demandes de permis de construire. À partir de 2016, ces surfaces, bien que toujours présentes, sont de bien moindre importance. Il pourrait s'agir ici principalement de l'utilisation des exceptions permises par la LRS.

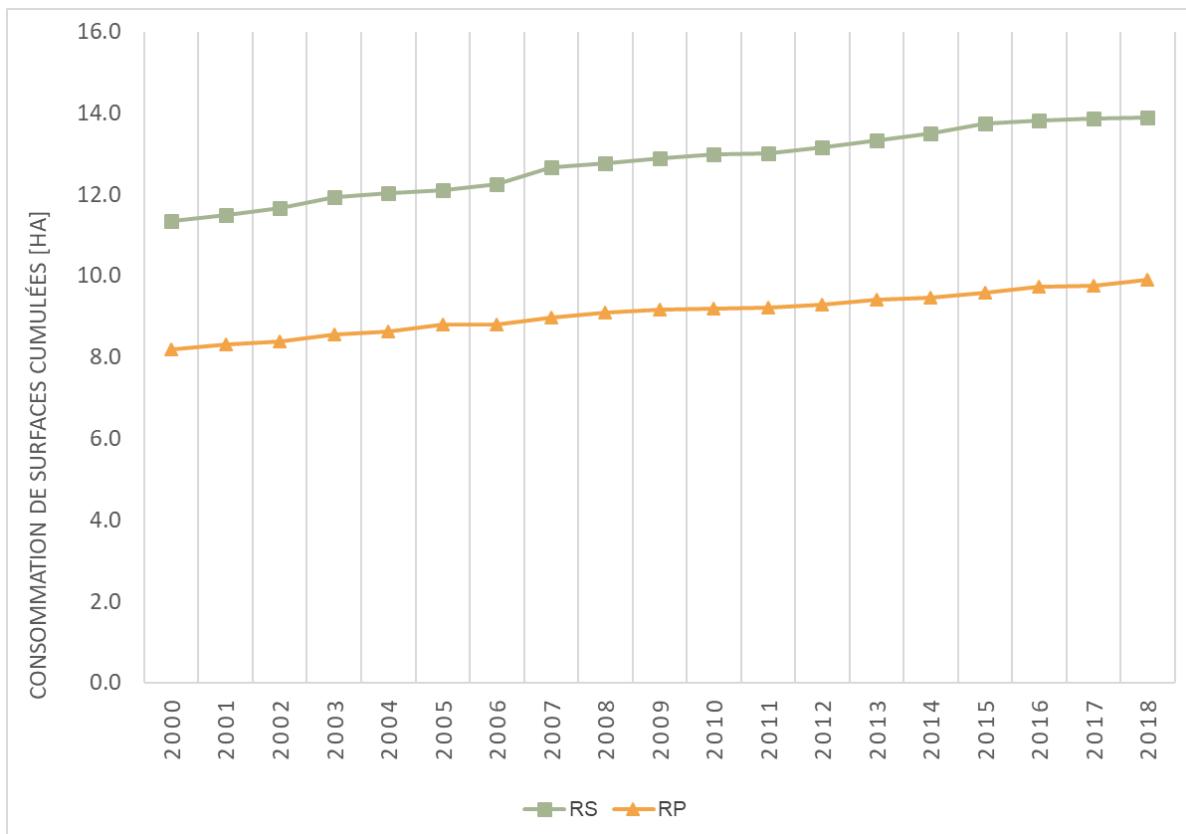
#### *Répartition territoriale des nouvelles résidences secondaires et principales*

Les résidences secondaires se répartissent de manière très similaire sur le territoire de la commune de St. Moritz à travers les trois périodes (*Illustration 31* en annexe). La différence majeure entre les trois périodes est que les nouvelles surfaces de résidences secondaires construites durant la période 2013-2018 sont moins nombreuses (*Illustration 9*).

En ce qui concerne les nouvelles surfaces de résidences principales construites, elles se trouvent avant tout dans le village de St. Moritz, aussi bien dans le centre historique qu'à l'extérieur de celui-ci. Des constructions plus éparses apparaissent dans les localités de Suvretta et Champfèr (*Illustration 9*). Cette observation est valable pour l'ensemble des trois périodes (*Illustration 33*).

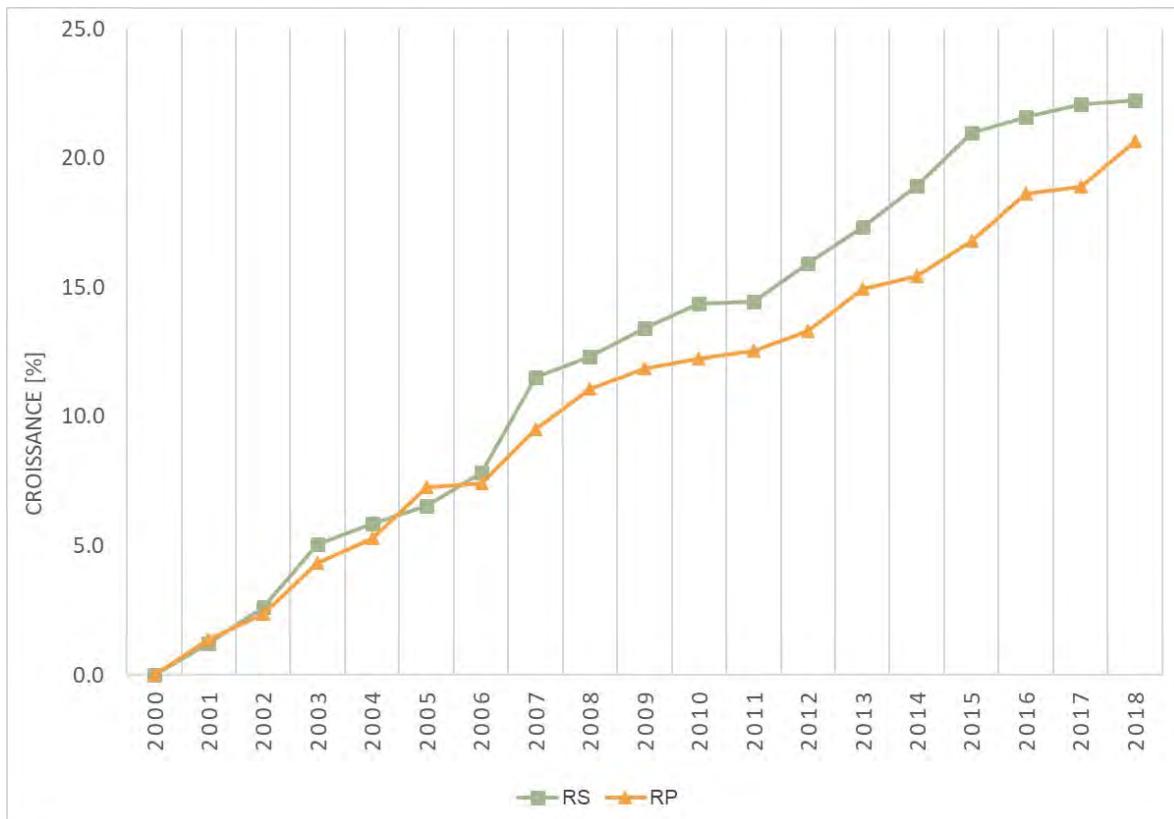
Les résidences secondaires dans le village de St. Moritz se trouvent régulièrement dans des bâtiments dans lesquels se trouvent également des résidences principales (*Illustration 9*). La mixité des immeubles dans les communes à fort taux de résidences secondaires permet à celles-ci de refléter une image plus vivante de tous ses quartiers. Les quartiers qui ne contiennent que des résidences secondaires et qui ne sont habités qu'occasionnellement sont souvent perçus comme déserts et non attractifs pour les habitants en-dehors des hautes saisons. Favoriser cette mixité des logements dans les immeubles permet de minimiser ces effets indésirables et offrir au quartier et à la commune une image plus vivante et accueillante pour ses habitants. Cela est aussi observé dans la localité de Champfèr mais pas du tout à Suvretta.

Tableau 25 St. Moritz – Consommation de surfaces cumulées à travers les années



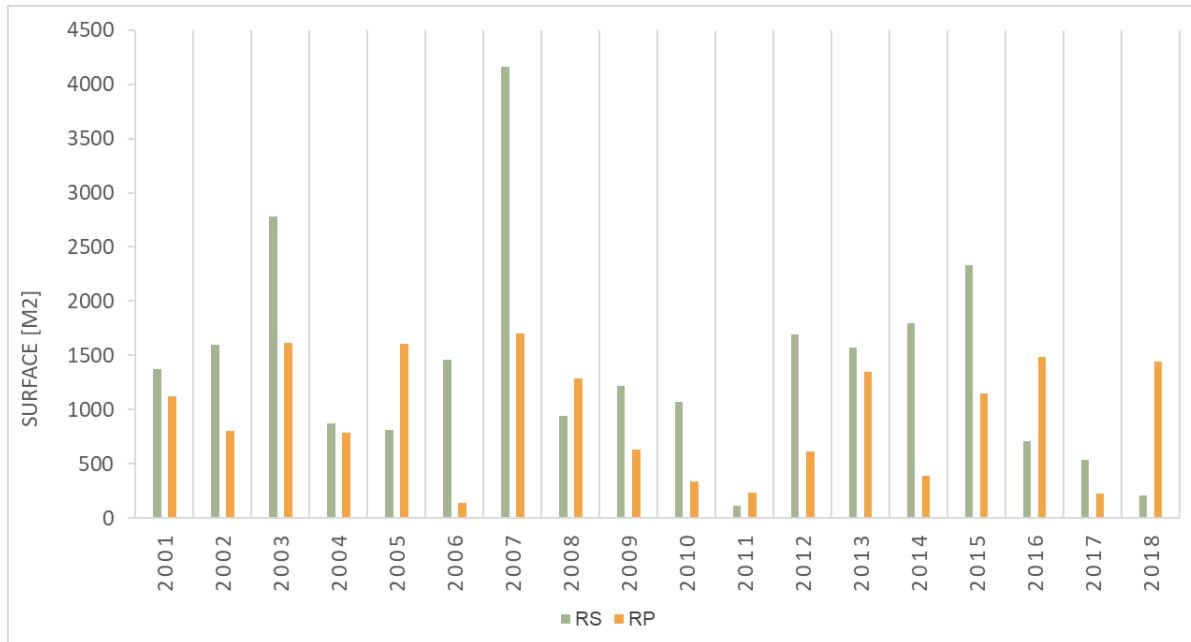
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 26 St. Moritz – Croissance des nouvelles surfaces construites par année



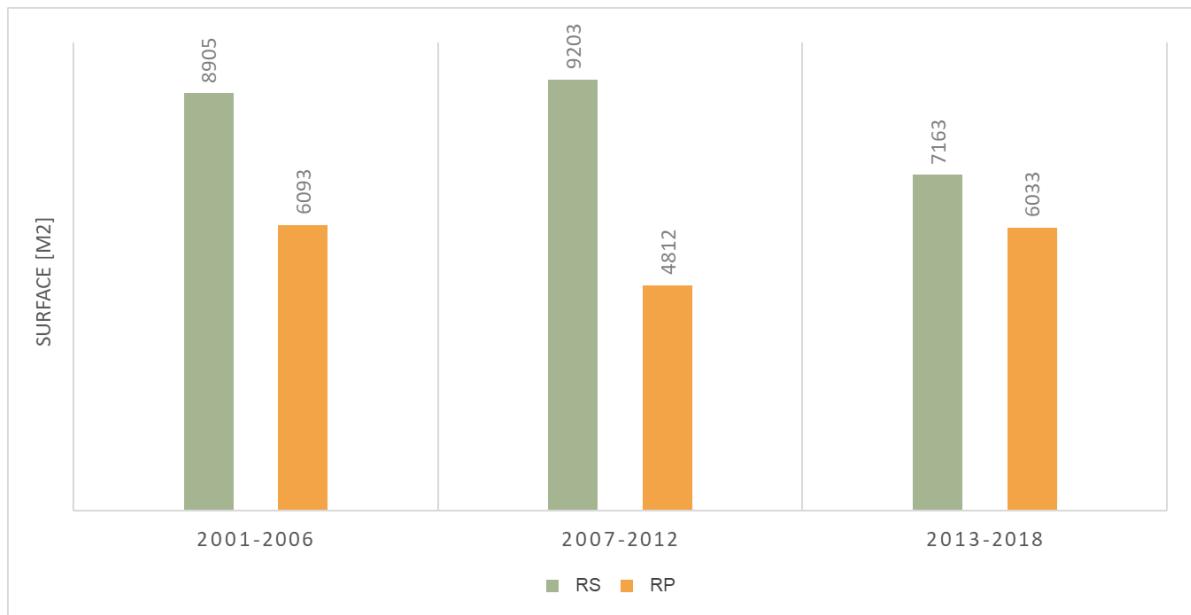
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 27 St. Moritz – Surfaces absolues construites par année



(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 28 St. Moritz – Surfaces absolues construites par période



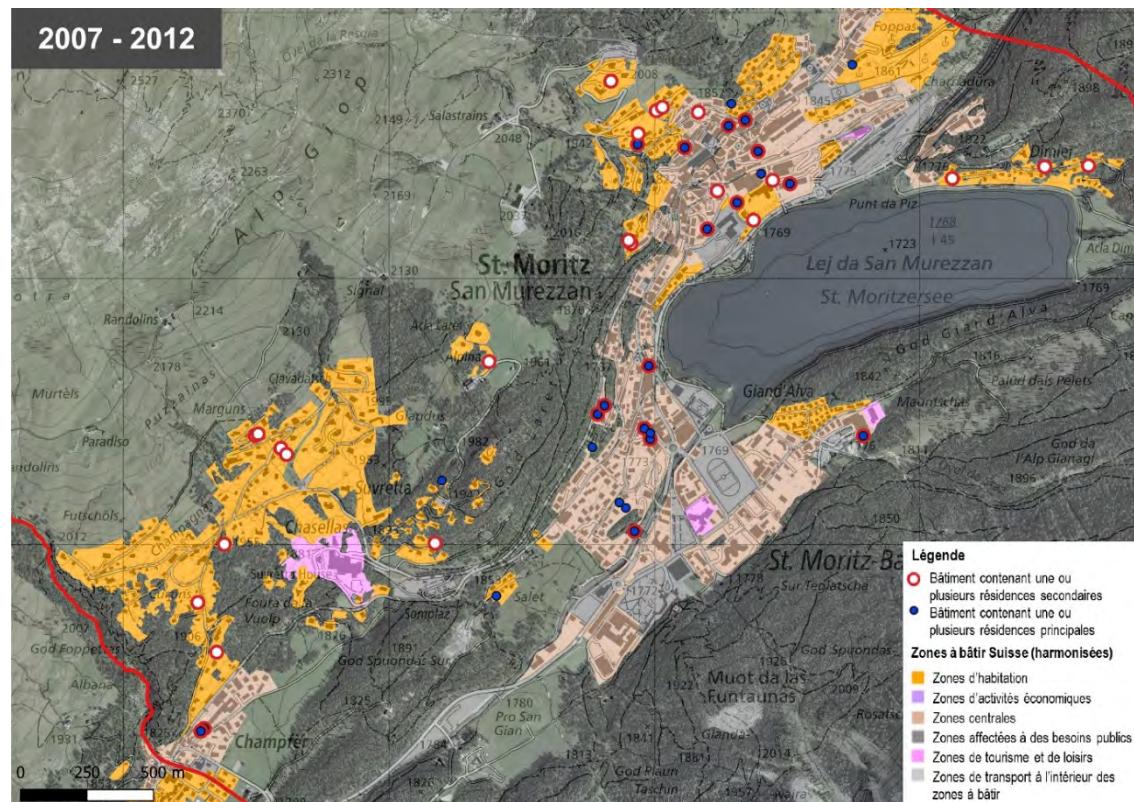
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 29 St. Moritz – Surfaces absolues construites dans et hors des zones à bâtrir par période



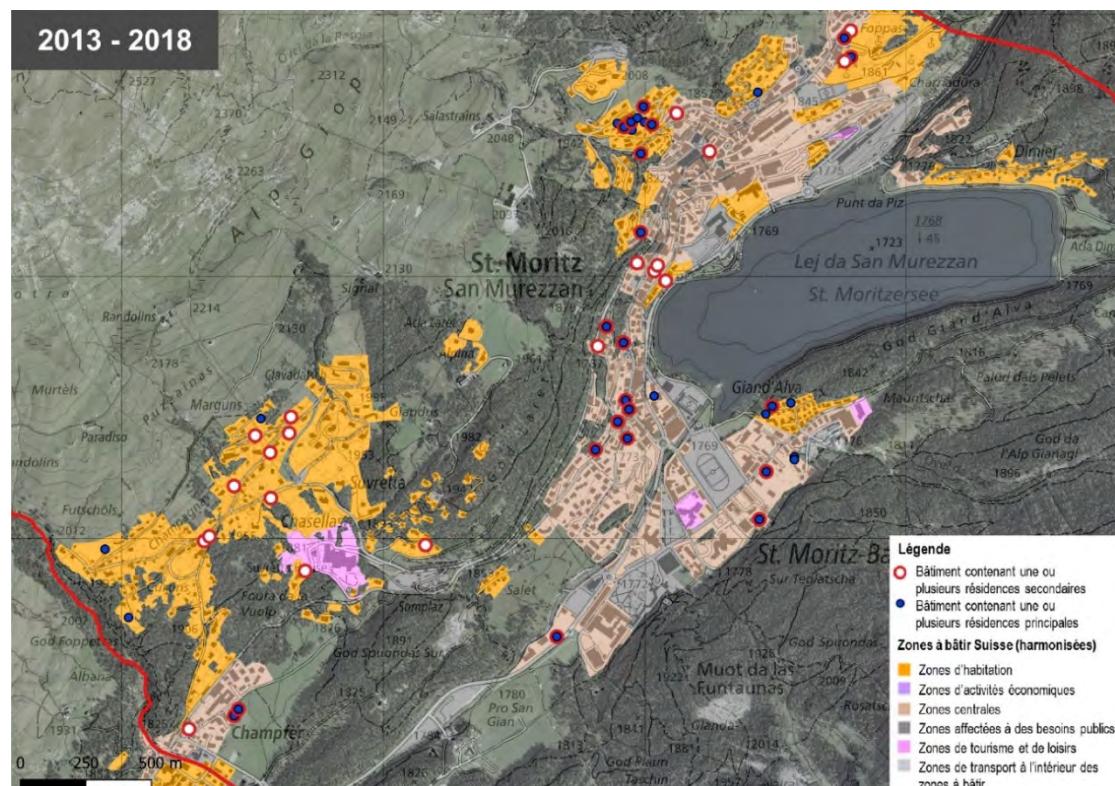
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 8 Commune de St. Moritz – 07-12



Répartition des bâtiments construits entre 2007 et 2012 contenant une ou plusieurs résidences secondaires et principales  
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

Illustration 9 Commune de St. Moritz – 13-18



Répartition des bâtiments construits entre 2013 et 2018 contenant une ou plusieurs résidences secondaires et principales  
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

### 5.3.1.3 Gambarogno

Gambarogno comptabilise au total plus de résidences secondaires que de résidences principales (*Tableau 30*). Ces dernières connaissent pourtant depuis 2003 une croissance plus forte que les résidences secondaires (*Tableau 31*). Mais c'est en 2008, 2013, 2014 et 2018 que leur croissance est la plus forte (*Tableau 31*).

À l'inverse, la croissance des résidences secondaires faiblit à partir de 2015 : on peut observer l'aplanissement de la courbe de croissance dès 2016 – année de l'entrée en vigueur de la LRS.

Les résidences secondaires, tout comme les résidences principales, connaissent pareillement deux vagues de croissance: la première jusqu'en 2008, puis la deuxième entre 2012 et 2015 (*Tableau 32*).

Comparativement aux deux périodes précédentes, la période 2013-2018 comporte les plus importantes constructions de nouvelles surfaces aussi bien pour les résidences principales que pour les résidences secondaires (*Tableau 33*). Cela est très probablement dû aux effets de l'acceptation de l'initiative qui a mené à un boom des demandes de permis de construire et aux nouvelles surfaces qui ont été réalisés dans les années qui ont suivi.

Le rapport entre les deux types de logements était pour la période 2007-2012 en faveur des résidences secondaires et s'inverse pour la période 2013-2018, où les résidences principales prennent plus d'importance (*Tableau 33*). On peut s'imaginer qu'après le boom des demandes de construction pour des résidences secondaires en 2012 et les surfaces plus importantes construites en 2013, 2014 et 2015, celles-ci diminueront de façon durable dans cette commune.

- **63.33% de RS** (*état au 31.12.2018*)
- **Couronne des centres moyens** (*Typologie des communes OFS, ARE*)
- **Hotspot** (*Typologie de Rütter Soceco*)
- **Population résidente permanente**

**2018 : 5192**

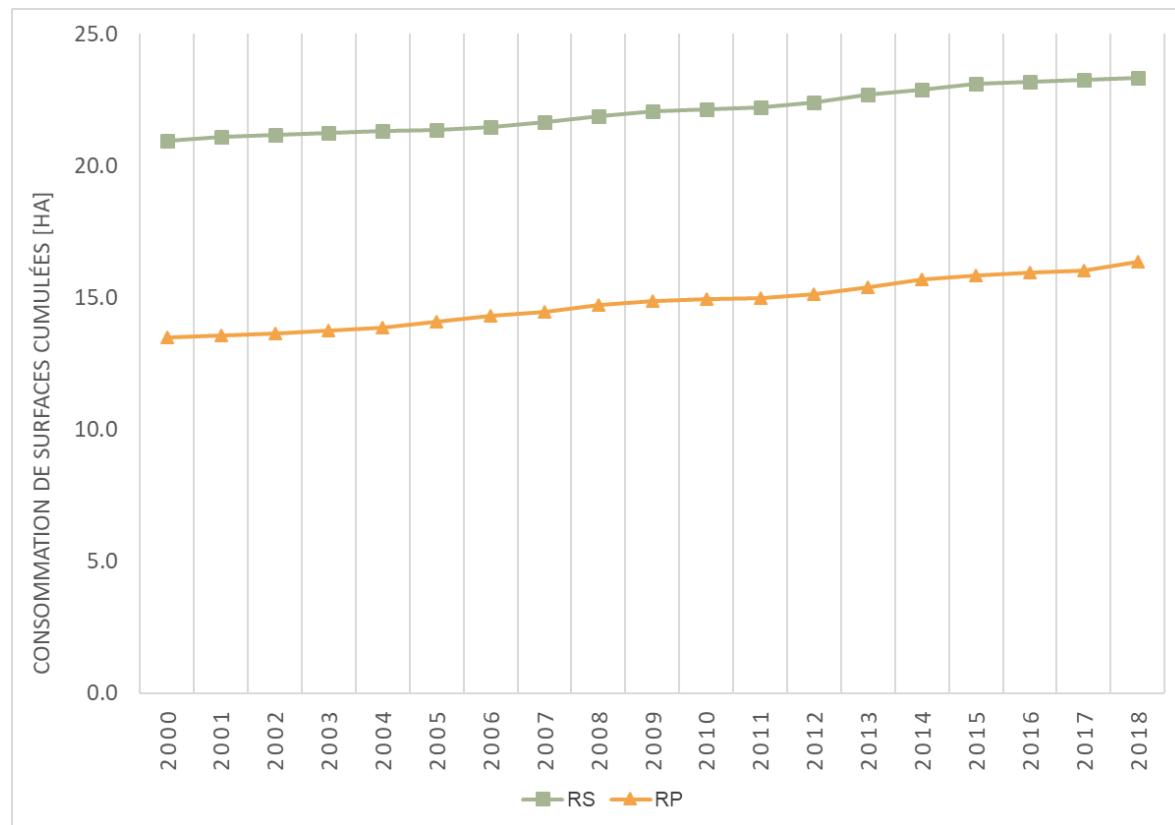
**2012 : 5015**

#### *Répartition territoriale des nouvelles résidences secondaires et principales*

Les résidences secondaires de cette commune (*Illustration 34* en annexe) se trouvent principalement au bord du lac. Elles apparaissent de manière très rare dans la plaine durant les périodes 2001-2006 et 2007-2012, alors que pour la période 2013-2018, elles y sont un peu plus nombreuses.

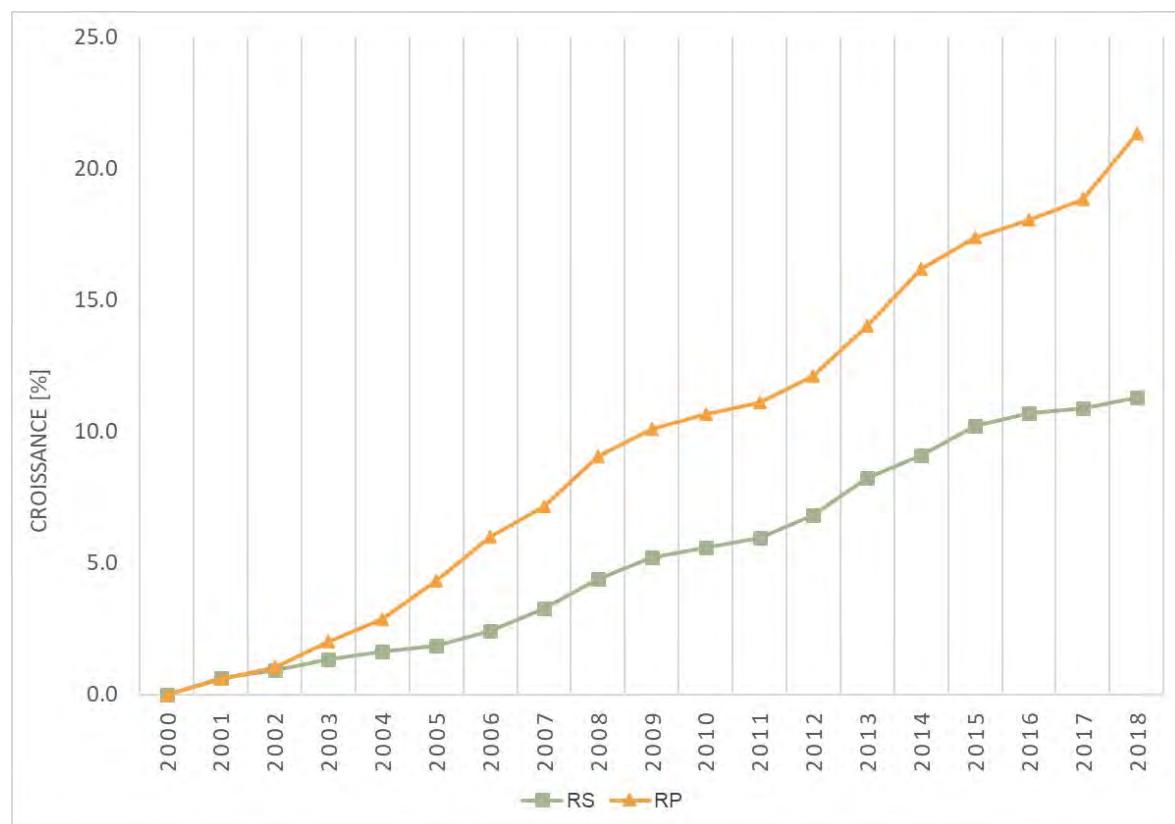
À Gambarogno, on trouve quelques bâtiments ayant à la fois des résidences secondaires et des résidences principales. Ils ne sont toutefois pas majoritaires, particulièrement pour la période 2013-2018, où les bâtiments mixtes sont moins nombreux que pour les deux périodes précédentes (*Illustration 11* et *Illustration 36* en annexe).

Tableau 30 Gambarogno – Consommation de surfaces cumulées à travers les années



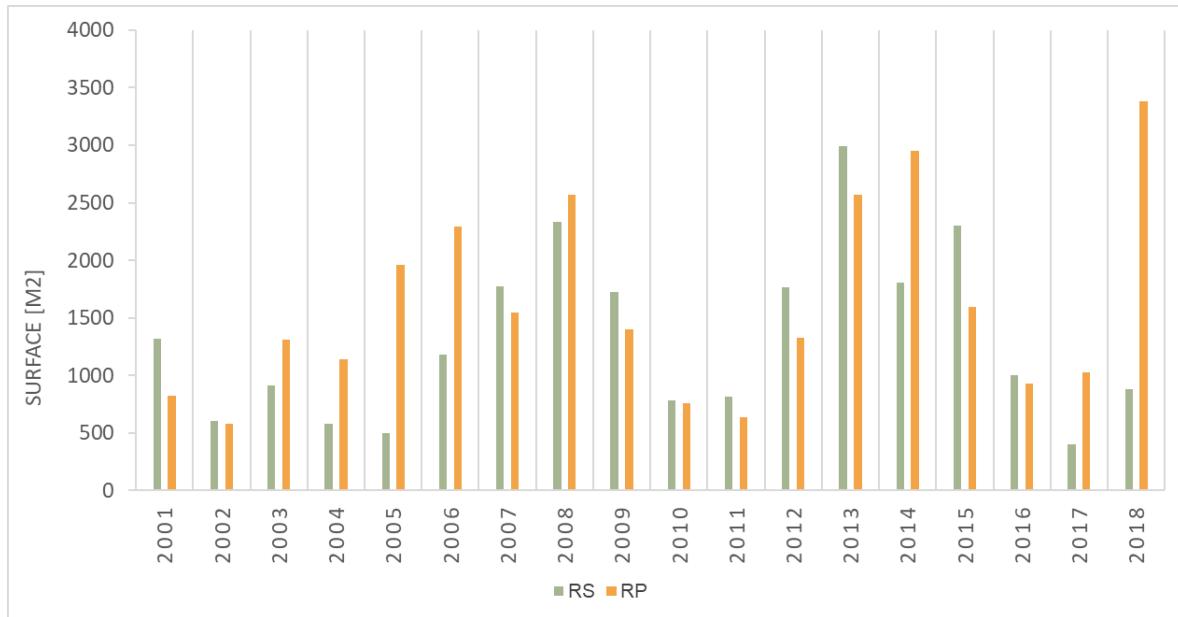
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 31 Gambarogno – Croissance des nouvelles surfaces construites par année



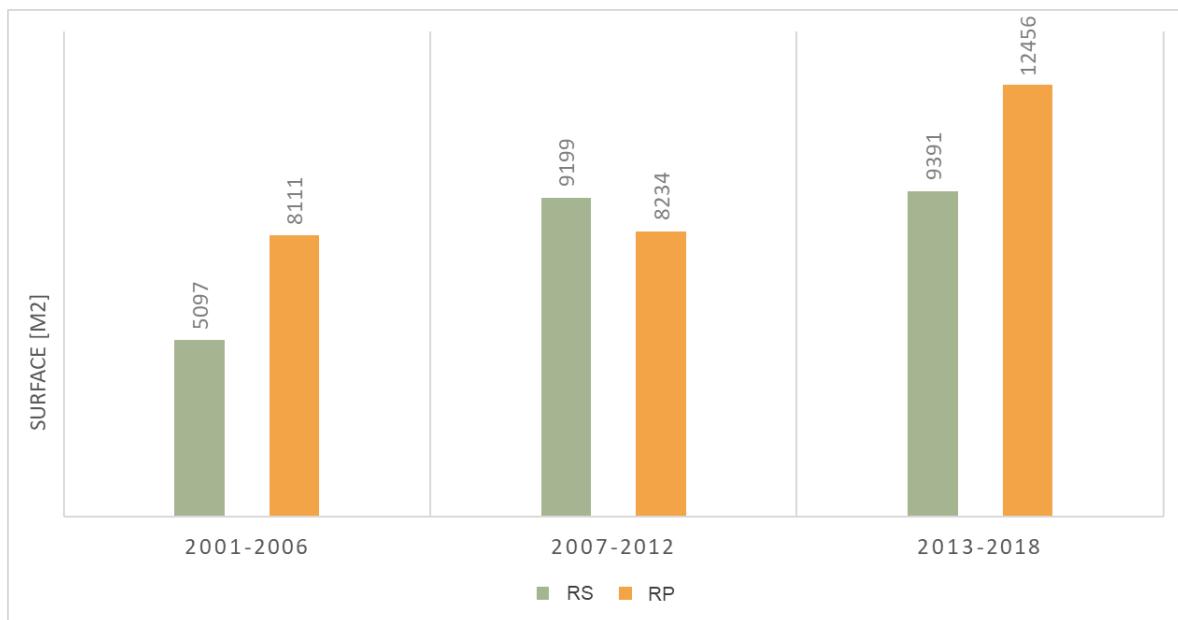
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 32 Gambarogno – Surfaces absolues construites par année



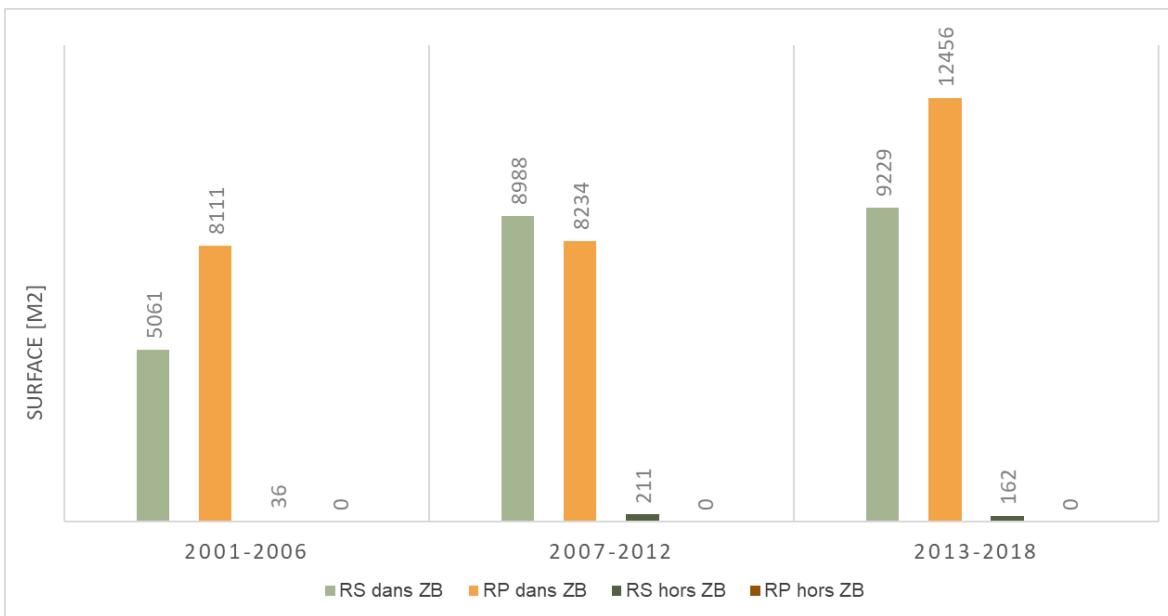
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 33 Gambarogno – Surfaces absolues construites par période



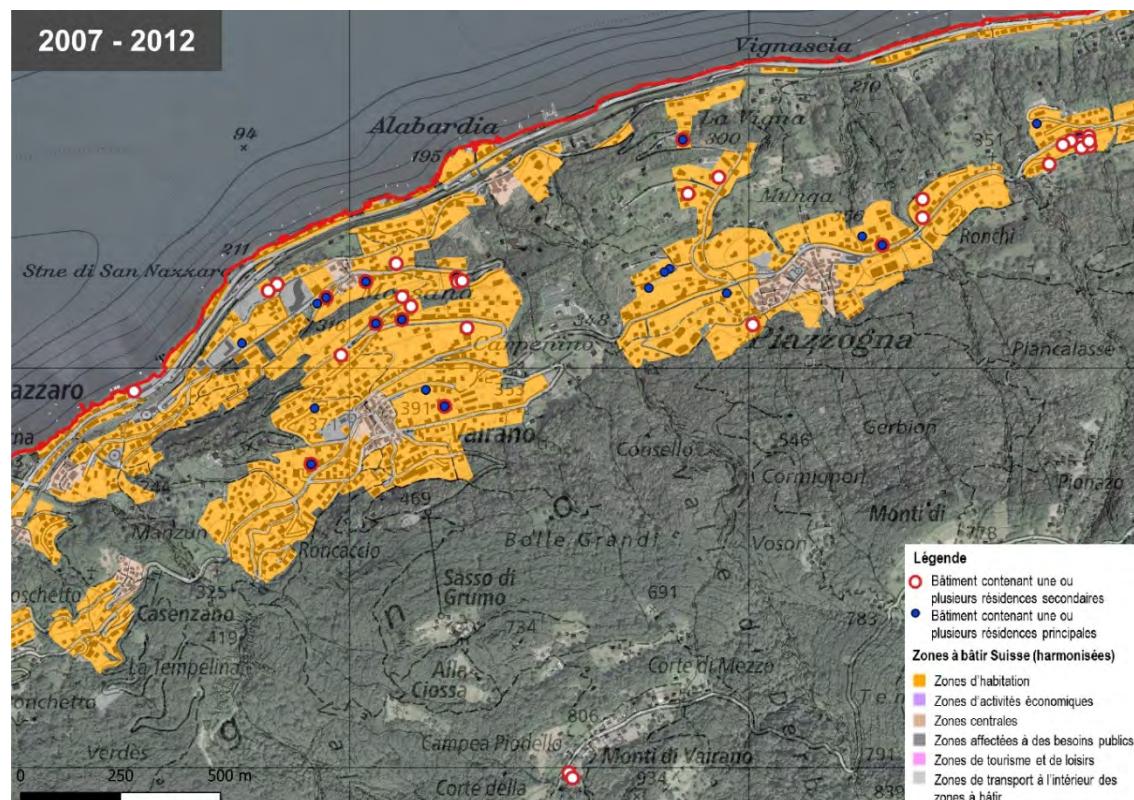
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 34 Gambarogno – Surfaces absolues construites dans et hors des zones à bâtir par période



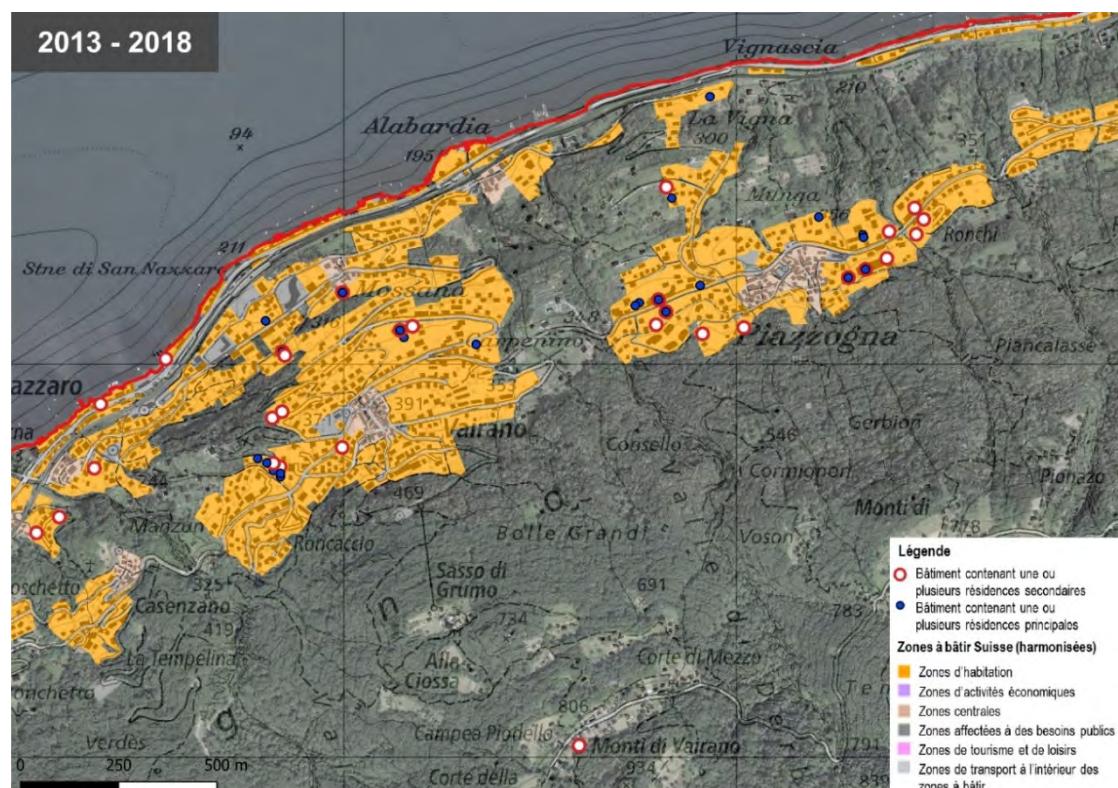
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 10 Extrait de la commune de Gambarogno – villages de Piazzogna et Vairano – 07-12



Répartition des bâtiments construits entre 2007 et 2012 contenant une ou plusieurs résidences secondaires et principales  
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 11 Extrait de la commune de Gambarogno – les villages de Piazzogna et Vairano – 13-18



Répartition des bâtiments construits entre 2013 et 2018 contenant une ou plusieurs résidences secondaires et principales  
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

### 5.3.1.4 Grindelwald

Comme dans les autres communes « hotspot », les surfaces des résidences secondaires à Grindelwald ont principalement été construites avant la période d'analyse, c'est-à-dire avant 2000. En effet, elles n'augmentent que d'environ deux hectares durant cet intervalle 2001-2018 alors qu'elles s'élevaient à un total de plus de 14 hectares en 2000 (*Tableau 35*). De plus, elles sont à l'origine de la plus importante consommation de surfaces en comparaison à celle des résidences principales (*Tableau 35*).

Si on observe les courbes de croissance des logements de Grindelwald présentées dans le *Tableau 36*, on constate un affaiblissement de la courbe de croissance des résidences secondaires après une plus forte poussée en 2015, qui est probablement aussi un effet de l'acceptation de l'initiative. Leur croissance reste néanmoins encore positive.

La courbe de croissance des résidences principales est quant à elle plus forte à partir de 2015. Celles-ci croissent fortement, bien que la population n'augmente que faiblement en 2018 par rapport à 2012. Il se pose ici la question de savoir si les résidences principales construites à partir de 2013 répondent à de réels besoins ou demandes.

#### *Répartition des nouvelles résidences secondaires et principales*

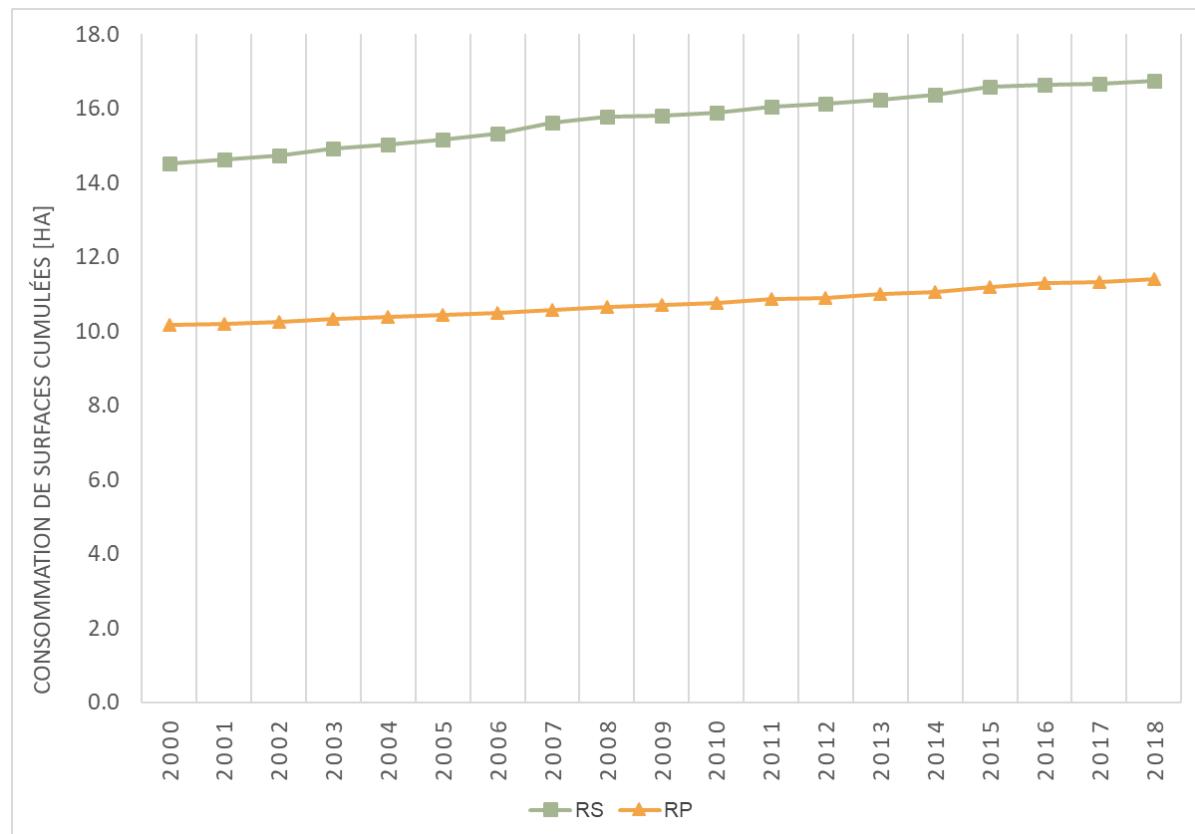
Les résidences secondaires dans la commune de Grindelwald apparaissent, durant les deux premières périodes, de manière assez homogène sur l'ensemble de la commune, aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur du centre historique. Durant la dernière période, elles sont apparues surtout dans et autour des zones centrales de la commune (*Illustration 13*).

Les résidences principales sont, durant la dernière période et en comparaison avec les deux autres, plutôt concentrées autour du centre historique mais avec des surfaces plus grandes par hectare (*Illustration 38* en annexe).

A Grindelwald, les résidences secondaires construites dans le centre historique se trouvent fréquemment dans des bâtiments dans lesquels se trouvent aussi des résidences principales. (*Illustration 13* et *Illustration 39* en annexe).

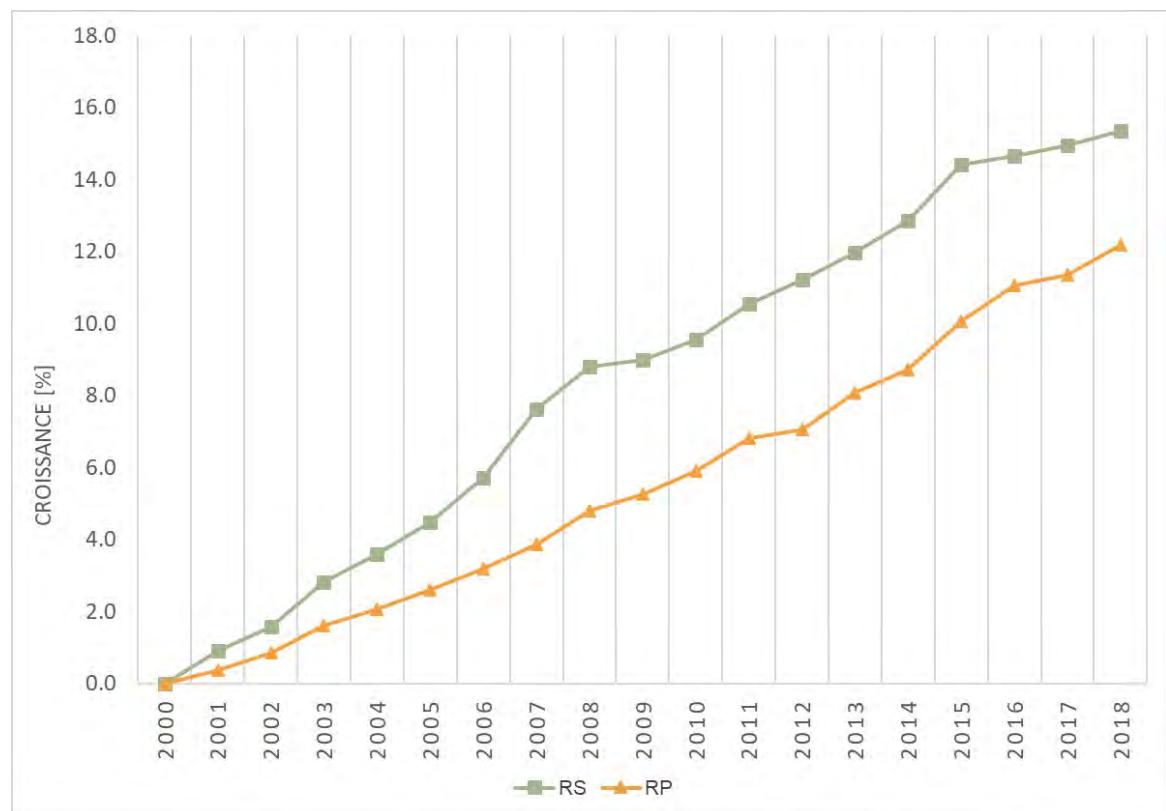
- **62.55% de RS** (état au 31.12.2018)
- **Commune touristique** (*Typologie des communes OFS, ARE*)
- **Hotspot** (*Typologie de Rütter Soceco*)
- **Population résidente permanente**  
2018 : 3802  
2012 : 3761

Tableau 35 Grindelwald – Consommation de surfaces cumulées à travers les années



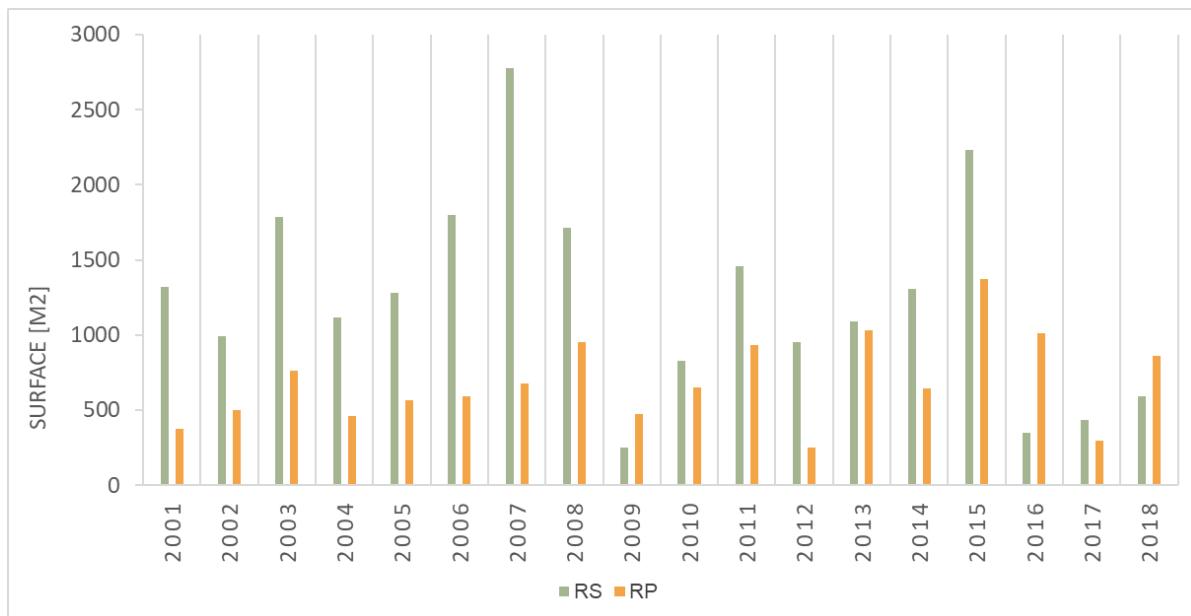
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 36 Grindelwald – Croissance des nouvelles surfaces construites par année



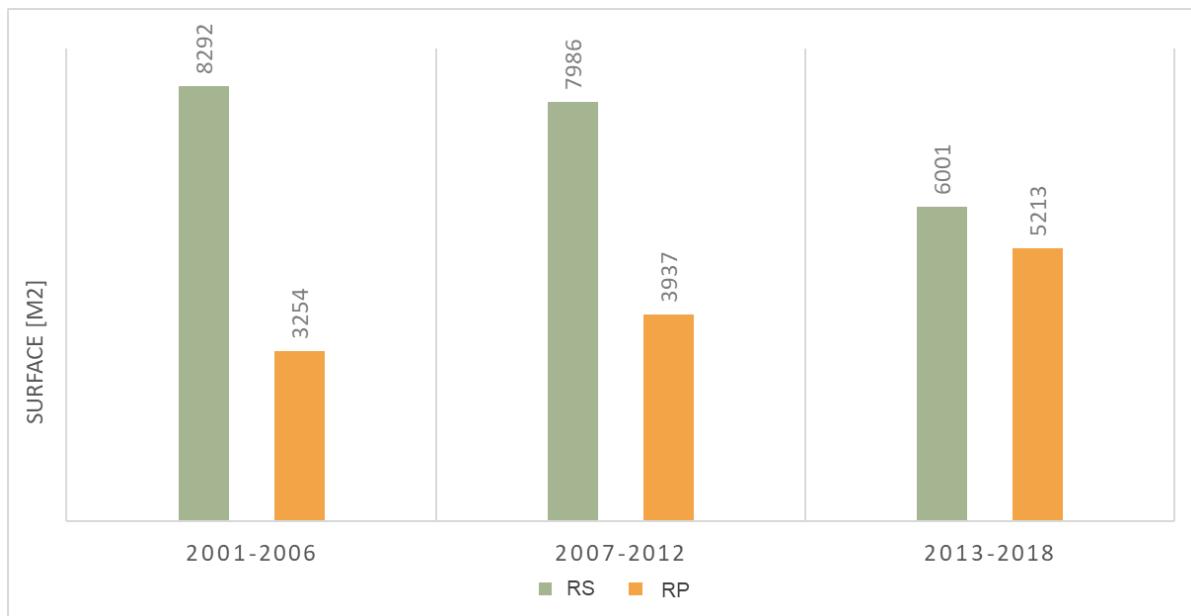
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 37 Grindelwald – Surfaces absolues construites par année



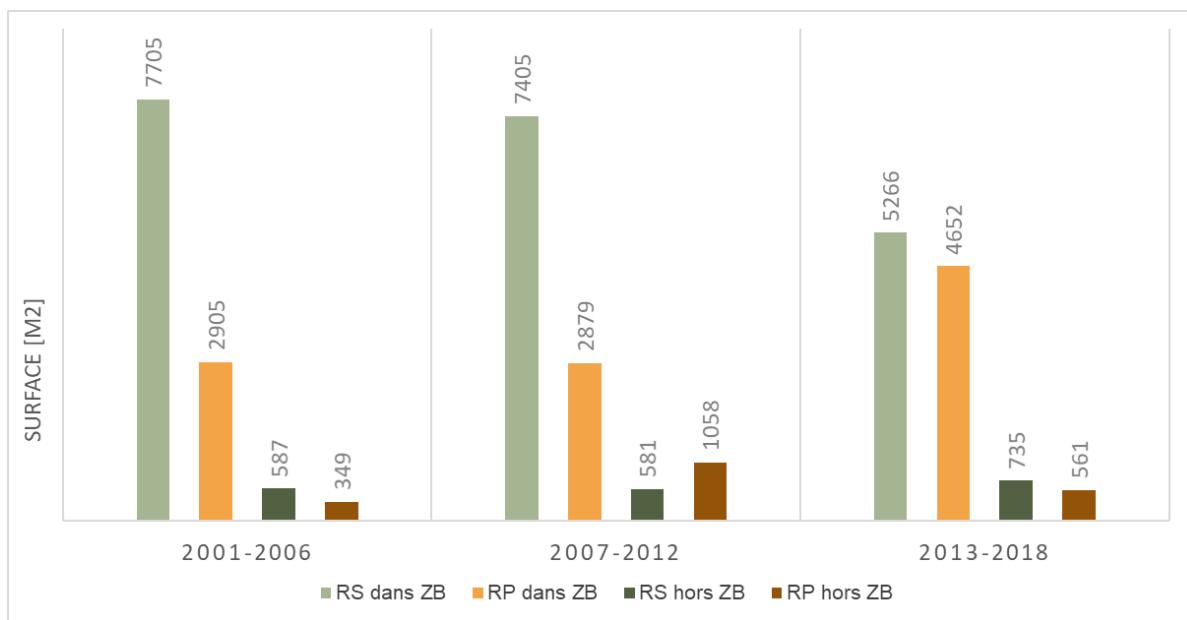
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 38 Grindelwald – Surfaces absolues construites par période



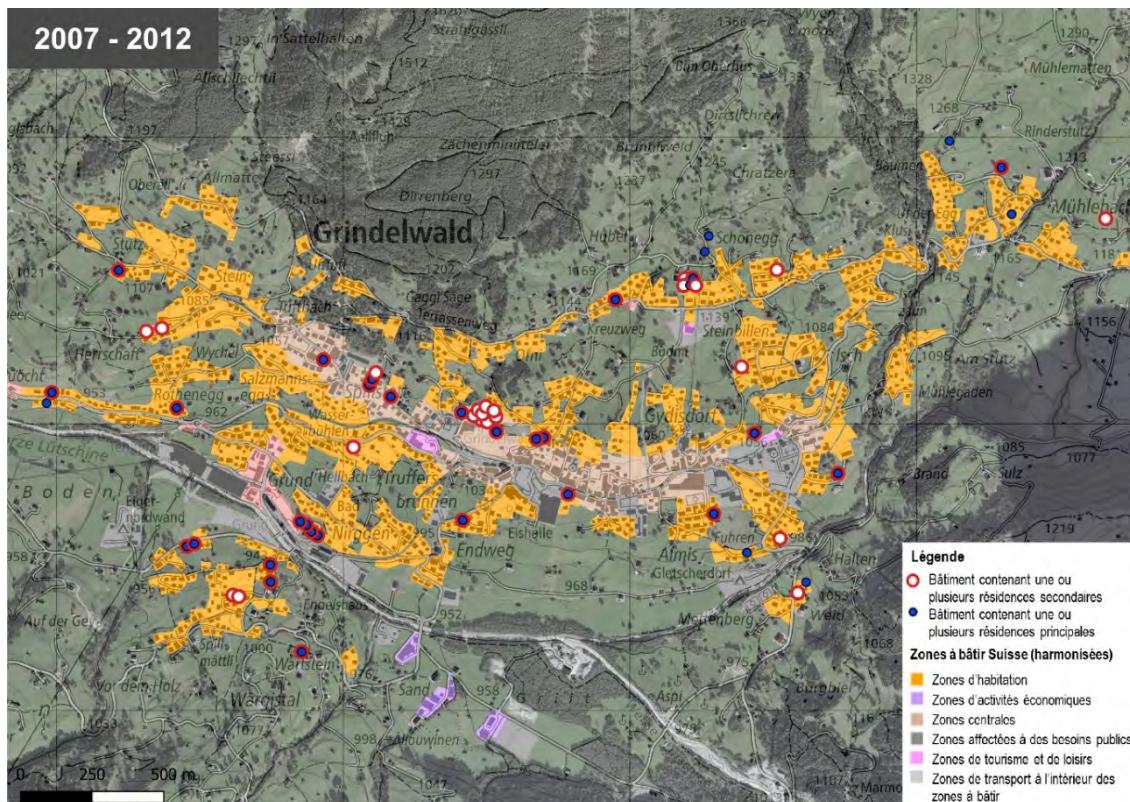
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 39 Grindelwald – Surfaces absolues construites dans et hors des zones à bâtrir par période



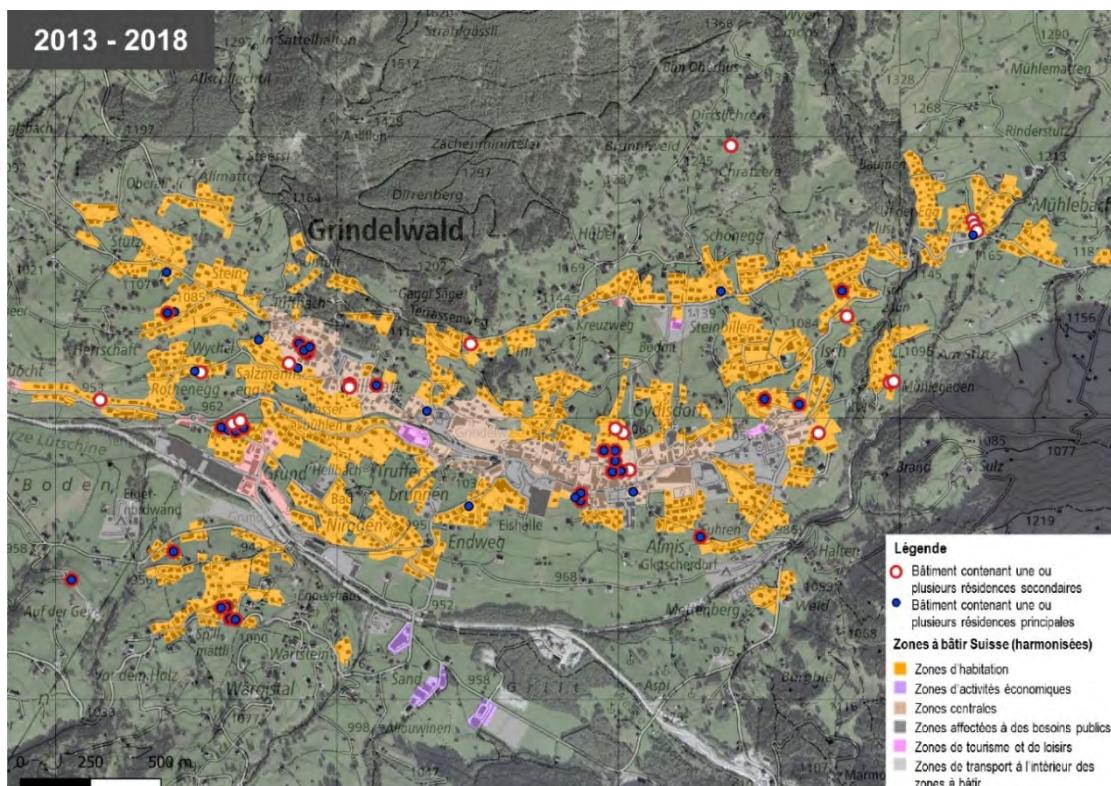
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 12 Commune de Grindelwald – 07-12



Répartition des bâtiments construits entre 2007 et 2012 contenant une ou plusieurs résidences secondaires et principales  
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 13 Commune de Grindelwald – 13-18



Répartition des bâtiments construits entre 2013 et 2018 contenant une ou plusieurs résidences secondaires et principales  
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

### 5.3.1.5 Anniviers

A Anniviers aussi, la majeure partie des surfaces totales des résidences secondaires, qui sont bien plus élevées que celles des résidences principales, ont été construites avant 2000 (*Tableau 40*). En effet, elles comptabilisaient un total d'environ 14 hectares en 2000 puis ont augmenté de presque 5 hectares entre 2001 et 2018 (*Tableau 40*).

Les résidences secondaires et principales affichent des courbes de croissance très similaires. Elles croissent fortement jusqu'en 2016 puis s'aplanissent entre 2016 et 2018 tout en restant encore positives (*Tableau 41*).

Les nouvelles surfaces construites dans la commune d'Anniviers – qui est une commune « moyenne » – n'ont pas une évolution qui correspond entièrement à celle générale des communes « moyennes ». Une similitude entre celles-ci est la stabilité des surfaces des résidences principales dans les deux dernières périodes. En revanche, Anniviers affichait avant 2013 un fort écart entre résidences secondaires et principales largement en faveur des premières. Ensuite, ce fort écart observé pour la période 2007-2012 se réduit en raison du recul des résidences secondaires (environ -44%), alors que les résidences principales sont restées stables pour la période 2013-2018 (*Tableau 43*).

On observe dans cette commune aussi une croissance plus importante des résidences secondaires entre 2007 et 2010 : ici la crise financière ne semble pas avoir eu d'impact en 2008 et dans les années qui l'ont directement suivie. Ensuite, une tendance à la baisse est visible à partir de 2011 jusqu'à un pic très important en 2015 qui fait probablement aussi suite à l'acceptation de l'initiative et le boom des demandes de construction qui y étaient liées (*Tableau 42*).

#### *Répartition des nouvelles résidences secondaires et principales*

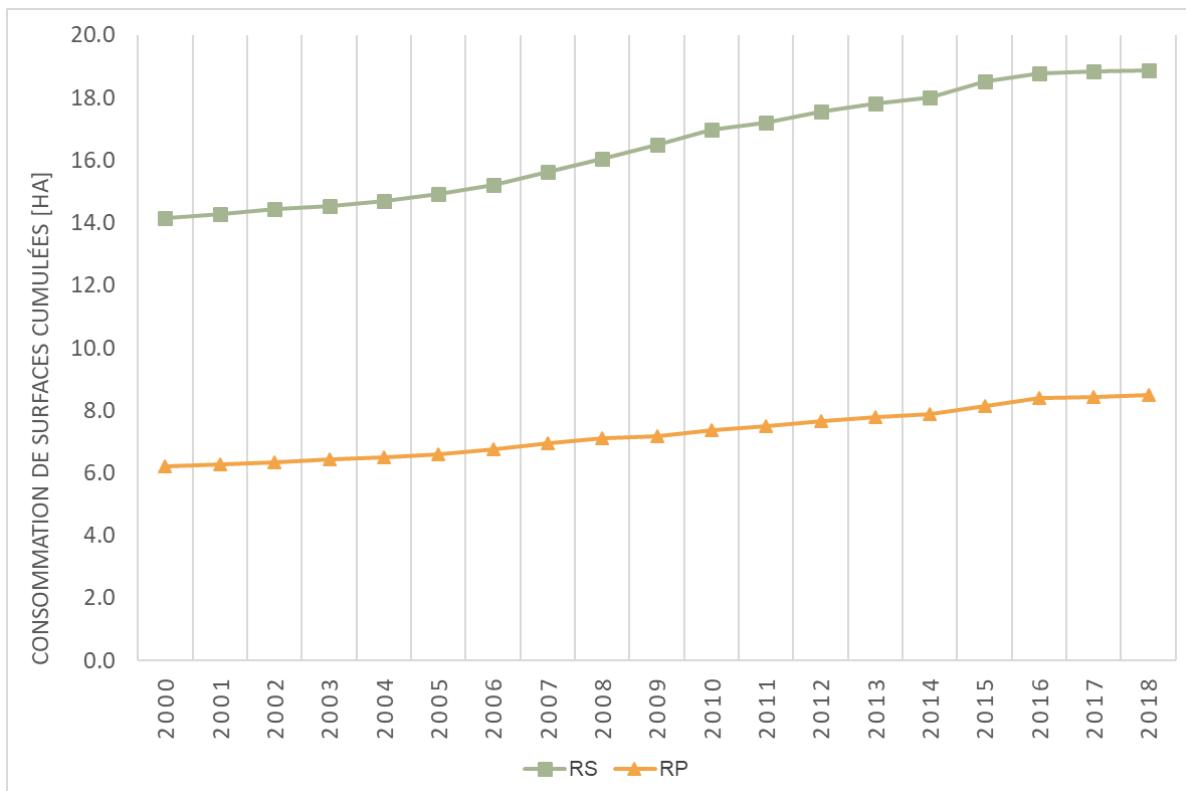
La répartition des résidences secondaires analysée à Anniviers semble avoir lieu de manière plutôt homogène dans toutes les zones à bâtir de la commune. Une concentration plus importante est observée à St-Luc, Grimentz et Zinal – les villages touristiques de la commune – à toutes les périodes d'analyse. La concentration à St-Luc, Grimentz et Zinal est d'autant plus proéminente avec le fort recul des résidences secondaires dans les autres villages de la commune durant la dernière période (*Illustrations 41 à 45* en annexe).

On observe aussi sur les cartes analysées que les résidences principales, pour les deux premières périodes, apparaissent aux mêmes endroits que les résidences secondaires. Durant la dernière période, Grimentz reste toujours attractif également pour les résidences principales. Par contre, St-Luc, de même que Chandolin et Zinal, ont perdu en attractivité en comparaison aux autres périodes. Vissoie, Cuimey et Mission ont gardé leur attrait pour les résidences principales dans toutes les périodes. (*Illustration 41* en annexe)

On constate aussi que cette commune comporte peu de bâtiments qui contiennent à la fois des résidences secondaires et des résidences principales. (*Illustration 14* et *Illustrations 41 à 45* en annexe)

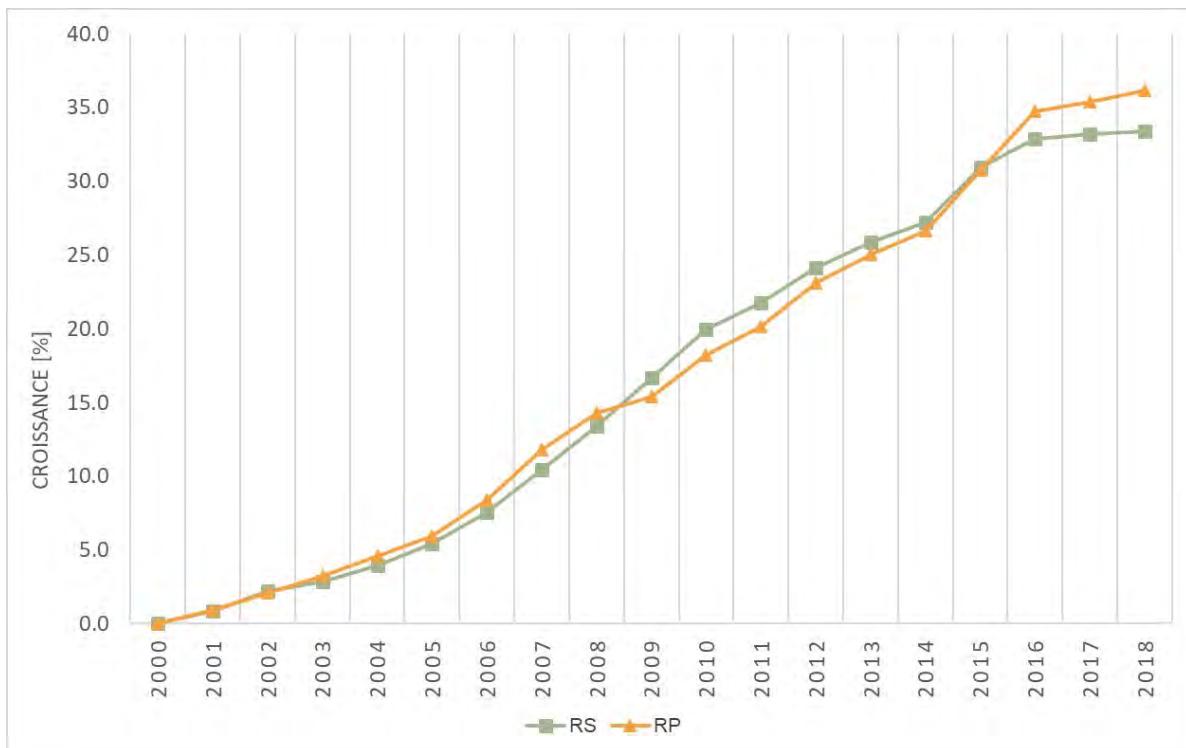
- **76.18% de RS** (état au 31.12.2018)
- **Commune touristique** (Typologie des communes OFS, ARE)
- **Moyenne** (Typologie de Rütter Soceco)
- **Population résidente permanente**  
2018 : 2732  
2012 : 2622

Tableau 40 Anniviers – Consommation de surfaces cumulées à travers les années



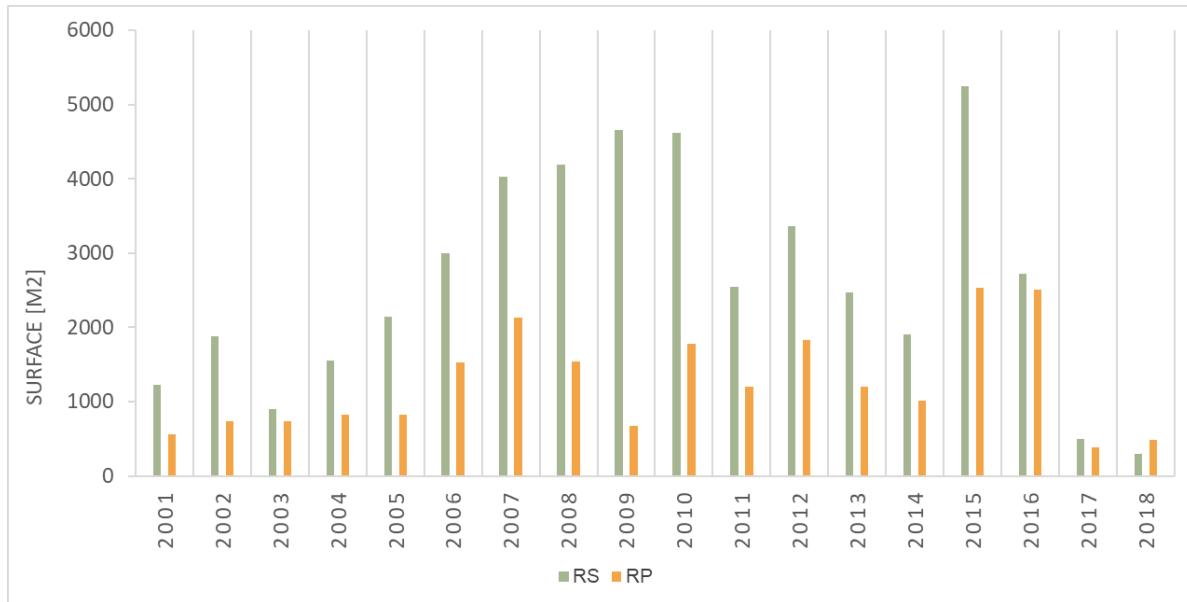
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 41 Anniviers – Croissance des nouvelles surfaces construites par année



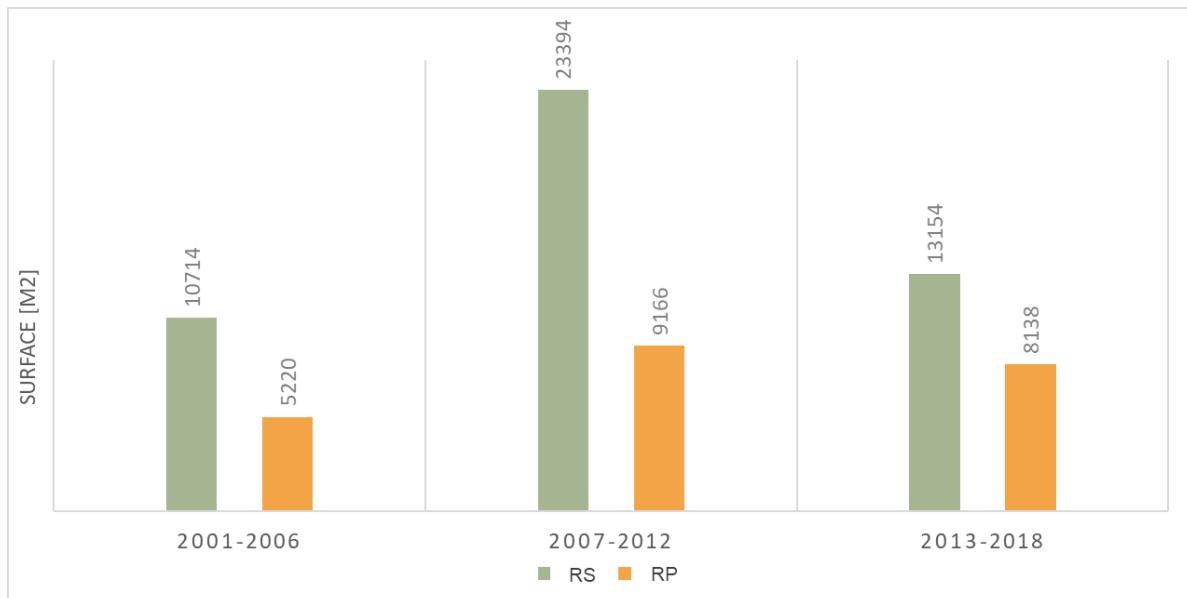
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 42 Anniviers – Surfaces absolues construites par année



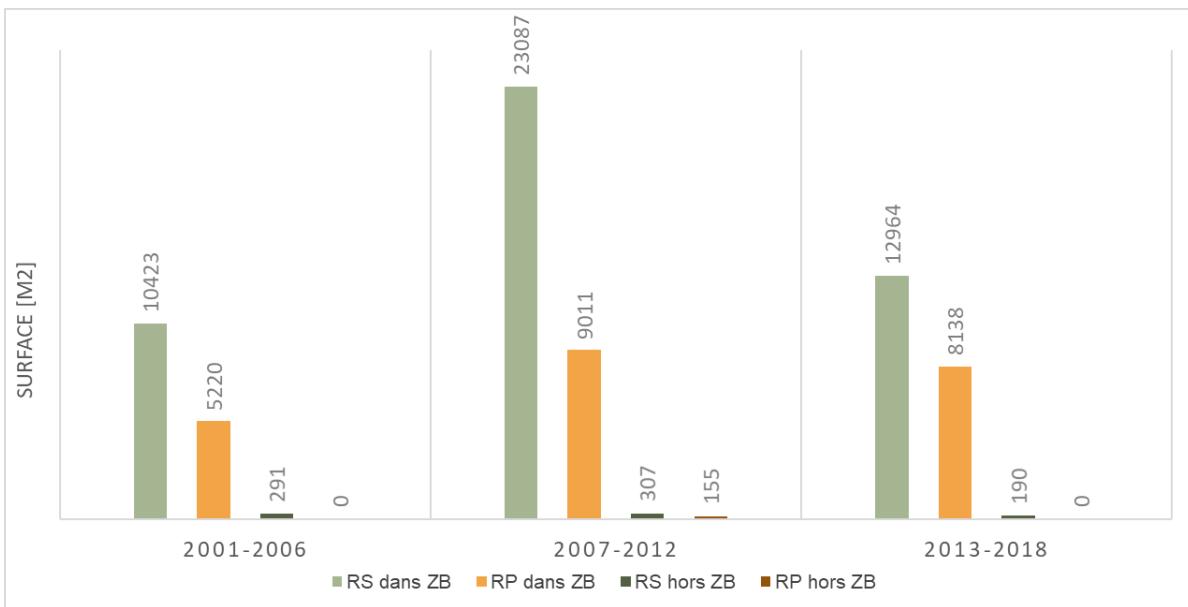
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 43 Anniviers – Surfaces absolues construites par période



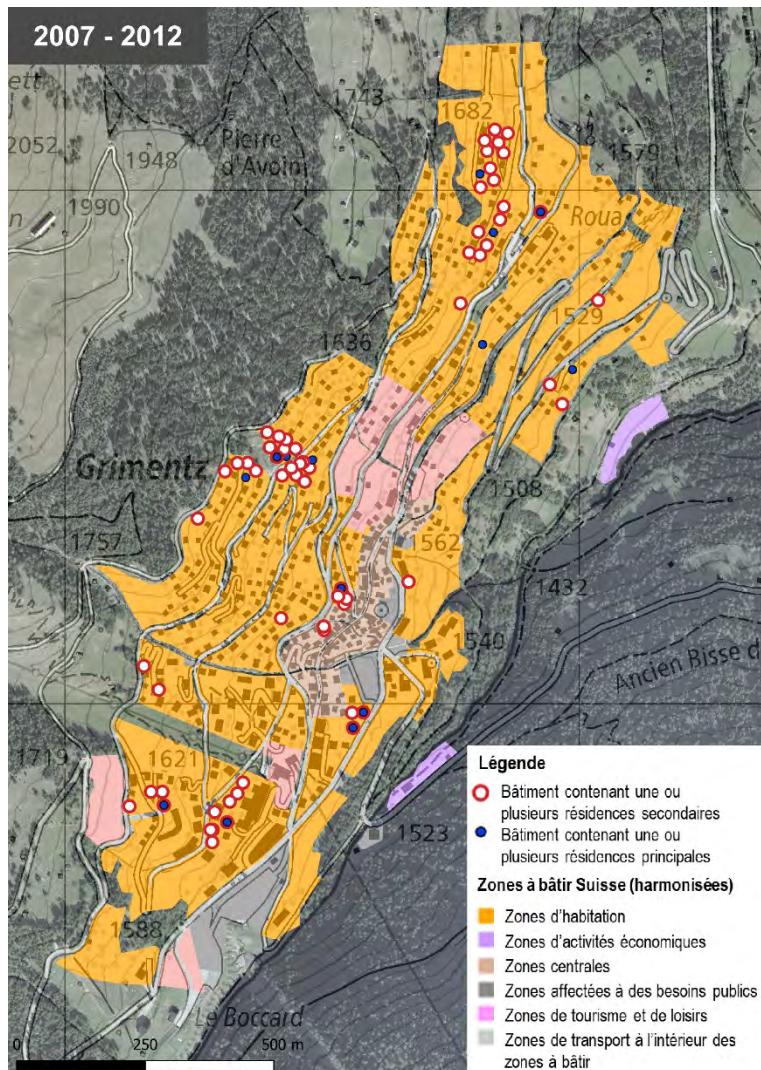
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 44 Anniviers – Surfaces absolues construites dans et hors des zones à bâtrir par période



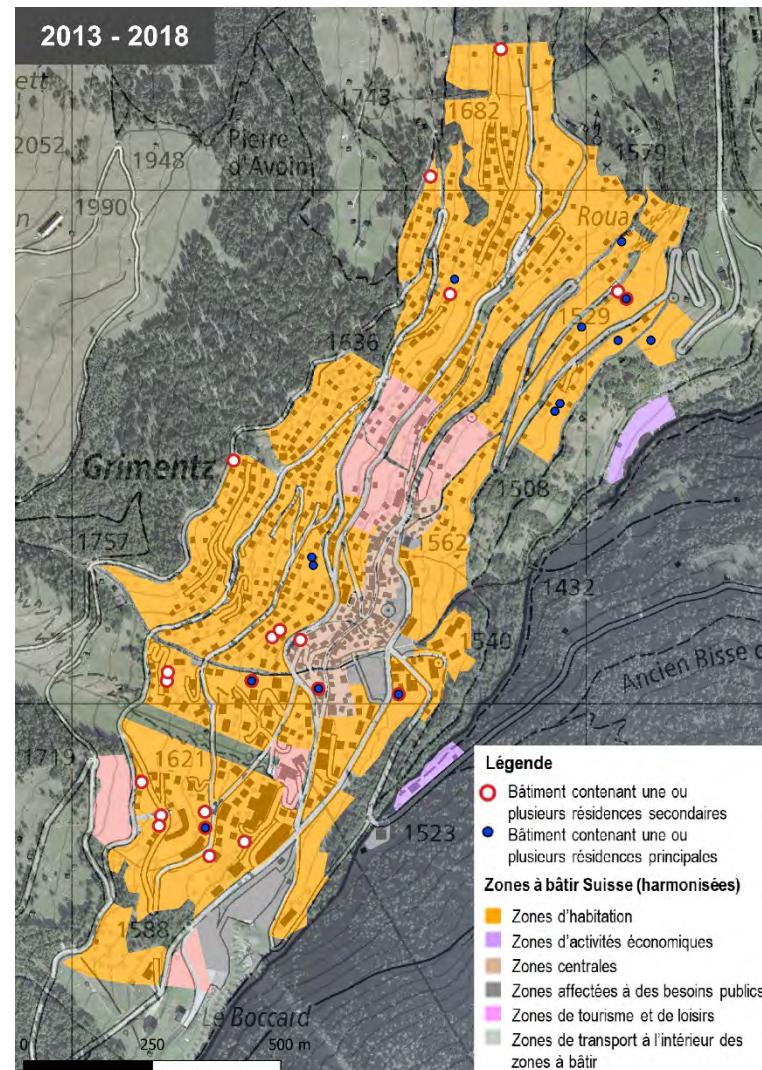
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 14 Extrait de la commune d'Anniviers – village de Grimentz – 07-12



Répartition des bâtiments construits entre 2007 et 2012 contenant une ou plusieurs résidences secondaires et principales (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 15 Extrait de la commune d'Anniviers – village de Grimentz – 13-18



Répartition des bâtiments construits entre 2013 et 2018 contenant une ou plusieurs résidences secondaires et principales (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

### 5.3.2 Communes <20% de résidences secondaires

De manière générale, les communes au-dessous de 20% de résidences secondaires affichent une croissance des résidences secondaires durant la période 2013-2018. Il est possible que la construction de ces nouvelles surfaces se soit déplacée dans ces communes-là puisque celles ayant déjà atteint la part de 20% n'ont en principe plus la possibilité de construire de nouvelles résidences secondaires. Si celles-ci sont le résultat d'un effet de contournement de la limitation de construire dans les communes >20%, elles le sont à un niveau plutôt faible. La croissance des résidences secondaires pour la période 2013-2018, qui atteint pour certaines communes jusqu'à 5 fois les surfaces de 2007-2012, peut être considérée comme une très forte croissance. Cependant, étant donné que les résidences secondaires étaient pratiquement inexistantes avant l'entrée en vigueur de la LRS, les surfaces nouvellement construites restent raisonnables et nettement inférieures à celles des résidences principales.

Ces dernières ont, quant à elles, une croissance importante et constante à travers le temps dans toutes les communes.

#### 5.3.2.1 Schiers

À Schiers, ce sont les résidences principales qui représentent la plus importante consommation de surfaces (*Tableau 45*). Les surfaces des résidences secondaires sont pratiquement négligeables.

La courbe de croissance des logements de Schiers montre une très forte croissance des surfaces de résidences principales à partir de 2013 (*Tableau 46*). Celles-ci ont, pour la période 2013-2018, des nouvelles surfaces construites deux fois plus importantes que pour la période précédente 2007-2012.

La croissance des résidences secondaires est de manière générale plus faible. Celles-ci ont néanmoins connu une poussée plus importante en 2014 et 2017 (*Tableau 46* et *Tableau 47*), tout en représentant des surfaces assez petites : moins de 500 et 300 mètres carrés. Les surfaces des nouvelles résidences secondaires représentent, pour la dernière période, environ 5 fois celles de la période précédente 2007-2012 (*Tableau 48*). Etant donné qu'elles ne s'élevaient qu'à environ 200 mètres carrés pour la période 2007-2012, elles restent ainsi à un niveau raisonnable aussi pour la période 2013-2018.

- **16.56% de RS (état au 31.12.2018)**
- **Petit centre (Typologie des communes OFS, ARE)**
- **Non commune à RS (Typologie de Rütter Soceco)**
- **Population résidente permanente**
  - 2018 : 2679
  - 2012 : 2576

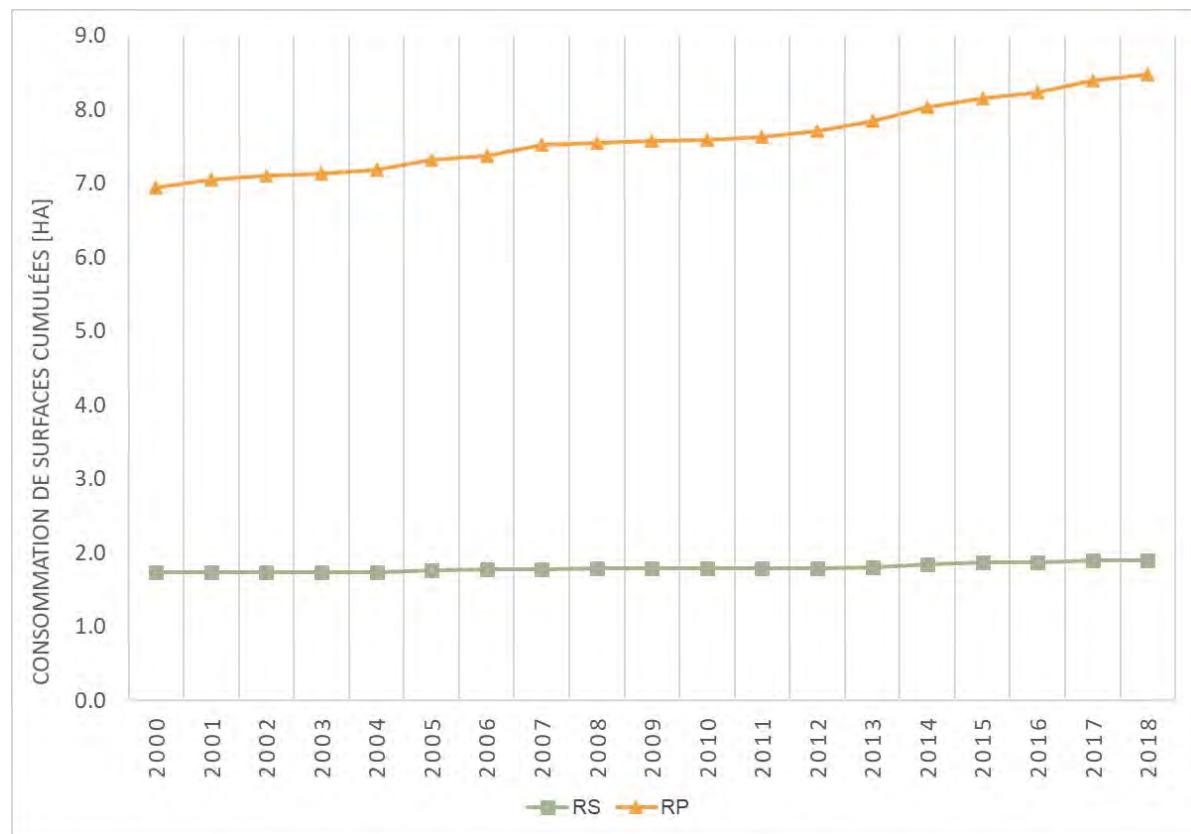
#### Répartition des nouvelles résidences secondaires et principales

L'analyse cartographique révèle que les zones principalement concernées par la construction de résidences secondaires sont celles centrales dans le village de Schiers, mais aussi celles se trouvant sur les hauteurs et en dehors des zones à bâtir. Les zones alentours sont plus faiblement concernées (Äuli und Vorderlunden) (*Illustration 45* en annexe).

Les résidences principales sont construites de manière générale prioritairement dans le village de Schiers et dans les alentours (proches de la vallée). Quelques rares constructions voient le jour sur les villages en hauteur qui sont plus excentrés (*Illustration 46* en annexe).

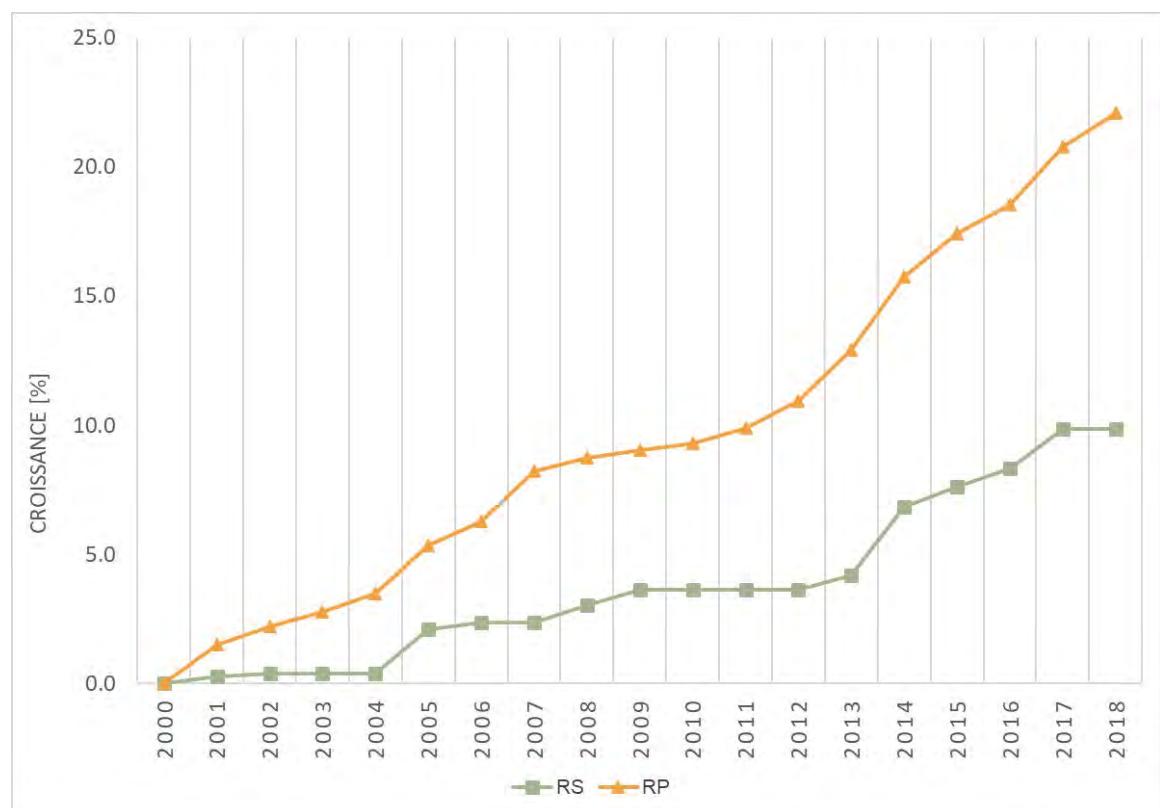
La période 2013-2018 a connu une augmentation plus importante des résidences secondaires, mais celles-ci se trouvent fréquemment dans des bâtiments contenant aussi des résidences principales (*Illustration 17*). Toutes les résidences secondaires construites dans la zone du centre sont concernées par la mixité de logements dans les bâtiments pour la période 2013-2018, mais aussi la plupart des résidences secondaires se trouvant dans les autres zones.

Tableau 45 Schiers – Consommation de surfaces cumulées à travers les années



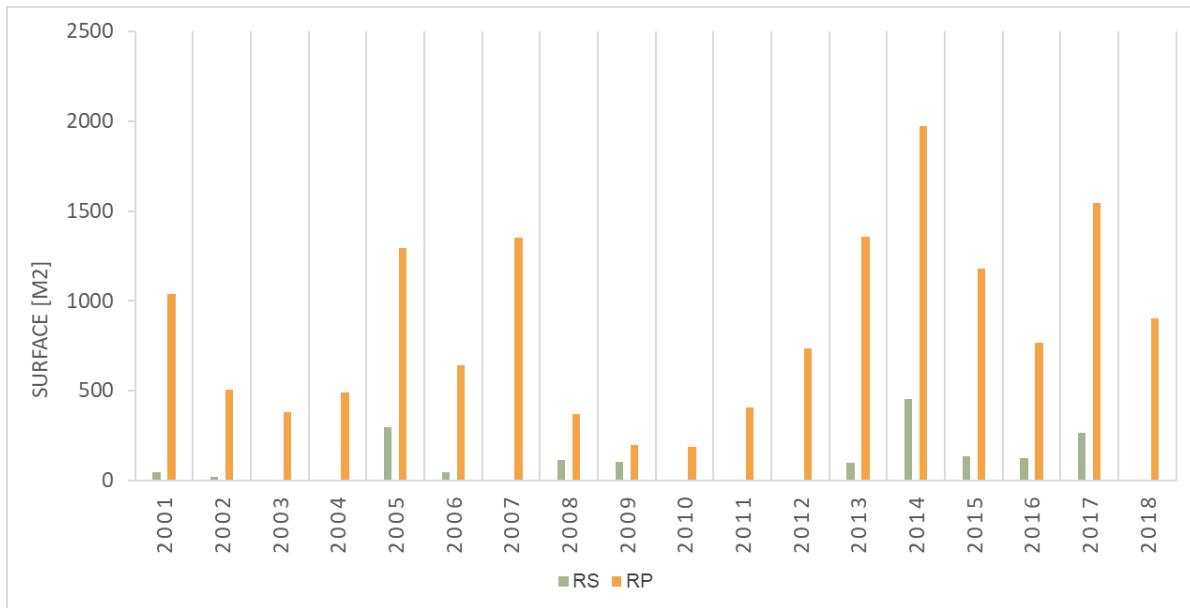
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 46 Schiers – Croissance des nouvelles surfaces construites par année



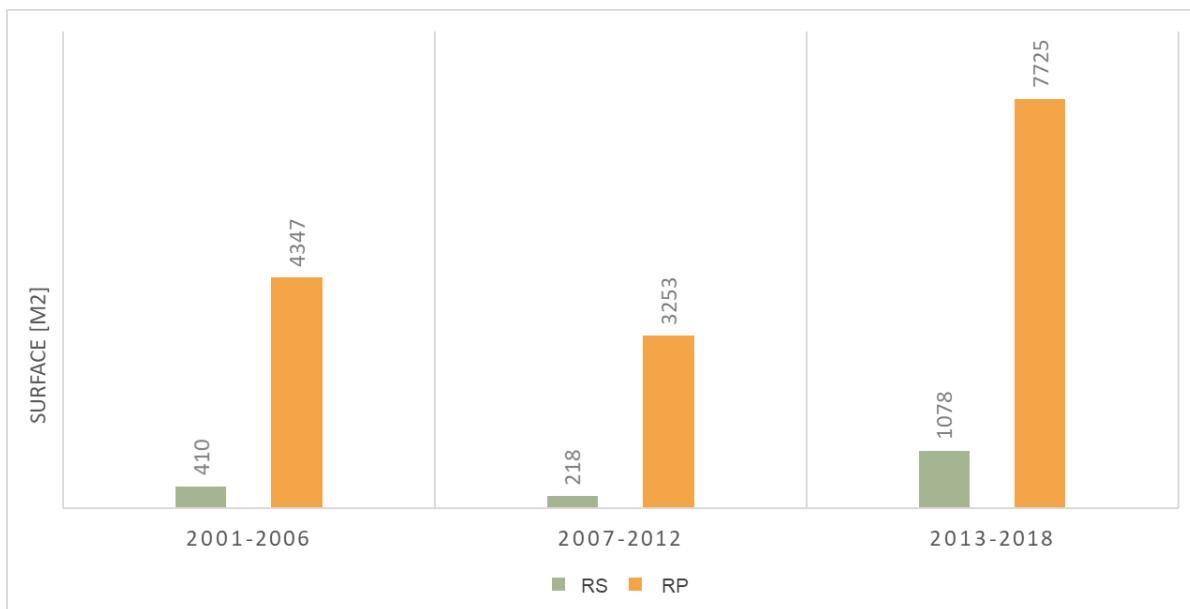
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 47 Schiers – Surfaces absolues construites par année



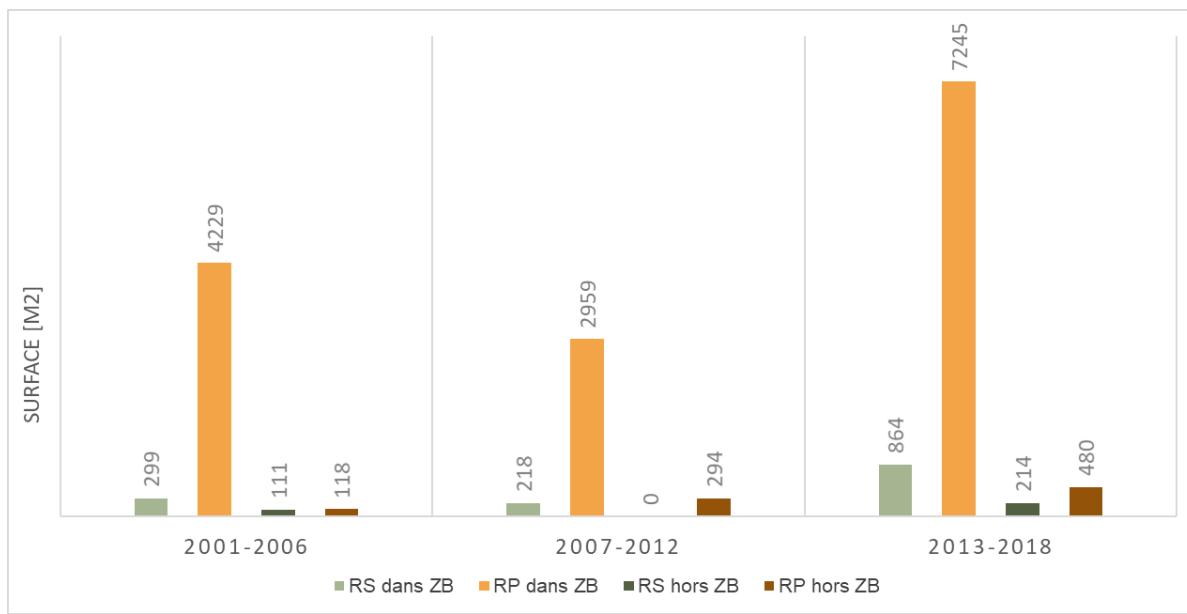
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 48 Schiers – Surfaces absolues construites par période



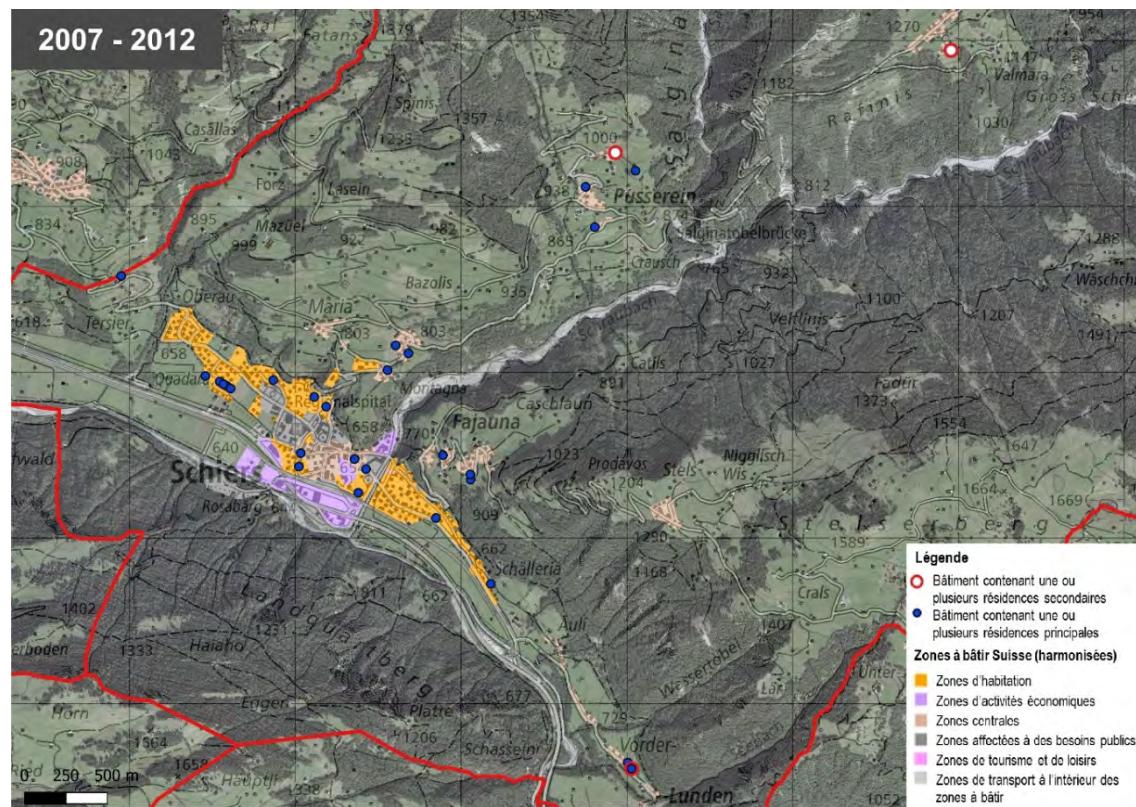
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 49 Schiers – Surfaces absolues construites dans et hors des zones à bâtir par période



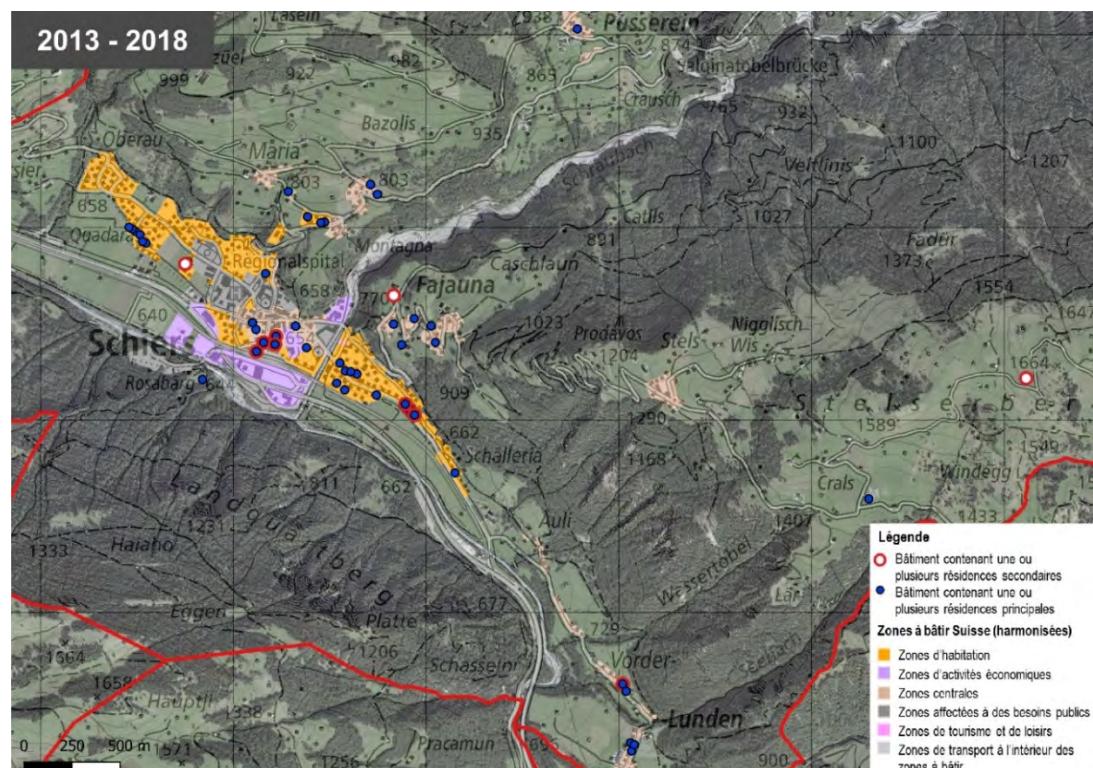
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 16 Extrait de la commune de Schiers – 07-12



Répartition des bâtiments construits entre 2007 et 2012 contenant une ou plusieurs résidences secondaires et principales  
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

Illustration 17 Extrait de la commune de Schiers – 13-18



Répartition des bâtiments construits entre 2013 et 2018 contenant une ou plusieurs résidences secondaires et principales  
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

### 5.3.2.2 Tenero-Contra

Dans la commune de Tenero-Contra, les résidences principales représentent la plus forte consommation de surfaces (*Tableau 50*).

Les courbes de croissance des résidences principales et des résidences secondaires ont une évolution très similaire et correspondent à un taux de croissance de plus de 50% des surfaces totales entre 2000 et 2018. Cette croissance peut être qualifiée de très forte.

Entre 2008 et 2009 de même qu'en 2015 et 2017, la croissance des surfaces de résidences secondaires est légèrement plus forte que celle des résidences principales (*Tableau 51*). Néanmoins, les surfaces effectives des résidences principales sont beaucoup plus importantes que celles des résidences secondaires et montrent également une croissance plus constante que celle des résidences secondaires, sauf en 2017 où les deux types de résidences ont montré un pic de croissance de plus de 20%.

Analysé par période, on constate que l'écart entre les surfaces de résidences principales et secondaires est fort et en faveur des premières pour les trois périodes (*Tableau 53*). On observe un pic fort de nouvelles constructions de résidences principales mais aussi secondaires en 2017 (*Tableau 52*) et aussi des surfaces totales construites durant la période 2013-2018 très élevées (*Tableau 53*). Il est difficile de savoir si ces pics de croissance et ces augmentations importantes des surfaces totales sont le résultat de l'acceptation de l'initiative ou de l'entrée en vigueur de la loi et s'ils constituent des reports des communes >20% voisines.

- **14.31% de RS** (état au 31.12.2018)
- **Couronne des centres moyens** (*Typologie des communes OFS, ARE*)
- **Non commune à RS** (*Typologie de Rütter Soceco*)
- **Population résidente permanente**  
2018 : 3194  
2012 : 2660

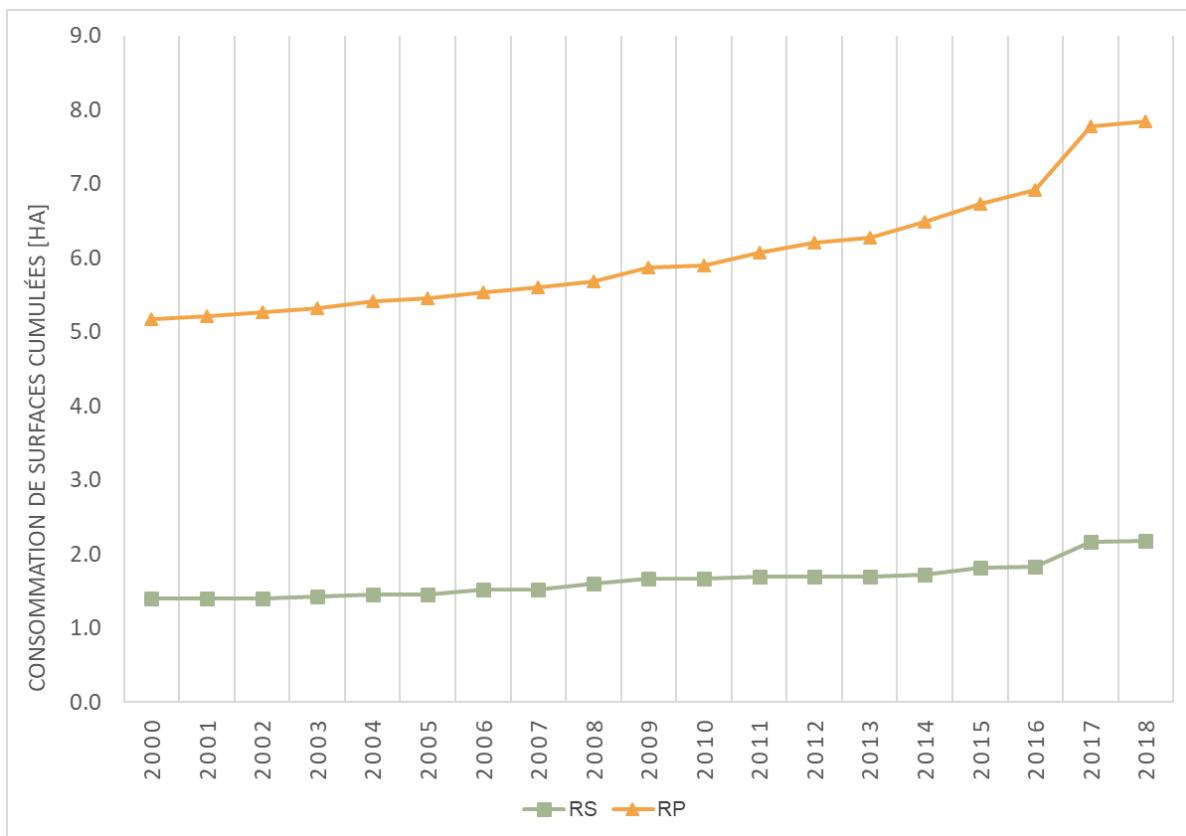
#### *Répartition des nouvelles résidences secondaires et principales*

Les résultats de l'analyse cartographique et qualitative montrent que les constructions de résidences secondaires apparues durant les périodes 2001-2006 et 2007-2012 se trouvent de manière plus importante sur les hauteurs de la commune, dans le village de Contra. Bien que toujours importantes dans cette partie de la commune durant la période 2013-2018, elles augmentent significativement aussi dans le village de Tenero qui se trouve dans la plaine (*Illustration 48* en annexe et *Illustration 18*).

Les surfaces des résidences principales étaient réparties de manière plutôt uniforme sur l'ensemble de la commune pour la période 2001-2006 (*Illustration 49* en annexe) et ont ensuite tendance à se concentrer de manière plus importante à Tenero durant les deux périodes qui suivent.

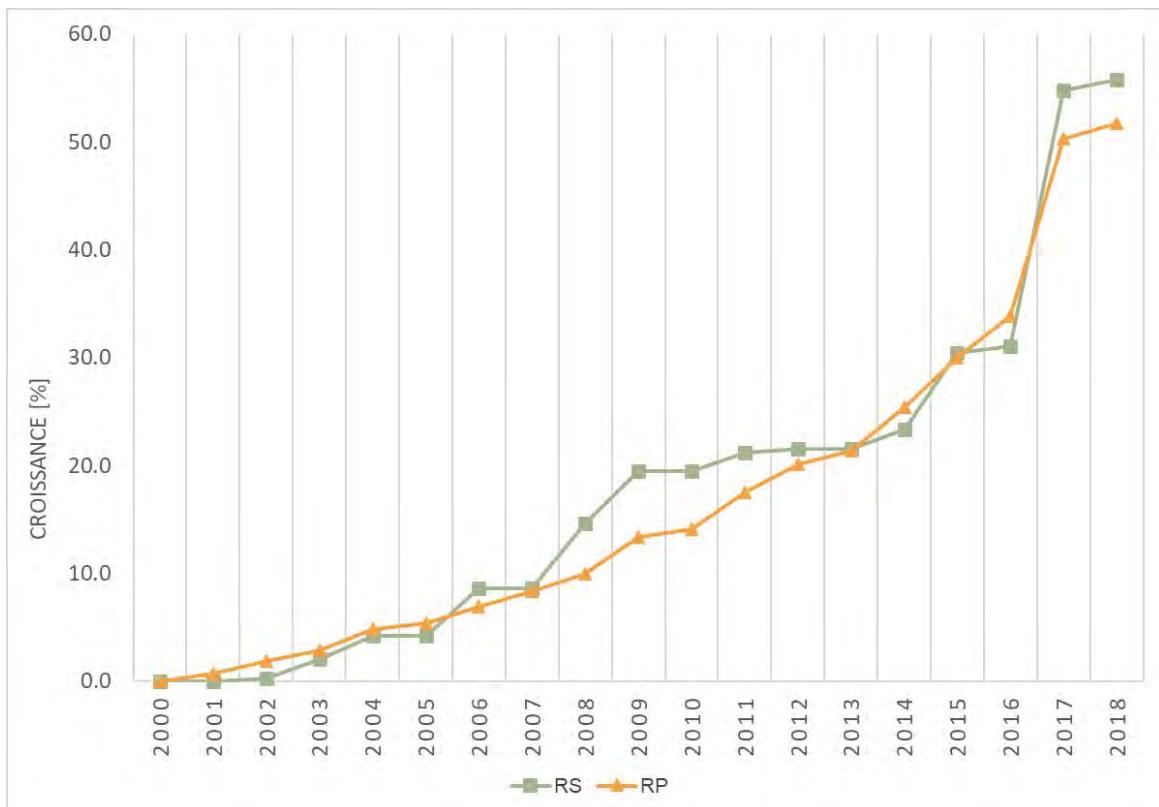
On remarque que pour la période 2013-2018, toutes les résidences secondaires apparues dans le centre-ville de Tenero se trouvent dans des bâtiments qui contiennent également des résidences principales. Au contraire, celles apparues à Contra – qui se trouve sur les hauteurs de la commune – ne sont pratiquement pas associées à des résidences principales (*Illustration 18*).

Tableau 50 Tenero-Contra – Consommation de surfaces cumulées à travers les années



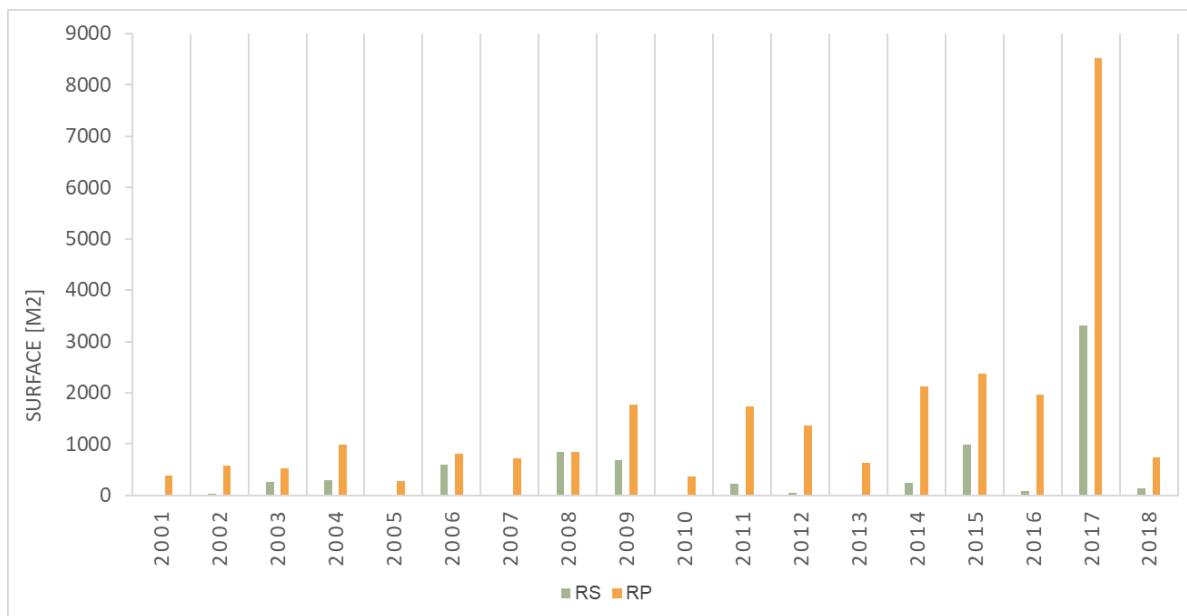
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 51 Tenero-Contra – Croissance des nouvelles surfaces construites par année



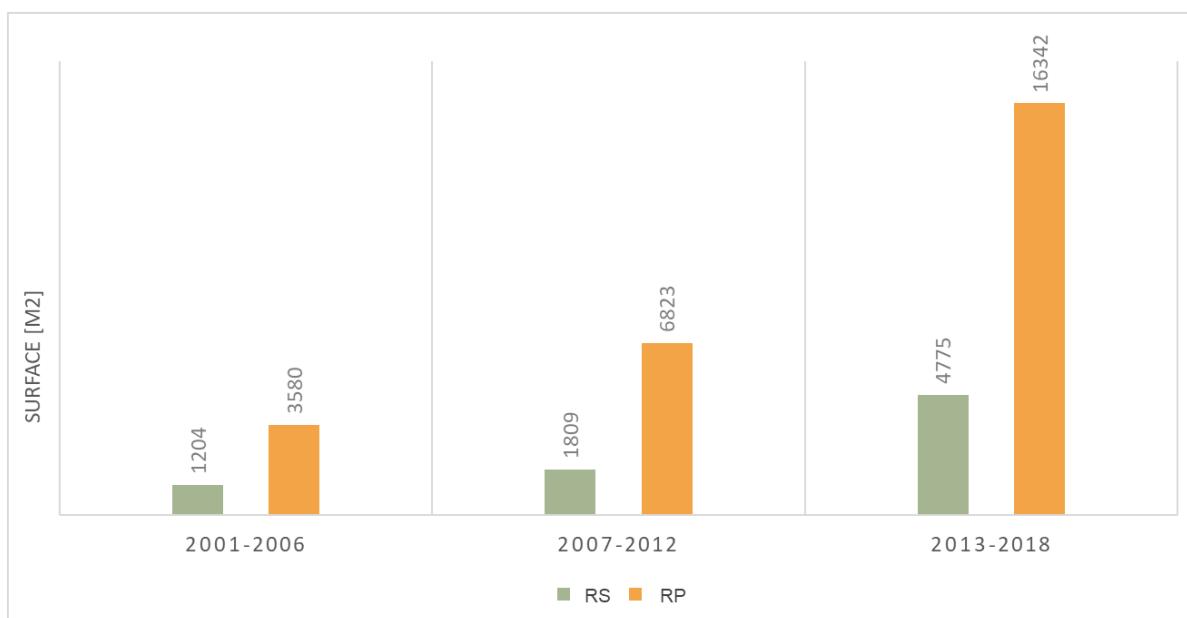
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 52 Tenero-Contra – Surfaces absolues construites par année



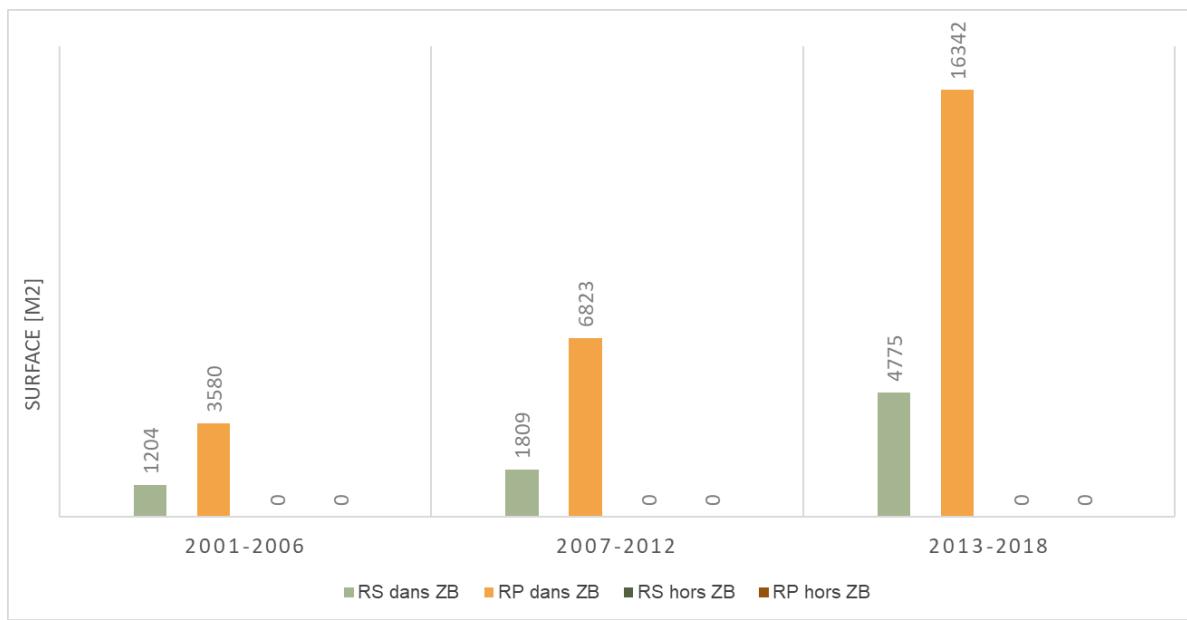
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 53 Tenero-Contra – Surfaces absolues construites par période



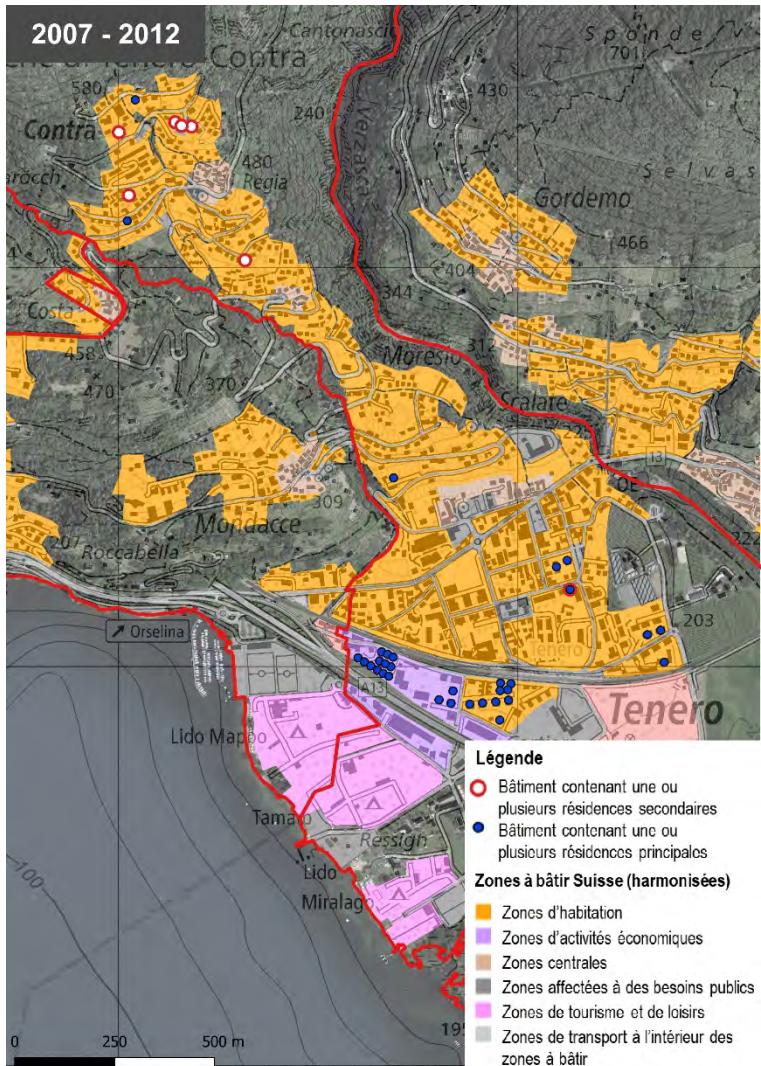
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 54 Tenero-Contra – Surfaces absolues construites dans et hors des zones à bâtir par période



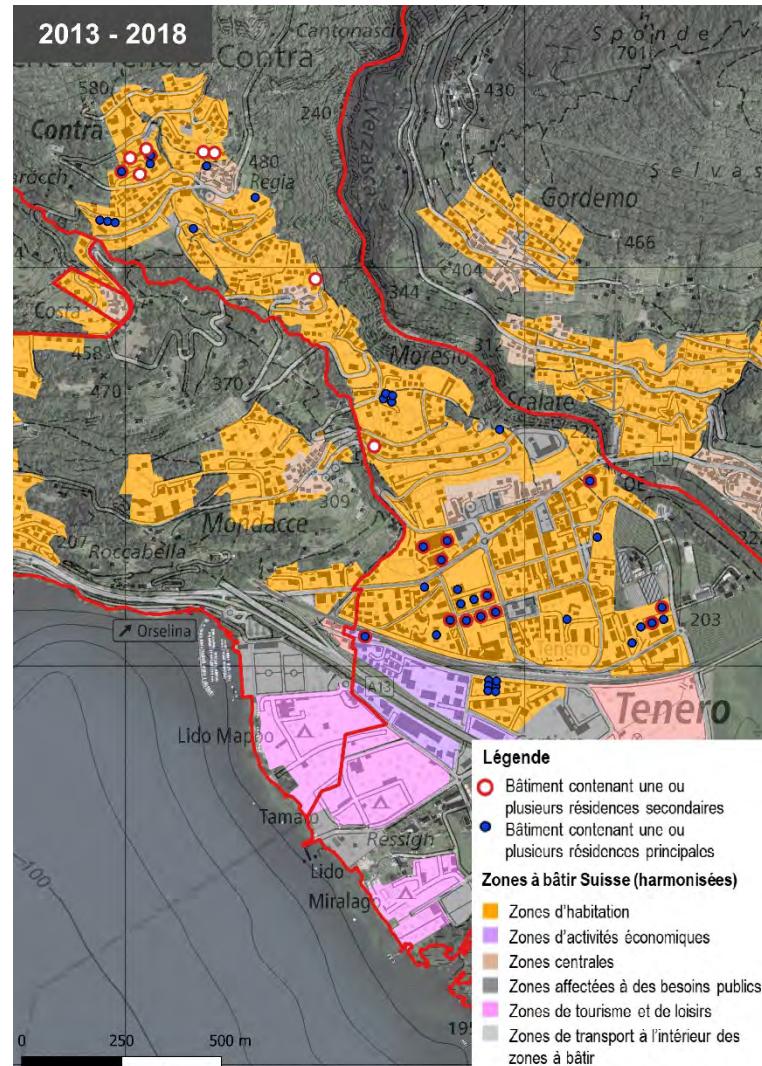
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 18 Commune de Tenero -Contra – 07-12



Répartition des bâtiments construits entre 2007 et 2012 contenant une ou plusieurs résidences secondaires et principales (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 19 Commune de Tenero-Contra – 13-18



Répartition des bâtiments construits entre 2013 et 2018 contenant une ou plusieurs résidences secondaires et principales (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

## Unteriberg

A Unteriberg, tout comme à Schiers, les résidences principales sont la principale source de consommation de surfaces (*Tableau 55*). Celles-ci ont également un taux de croissance très important et constant (*Tableau 56*). Leur croissance entre 2001 et 2018 correspond à un quart des surfaces totales de 2000. On note que la croissance des résidences principales est très importante, bien que la population résidente permanente n'augmente que très faiblement entre 2012 et 2018.

Les résidences secondaires sont quant à elles minimes. En effet, après les premières surfaces construites en 2001, elles stagnent jusqu'en 2011 pour enfin croître légèrement à partir de 2012 (*Tableau 57*).

Le graphique des nouvelles constructions par année (*Tableau 57*) révèle que celles de résidences principales sont toujours assez importantes dans cette commune, sauf pour les années 2008 et 2009 où elles diminuent significativement, certainement dû à la crise financière. Celle-ci a pu avoir un impact important sur la construction des nouvelles résidences principales.

Sur le graphique qui représente les nouvelles surfaces construites par période (*Tableau 58*), on observe qu'après un léger recul en 2007-2012, les nouvelles résidences principales augmentent durant la dernière période 2013-2018. Les résidences secondaires augmentent également durant cette dernière période. Elles sont plus de cinq fois plus grandes que pour la période précédente. Malgré tout, les surfaces restent infimes.

Ce qu'on remarque surtout dans cette commune, c'est la part importante de surfaces de résidences principales construites hors de la zone à bâtir (*Tableau 59*).

- **16.99% de RS** (état au 31.12.2018)
- **Commune rurale périurbaine** (*Typologie des communes OFS, ARE*)
- **Non commune à RS** (*Typologie de Rütter Soceco*)
- **Population résidente permanente**  
2018 : 2395  
2012 : 2324

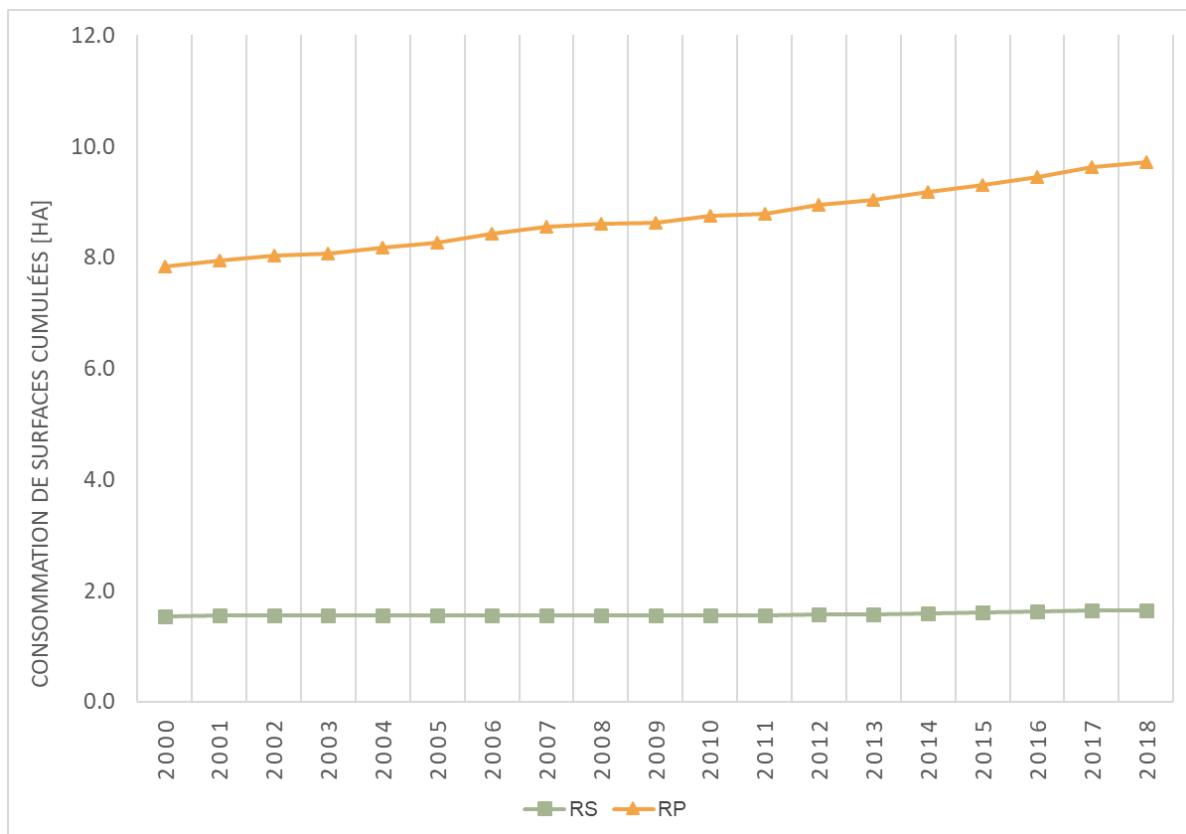
### *Répartition des nouvelles résidences secondaires et principales*

Très peu de résidences secondaires sont construites dans la commune de Unteriberg. Elles augmentent néanmoins durant la dernière période, où elles apparaissent principalement à l'intérieur des villages ; à noter qu'une d'entre elles se trouve en dehors de la zone à bâtir (*Illustration 51* en annexe).

Les surfaces de résidences principales augmentent surtout dans le village de Studen et sont constantes à Unteriberg pour la période 2013-2018. De plus, on observe qu'il y a des nouvelles constructions apparues en dehors des zones à bâtir durant cette dernière période. Trois de ces constructions étaient des bâtiments déjà existants qui ont été transformés et l'une d'entre elles est une nouvelle construction (*Illustration 52* en annexe).

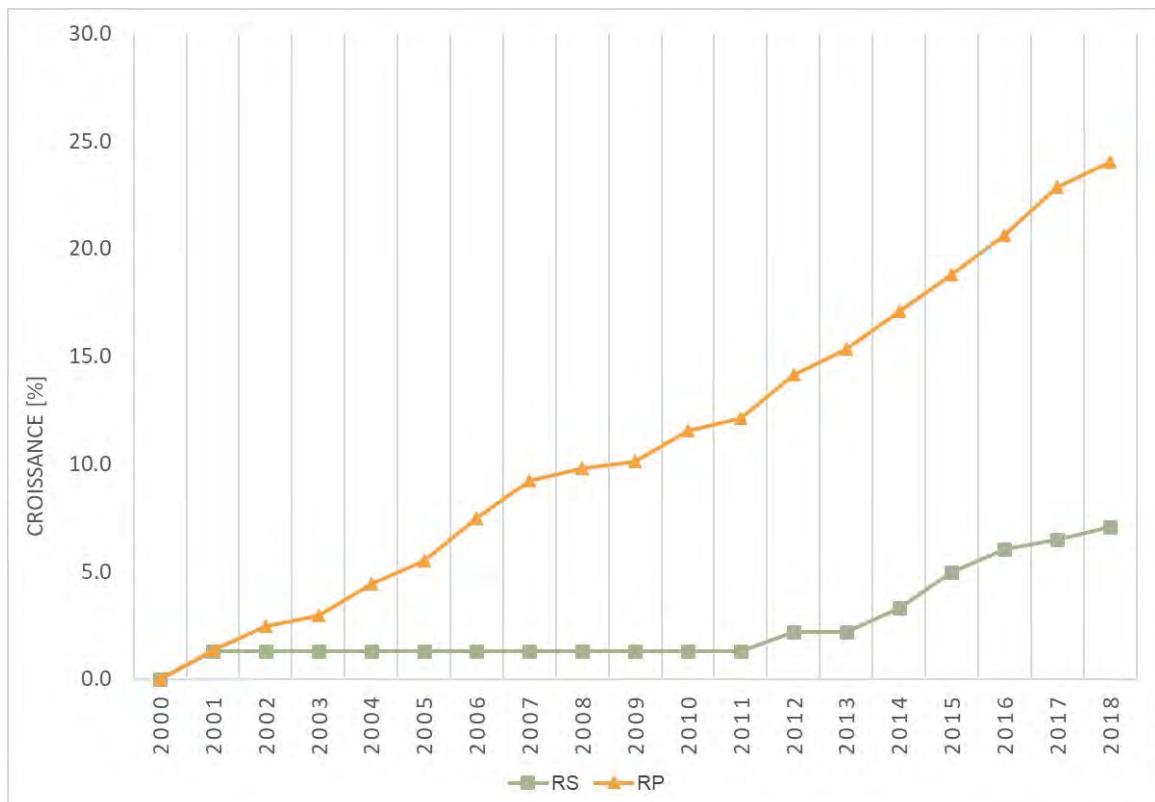
Pratiquement toutes les résidences secondaires (hormis une) construites durant la période 2013-2018 l'ont été en même temps que des résidences principales dans un même bâtiment. De même pour la période précédente 2007-2012. La construction de bâtiments mixtes semble être privilégiée dans cette commune (*Illustration 20* et *Illustration 21*), ce qui est une pratique qualitativement positive.

Tableau 55 Unteriberg – Consommation de surfaces cumulées à travers les années



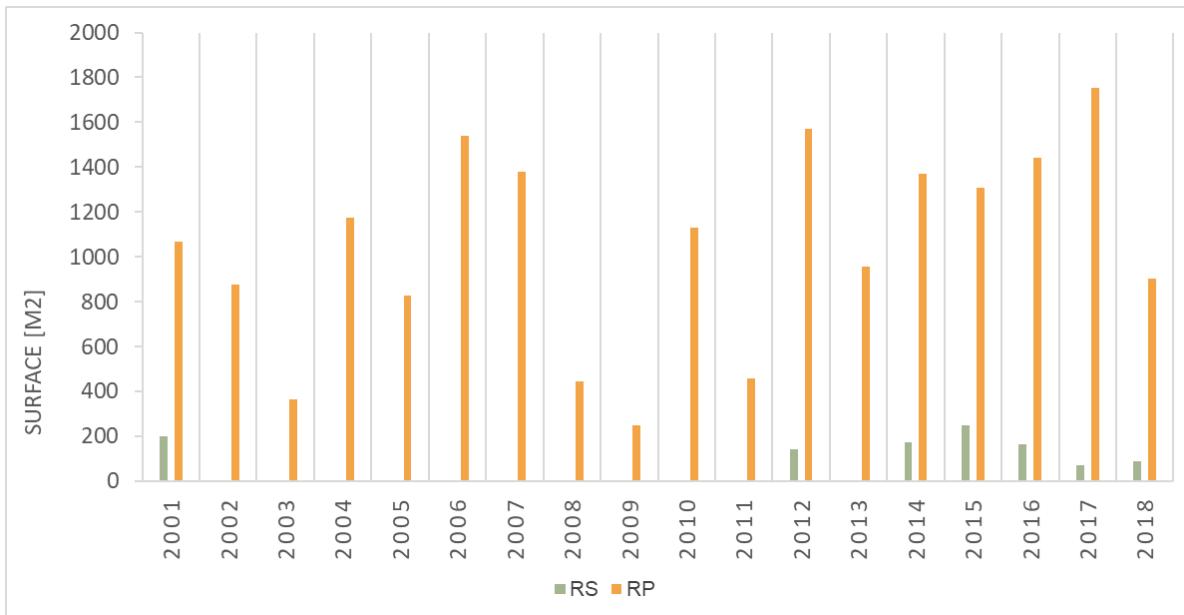
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 56 Unteriberg – Croissance des nouvelles surfaces construites par année



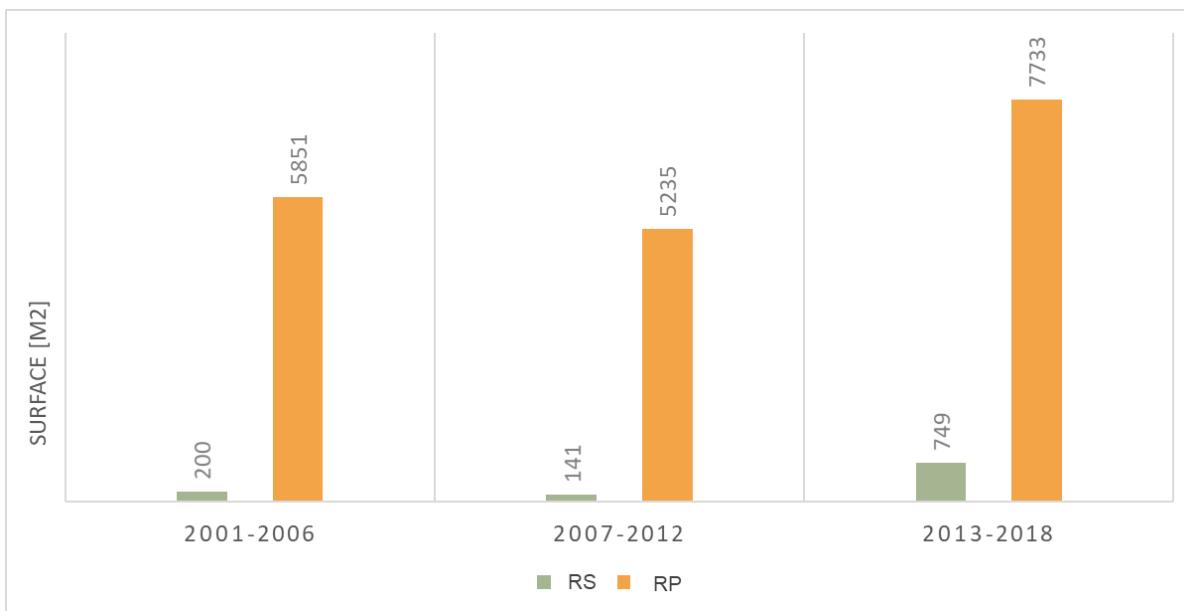
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 57 Unteriberg – Surfaces absolues construites par année



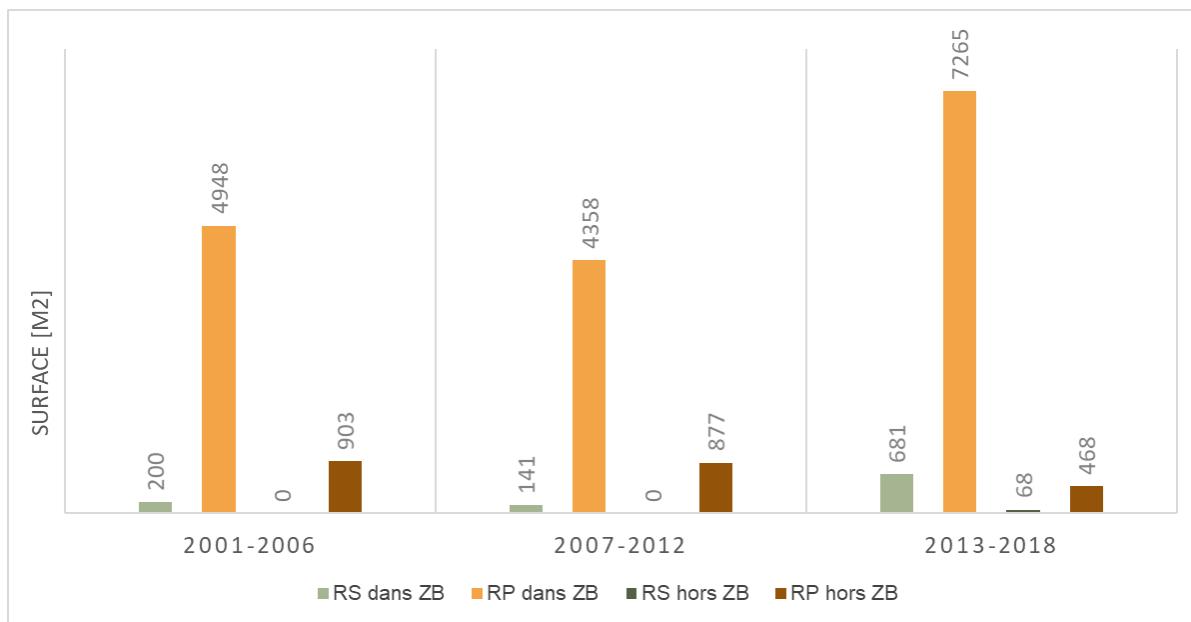
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 58 Unteriberg – Surfaces absolues construites par période



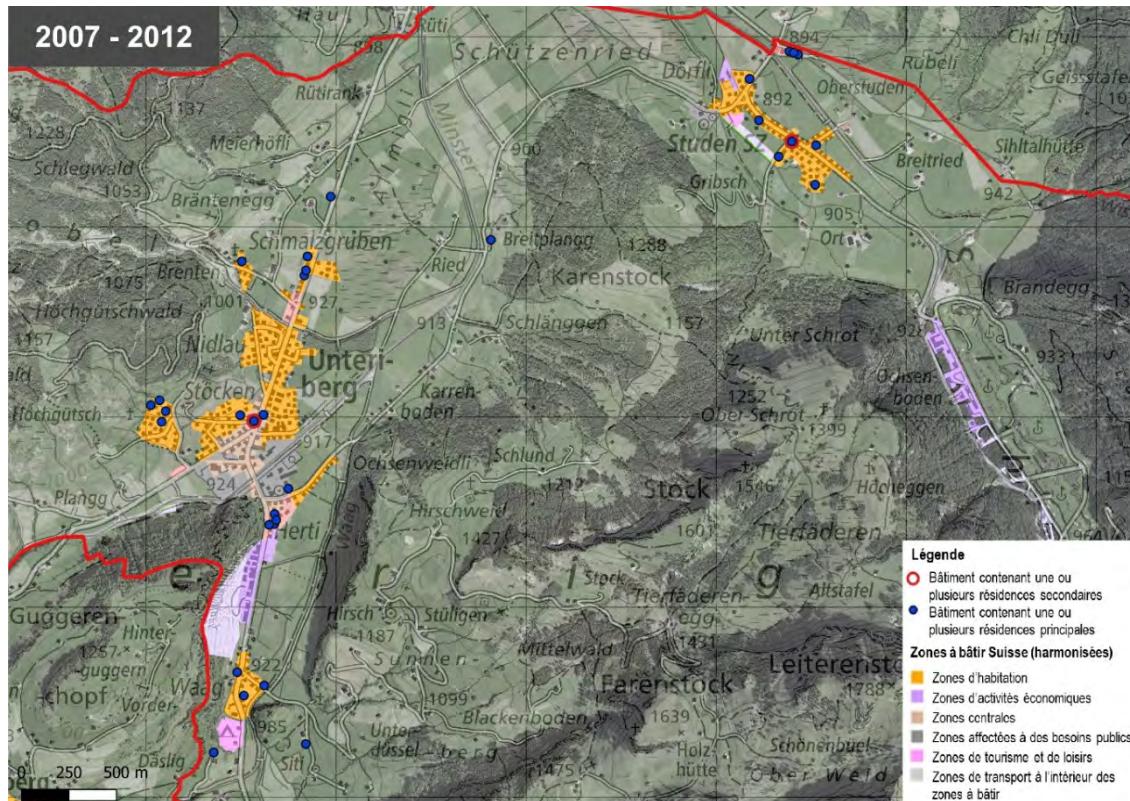
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 59 Unteriberg – Surfaces absolues construites dans et hors des zones à bâtrir par période



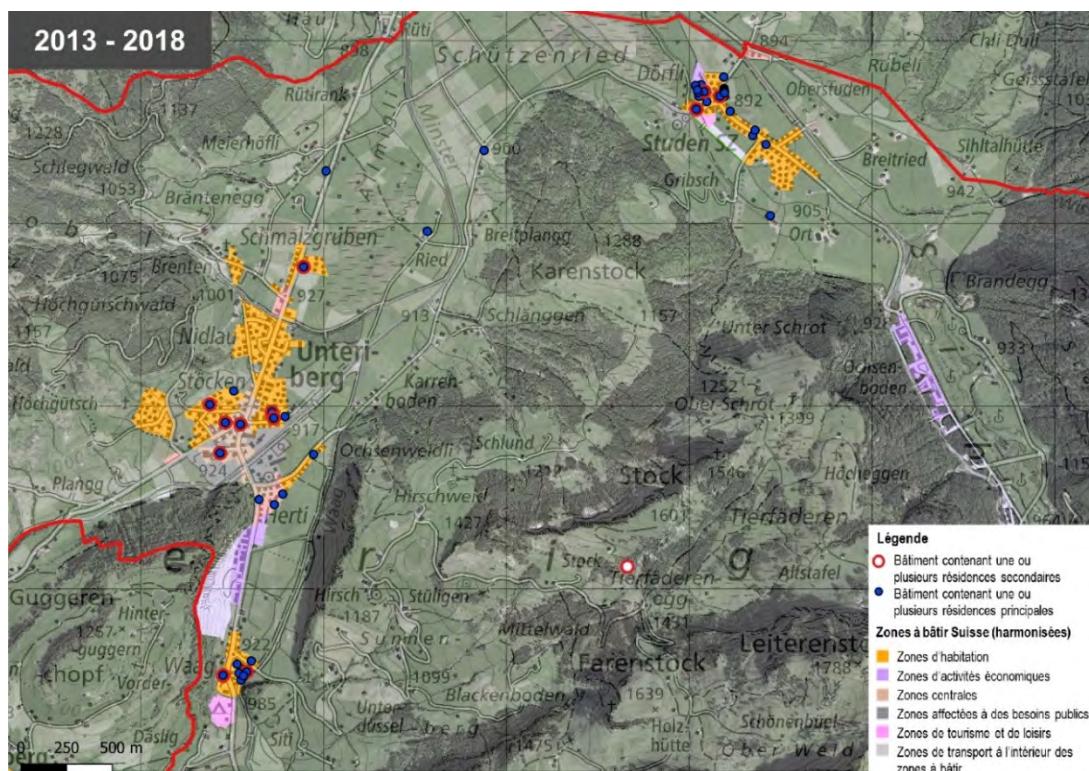
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 20 Extrait de la commune de Unteriberg – villages de Unteriberg et Studen – 07-12



Répartition des bâtiments construits entre 2007 et 2012 contenant une ou plusieurs résidences secondaires et principales  
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 21 Extrait de la commune de Unteriberg – villages de Unteriberg et Studen – 13-18



Répartition des bâtiments construits entre 2013 et 2018 contenant une ou plusieurs résidences secondaires et principales  
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

### 5.3.2.3 Interlaken

À Interlaken aussi, la consommation de surfaces la plus conséquente provient des résidences principales (*Tableau 60*). Leur taux de croissance était plus grand que celui des résidences secondaires jusqu'en 2012 puis la tendance s'inverse dès 2013, où les résidences secondaires affichent un taux de croissance supérieur (*Tableau 61*). Après une stagnation entre 2015 et 2016, leur croissance connaît un nouveau pic en 2017.

À Interlaken, aussi bien les nouvelles surfaces de résidences principales que secondaires croissent à travers les trois périodes (*Tableau 63*). Les nouvelles surfaces construites sont les plus importantes durant la période 2013-2018 pour les deux types de résidences. Les résidences principales, en 2013-2018, représentent un peu plus du double de celles de 2007-2012, alors que les résidences secondaires représentent plus du triple (*Tableau 63*).

L'année 2013 est marquée par un pic particulièrement haut de nouvelles surfaces de résidences principales en comparaison avec les autres années. De même pour l'année 2018, bien que dans une moindre mesure (*Tableau 62*).

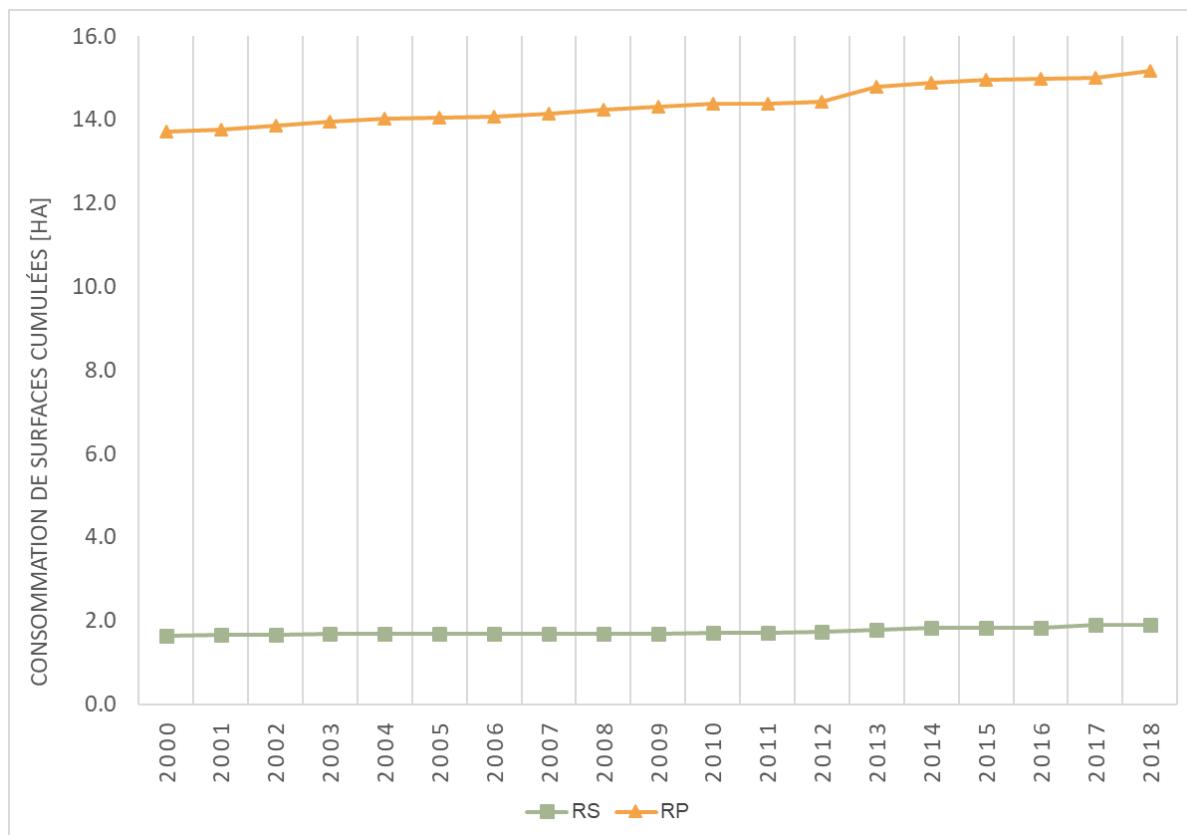
- **18.02% de RS** (état au 31.12.2018)
- **Centre moyen** (*Typologie des communes OFS, ARE*)
- **Non commune à RS** (*Typologie de Rütter Soceco*)
- **Population résidente permanente**  
2018 : 5610  
2012 : 5504

#### Répartition des nouvelles résidences secondaires et principales

La plupart des résidences secondaires construites à Interlaken durant la période 2013-2018 se trouvent dans des bâtiments mixtes, où des résidences principales ont aussi été construites durant la même période (*Illustration 23*).

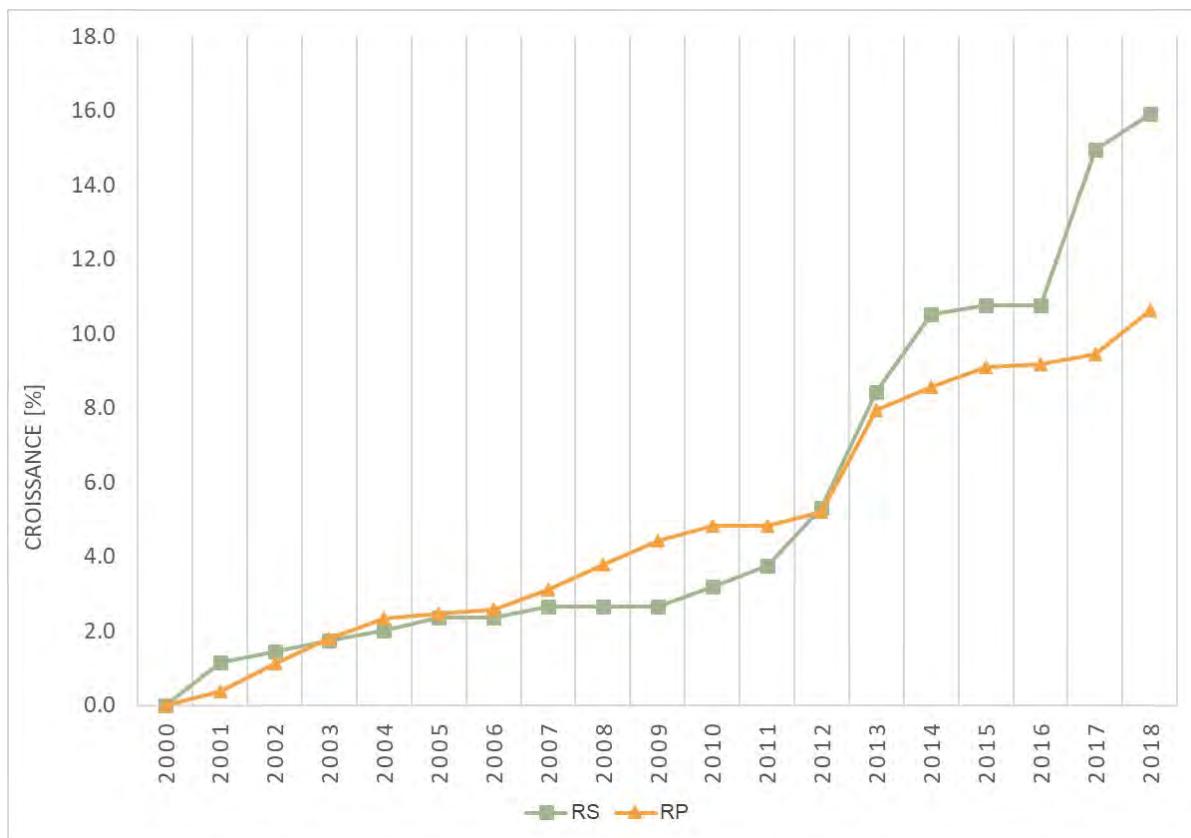
Compte tenu de la proximité de ses zones à bâtrir avec celles des communes voisines, une planification territoriale intercommunale est ici très importante.

Tableau 60 Interlaken – Consommation de surfaces cumulées à travers les années



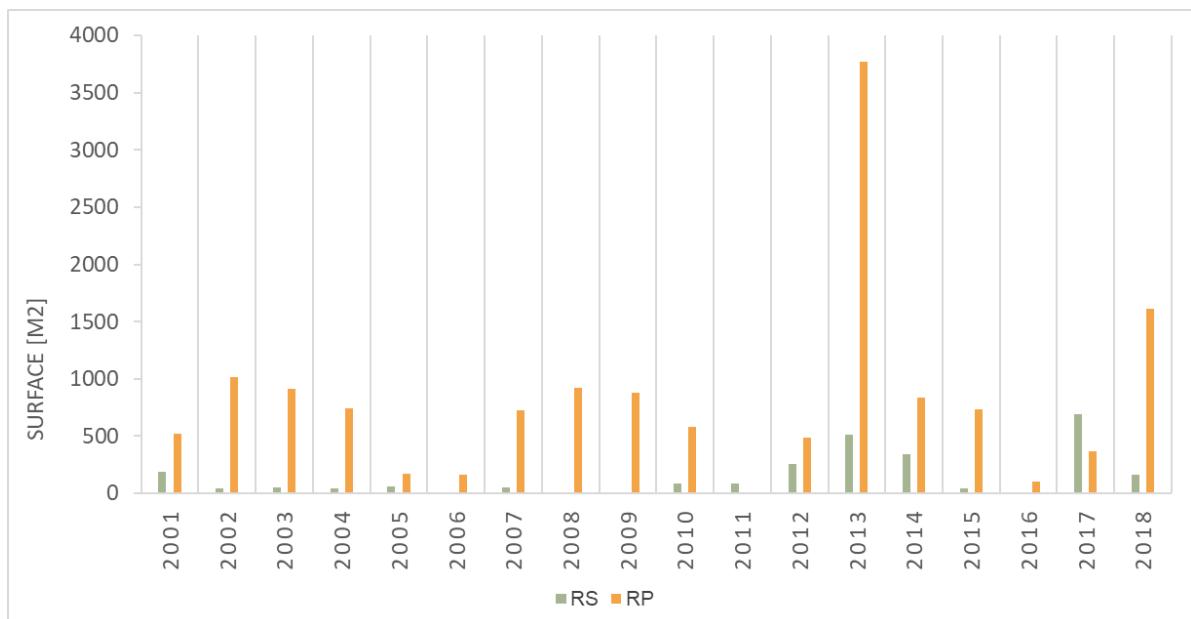
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 61 Interlaken – Croissance des nouvelles surfaces construites par année



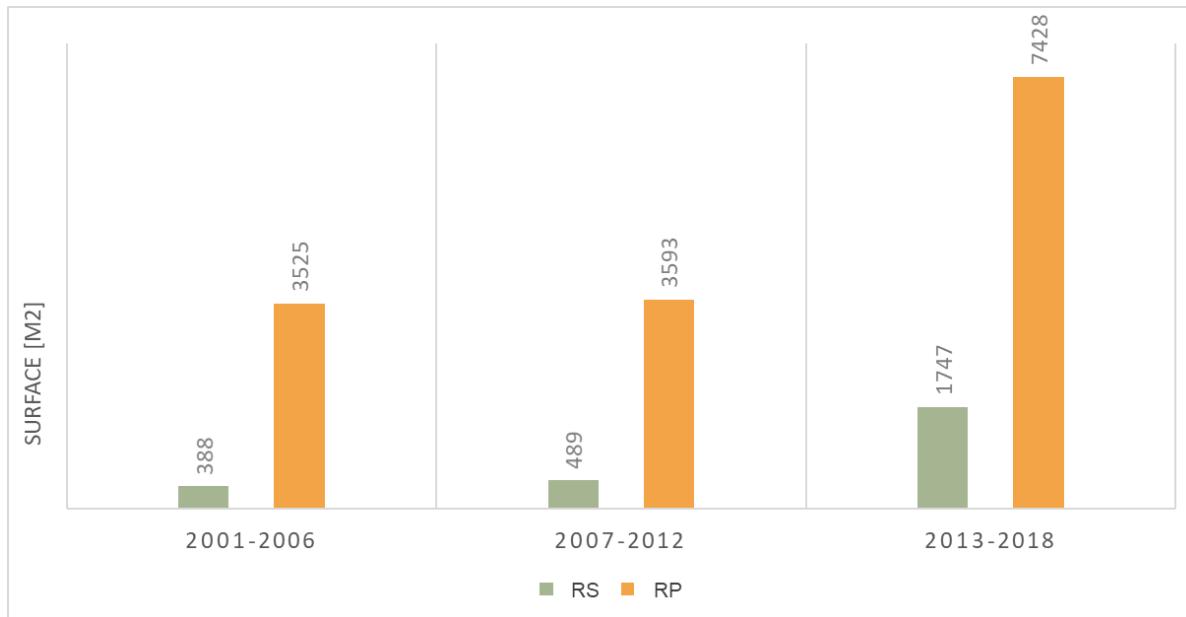
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 62 Interlaken – Surfaces absolues construites par année



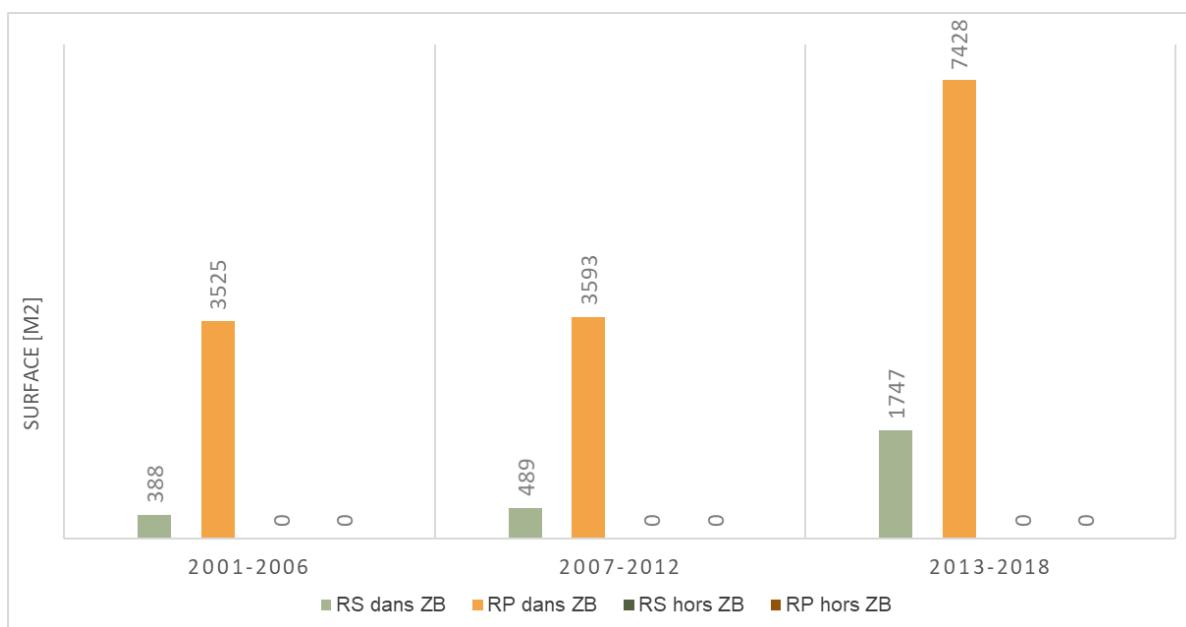
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 63 Interlaken – Surfaces absolues construites par période



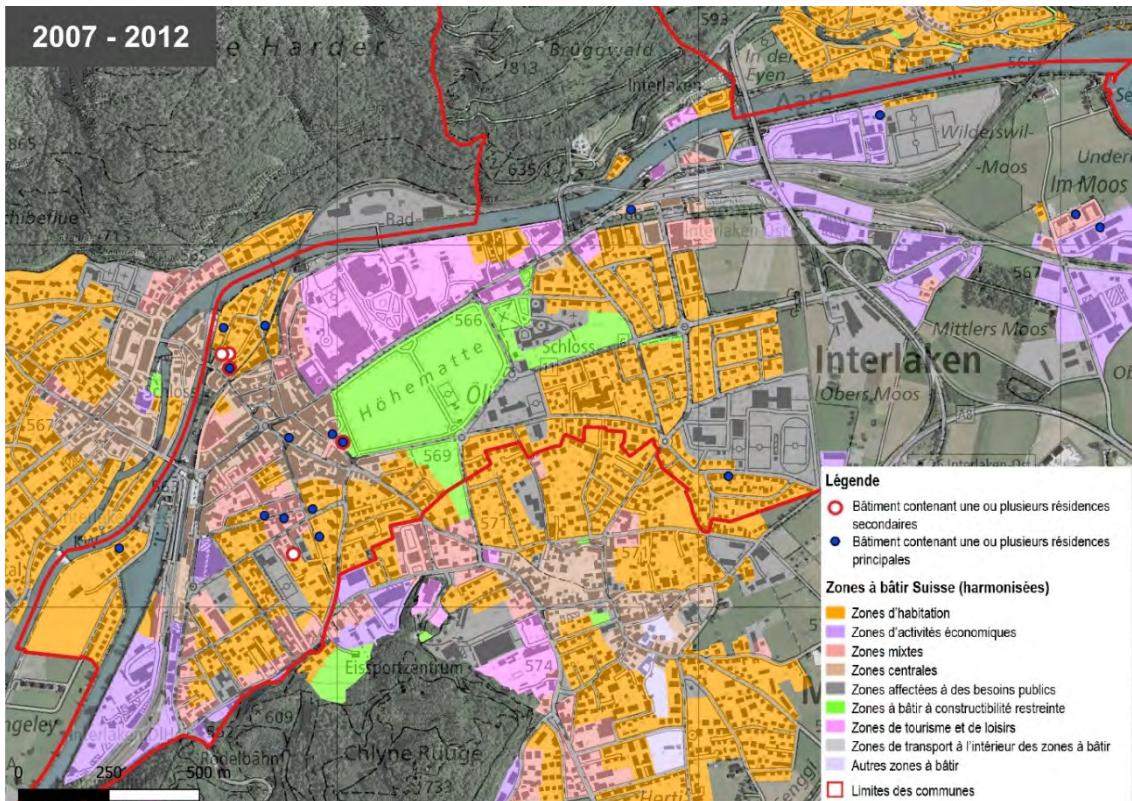
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 64 Interlaken – Surfaces absolues construites dans et hors des zones à bâtir par période



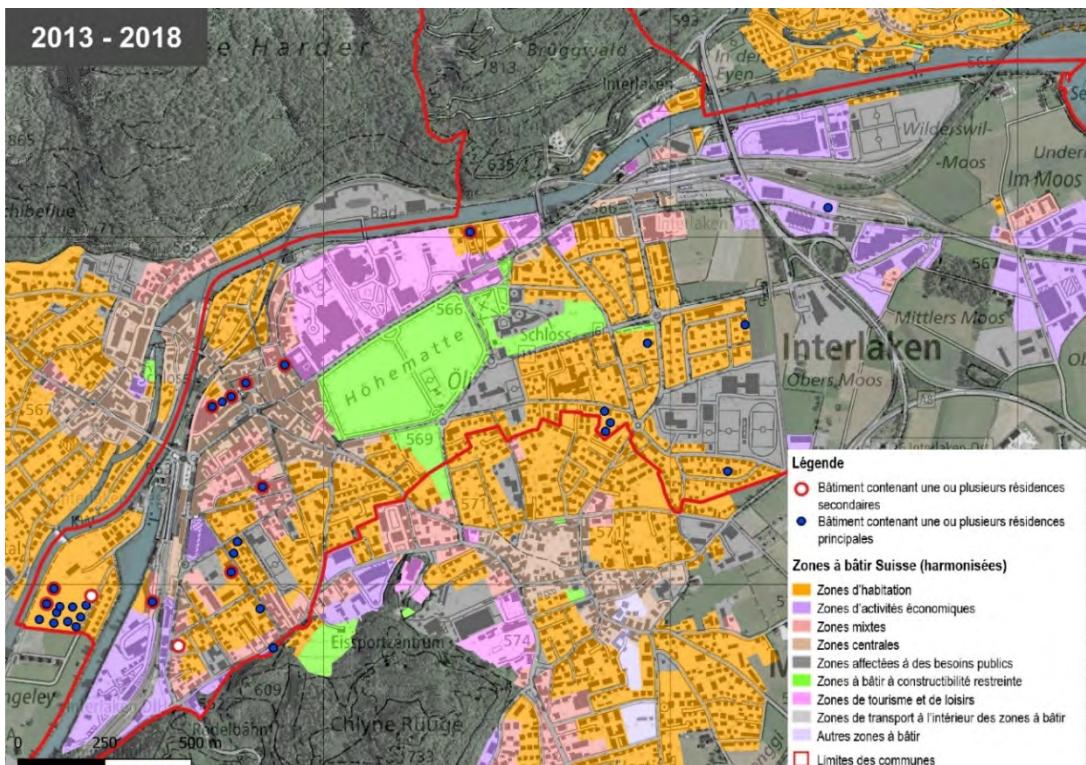
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 22 Extrait de la commune de Interlaken – 07-12



Répartition des bâtiments construits entre 2007 et 2012 contenant une ou plusieurs résidences secondaires et principales  
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 23 Extrait de la commune de Interlaken – 13-18



Répartition des bâtiments construits entre 2013 et 2018 contenant une ou plusieurs résidences secondaires et principales  
(Sources : ReaBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

### 5.3.2.4 Innertkirchen

La commune de Innertkirchen affiche une évolution similaire à Schiers et Unterberg avec des surfaces totales beaucoup plus importantes pour les résidences principales (*Tableau 65*), qui ont également un taux de croissance beaucoup plus conséquent et constant (*Tableau 66*). Cette croissance affiche une poussée plus forte à partir de 2014 (*Tableau 66*).

De plus, les nouvelles surfaces de résidences principales sont les plus nombreuses pour la dernière période 2013-2018 (*Tableau 68*). Cette croissance s'explique en raison de la croissance de la population qui est aussi importante pour cette période-là.

En revanche, la consommation de surfaces des résidences secondaires de la commune est très faible (environ 1.5 hectares) et leur taux de croissance est pratiquement nul (*Tableau 65* et *Tableau 66*).

Les résidences secondaires sont pratiquement négligeables ici, leur surface et fréquence d'apparition étant très sporadiques (*Tableau 67*).

On observe dans cette commune d'importantes constructions de résidences principales hors de la zone à bâtir qui ont eu lieu avant tout durant les deux premières périodes (*Tableau 69*). Durant la dernière période, ces surfaces sont nettement plus petites.

- **18.01% de RS** (état au 31.12.2018)
- **Commune agricole** (Typologie des communes OFS, ARE)
- **Non commune à RS** (Typologie de Rütter Soceco)
- **Population résidente permanente**  
2018 : 1063  
2012 : 844

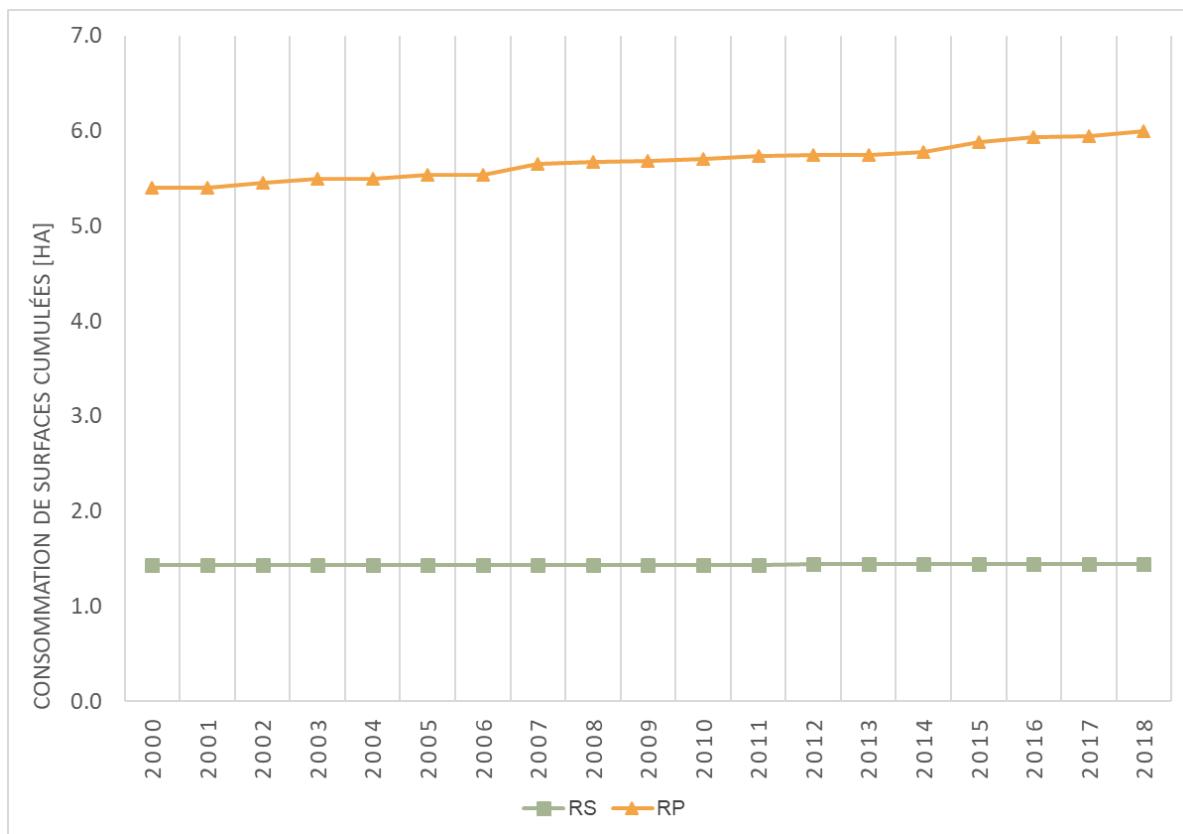
#### *Répartition des nouvelles résidences secondaires et principales*

Durant la période 2001-2006, aucune résidence secondaire n'a vu le jour dans la commune de Innertkirchen. Celles-ci sont apparues de manière très espacée en 2007, 2012 et 2018 et se concentrent au centre de la commune – à Innertkirchen et Bottigen (*Illustration 57* en annexe).

Les résidences principales (*Illustration 58* en annexe), quant à elles, apparaissent durant la période 2007-2012 de manière plus répandue sur l'ensemble de la commune : à Innertkirchen, Nessental et Gadmen. En revanche, durant la dernière période (2013-2018), elles sont concentrées principalement à Innertkirchen et ses proches alentours.

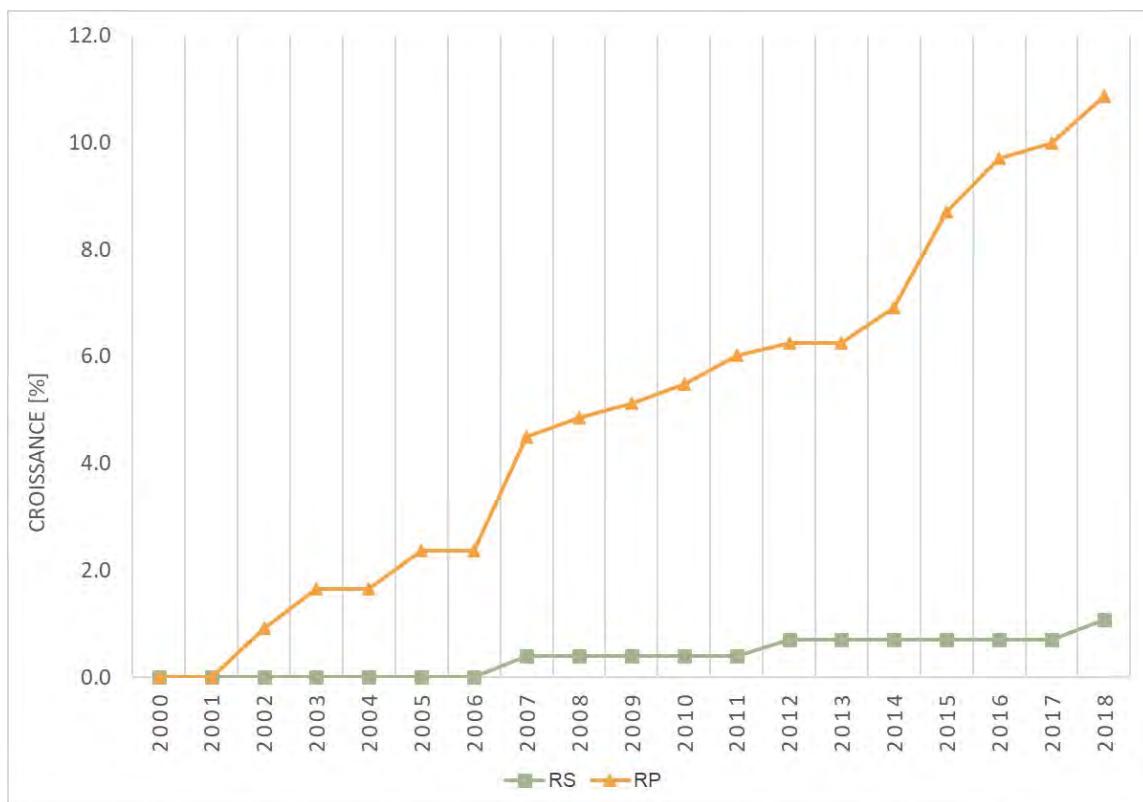
La résidence secondaire construite durant la période 2013-2018, de même qu'une des deux construites dans la période 2007-2012, apparaissent dans des bâtiments contenant également des résidences principales (*Illustration 24* et *Illustration 25*). La mixité des bâtiments ne joue ici pas un rôle particulier en raison des rares résidences secondaires.

Tableau 65 Innertkirchen – Consommation de surfaces cumulées à travers les années



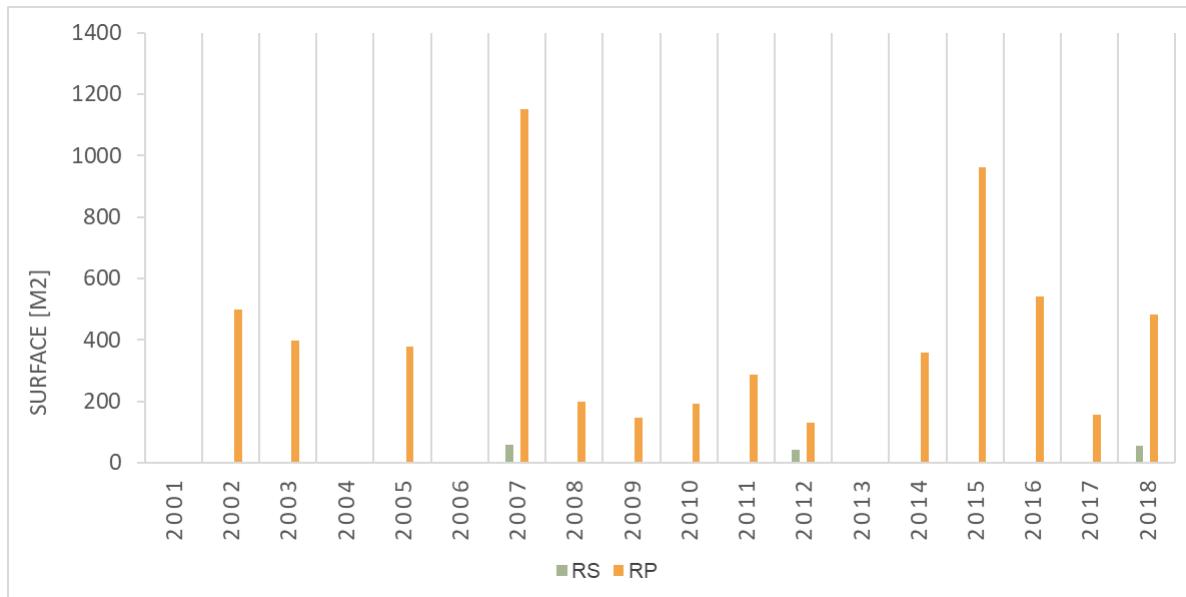
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 66 Innertkirchen – Croissance des nouvelles surfaces construites par année



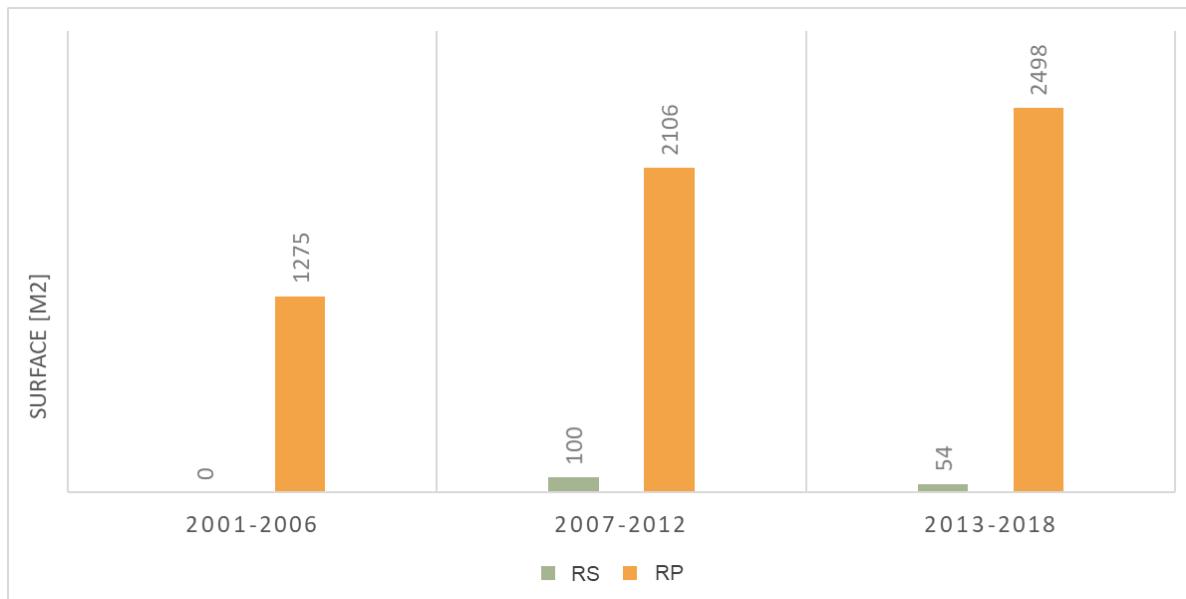
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 67 Innertkirchen – Surfaces absolues construites par année



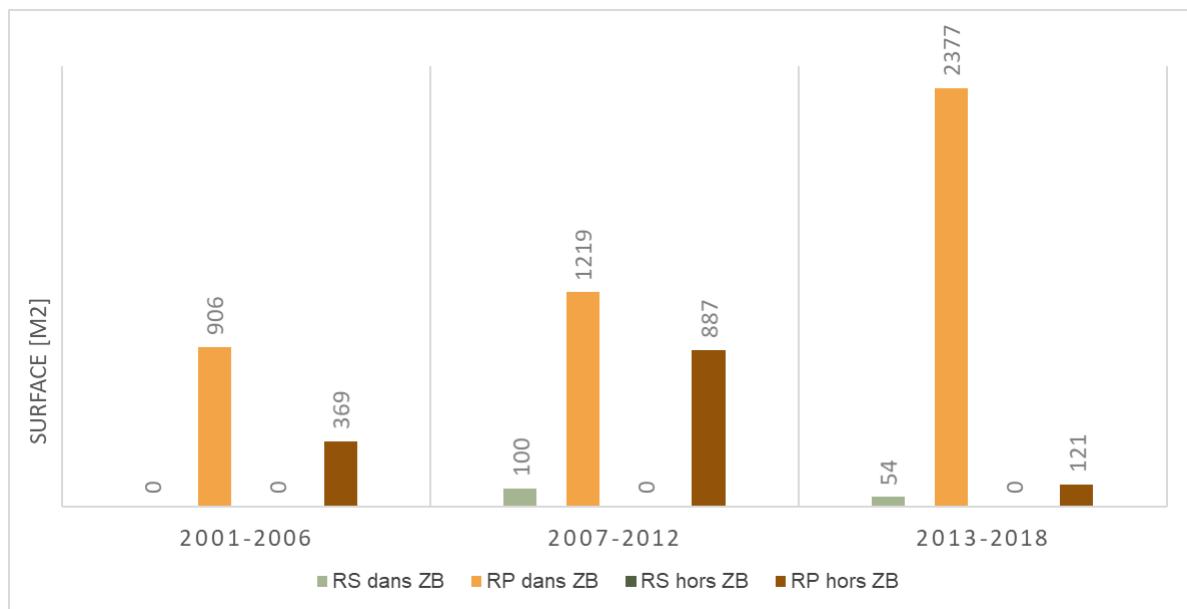
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 68 Innertkirchen – Surfaces absolues construites par période



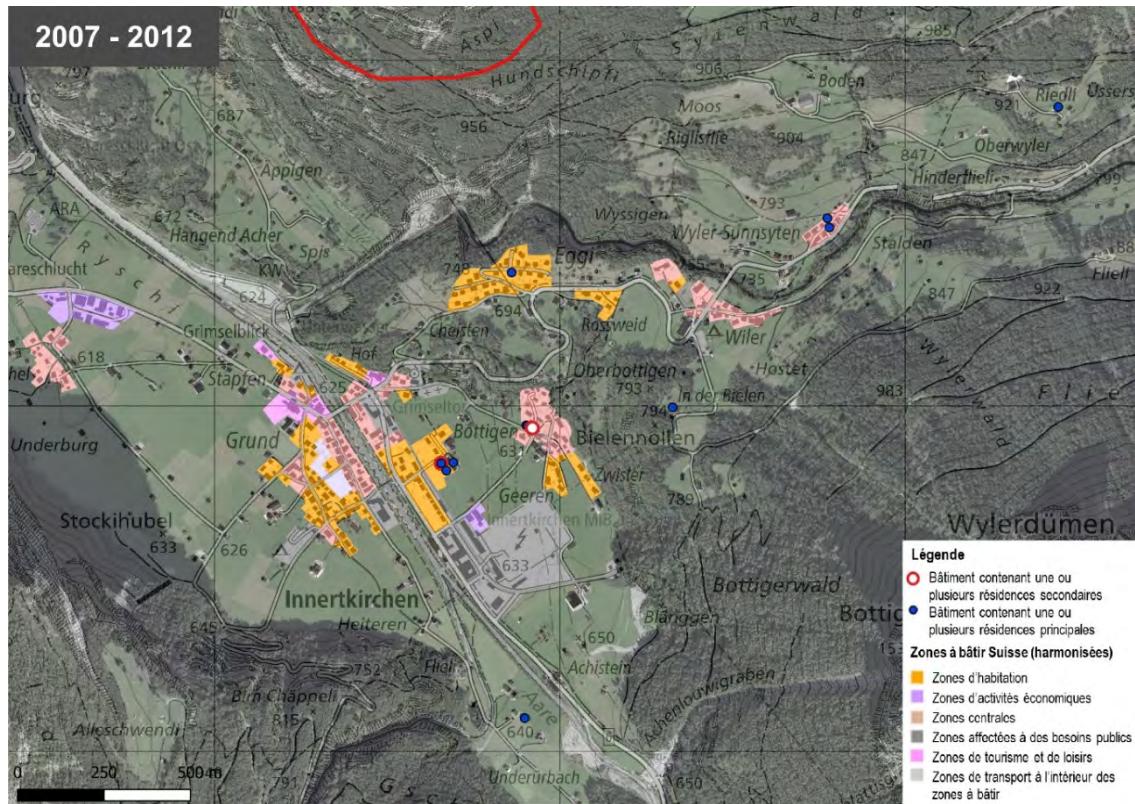
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 69 Innertkirchen – Surfaces absolues construites dans et hors des zones à bâtrir par période



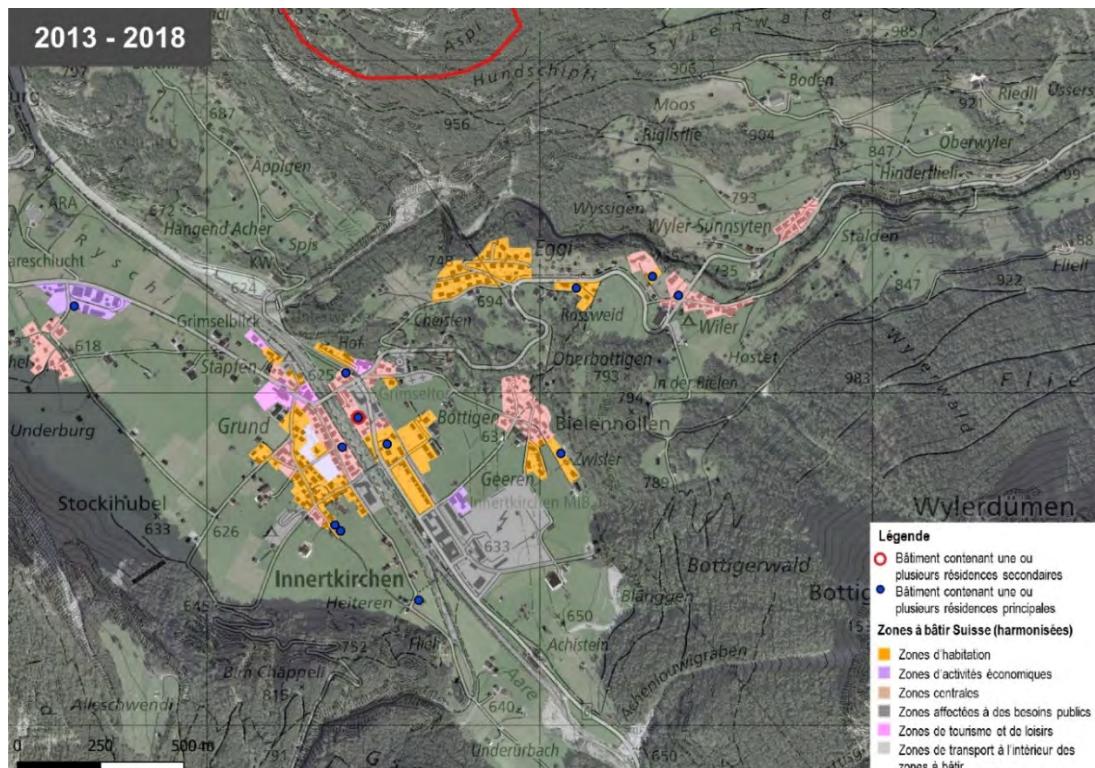
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 24 Extrait de la commune de Innertkirchen – villages de Innertkirchen, Bottigen et Wiler – 07-12



Répartition des bâtiments construits entre 2007 et 2012 contenant des résidences secondaires et principales (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 25 Extrait de la commune de Innertkirchen – villages de Innertkirchen, Bottigen et Wiler – 13-18



Répartition des bâtiments construits entre 20013 et 2018 contenant des résidences secondaires et principales (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

### 5.3.2.5 Neckertal

L'évolution des résidences principales et secondaires à Neckertal se rapproche beaucoup de celles de Innertkirchen.

Les résidences principales ont ici aussi une consommation de surfaces beaucoup plus importante que les résidences secondaires (*Tableau 70*). Leur taux de croissance est aussi plus fort et constant. Au contraire, celui des résidences secondaires est pratiquement nul, avec une croissance minime en 2001 et 2016 (*Tableau 71*).

Les résidences principales affichent les plus grandes surfaces construites durant la dernière période, alors même que la population a diminué parallèlement.

Les uniques surfaces de résidences secondaires construites en 2016 l'ont été hors de la zone à bâtir (*Tableau 74*). 2016 a également été l'année avec les plus grandes surfaces de résidences principales construites (*Tableau 72*). De plus, durant les trois périodes, d'importantes surfaces de résidences principales ont été construites en dehors des zones à bâtir (*Tableau 74*).

- **17.17% de RS** (état au 31.12.2018)
- **Commune agricole** (*Typologie des communes OFS, ARE*)
- **Non commune à RS** (*Typologie de Rütter Soceco*)
- **Population résidente permanente**  
2018 : 4035  
2012 : 4048

#### *Répartition des nouvelles résidences secondaires et principales*

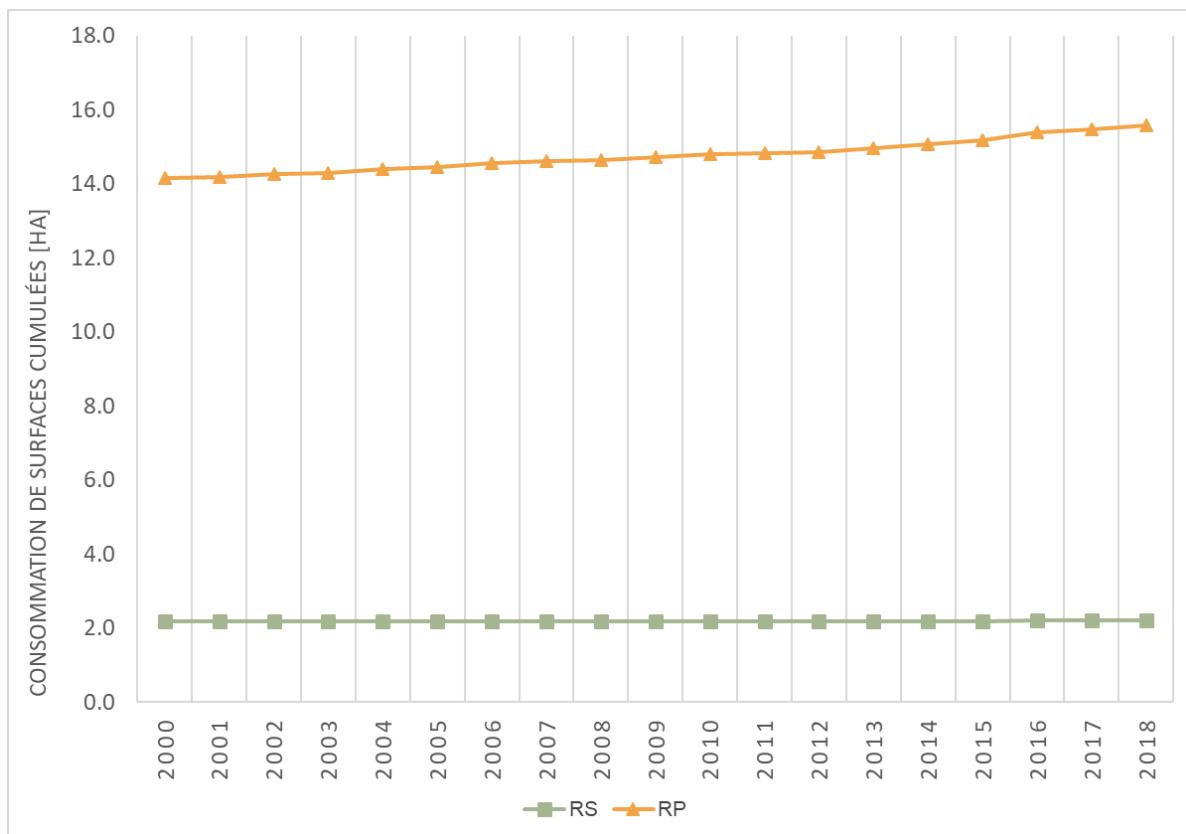
Les résidences secondaires dans la commune de Neckertal (*Illustration 60* en annexe) sont apparues avec de faibles surfaces durant la période 2001-2006 (une seule construction) dans le village de Brunnadern. De même pour la période 2013-2018, où une seule construction a vu le jour sur les hauteurs du village de St. Peterzell et en dehors de sa zone à bâtir.

Les résidences principales, en revanche, se répartissent de manière plutôt uniforme sur toute la commune. Elles sont néanmoins plus fréquentes durant la période 2013-2018 et se trouvent aussi bien à l'intérieur des zones à bâtir qu'à l'extérieur de celles-ci (*Illustration 61* en annexe).

La résidence secondaire construite en 2001 (période 2001-2006) dans le centre du village de Brunnadern l'a été en même temps qu'une résidence principale dans le même bâtiment. Cette construction est ainsi une construction mixte. Contrairement à cette dernière, la résidence secondaire construite en 2016 (période 2013-2018) est située hors de la zone à bâtir et à utilisation unique (*Illustration 62* en annexe).

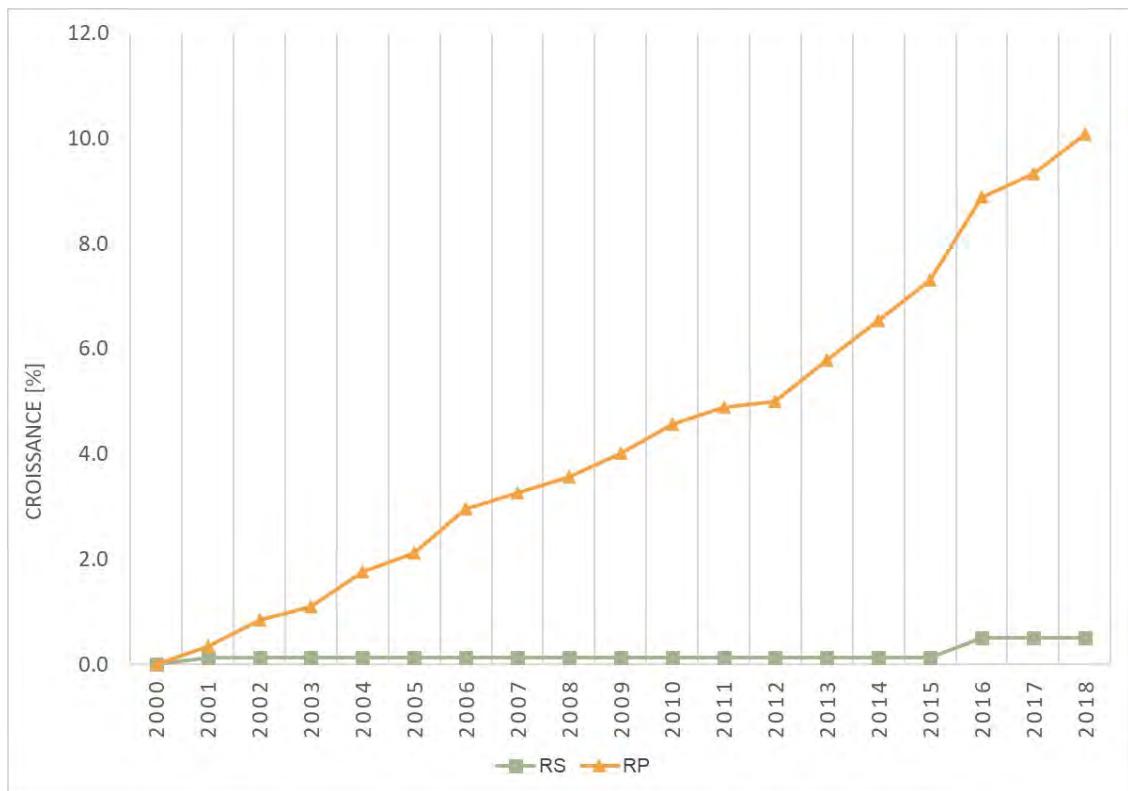
*La commune de Neckertal n'ayant vu apparaître aucune résidence secondaire en 2007-2012 et une seule pour la période 2013-2018, il n'est pas apparu nécessaire d'illustrer cela avec une carte.*

Tableau 70 Neckertal – Consommation de surfaces cumulées à travers les années



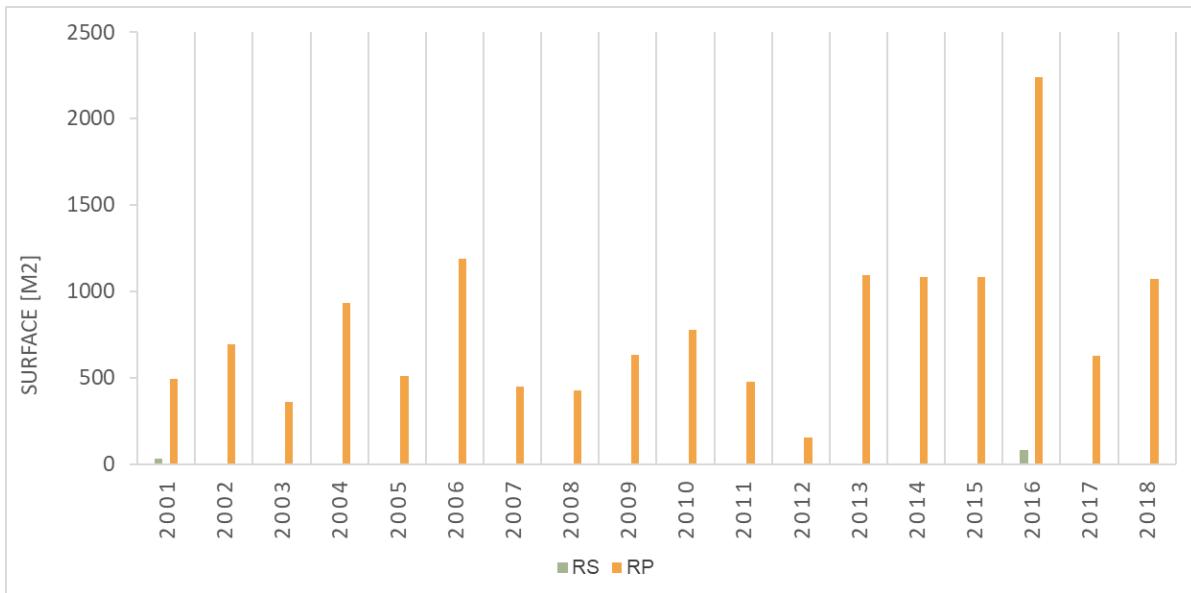
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 71 Neckertal – Croissance des nouvelles surfaces construites par année



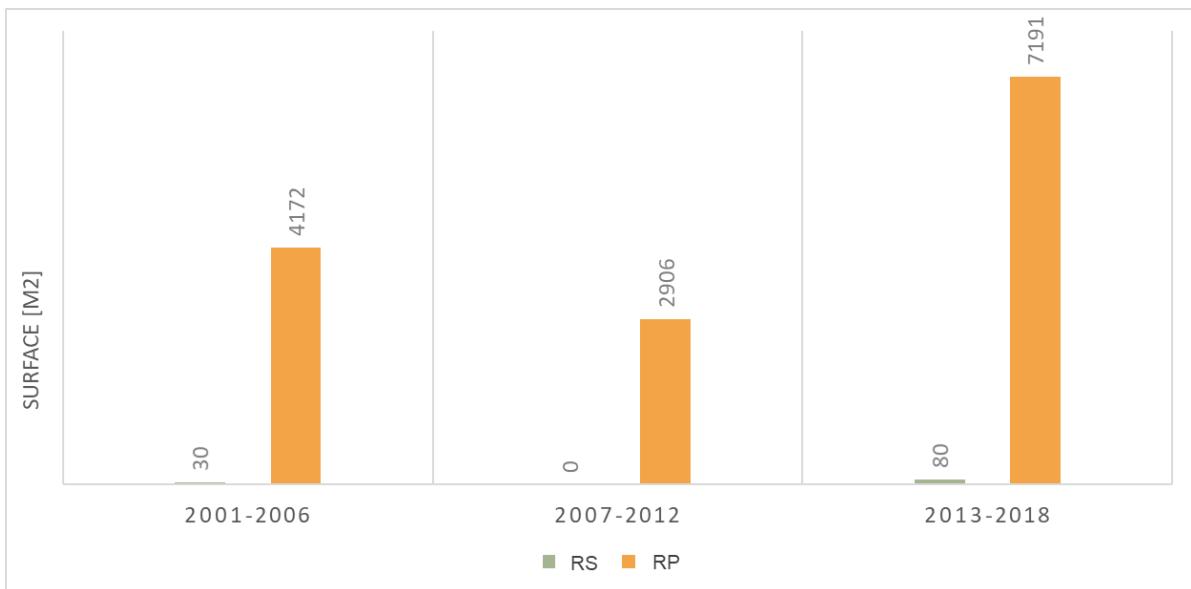
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 72 Neckertal – Surfaces absolues construites par année



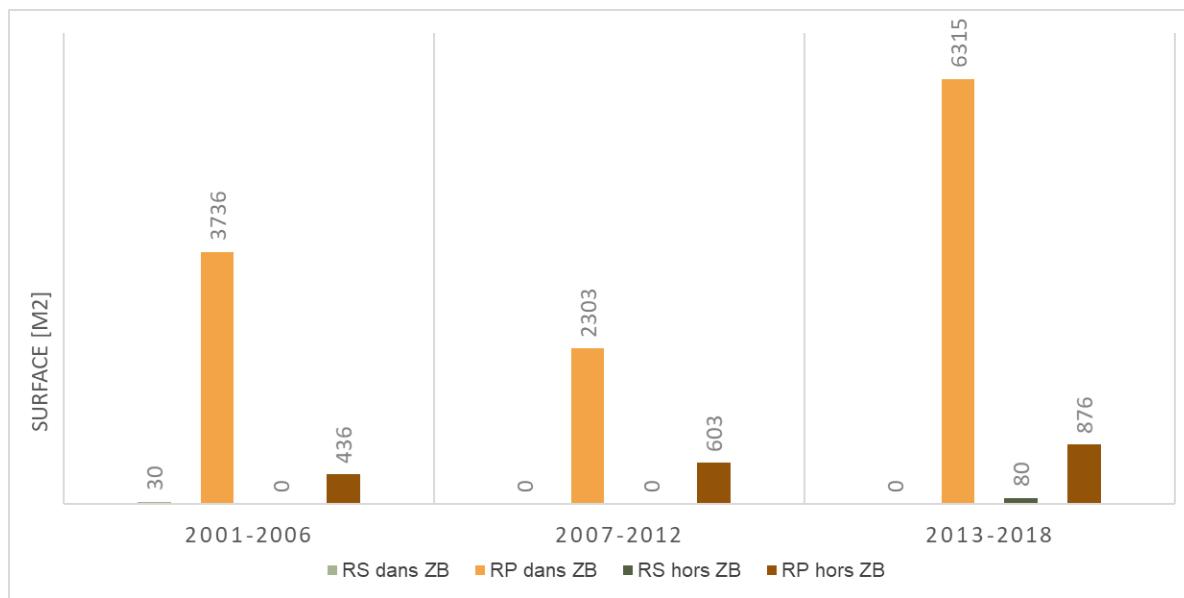
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 73 Neckertal – Surfaces absolues construites par période



(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 74 Neckertal – Surfaces absolues construites dans et hors des zones à bâtrir par période



(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

### 5.3.2.6 Val-de-Travers

L'évolution de la consommation de surfaces des résidences principales et secondaires dans la commune de Val-de-Travers est très similaire à celle de Neckertal et Innertkirchen.

Les résidences principales représentent la plus importante consommation de surfaces totales, alors que celle des résidences secondaires est beaucoup plus petite (environ quatre fois inférieure) (*Tableau 75*).

La courbe de croissance des résidences principales est fortement positive et constante, alors que celle des résidences secondaires est très faible (*Tableau 76*).

Un constat important est que les surfaces des résidences principales ont continué de croître durant la dernière période, alors même que la population a diminué en 2018 par rapport à 2012.

Les résidences principales sont en constante croissance à travers les trois périodes et sont les plus importantes pour la période 2013-2018. Les surfaces de résidences secondaires, au contraire, connaissent une diminution entre la première et la deuxième période, puis une croissance importante lors la dernière période, en particulier en 2017 et 2018 (*Tableau 78*). Ces dernières surfaces sont néanmoins infimes, ne dépassant pas les 500 m<sup>2</sup> pour une période de six ans.

- **19.06% de RS** (état au 31.12.2018)

- **Petit centre** (*Typologie des communes OFS, ARE*)

- **Non commune à RS** (*Typologie de Rütter Soceco*)

- **Population résidente permanente**

**2018 : 10668**

**2012 : 10847**

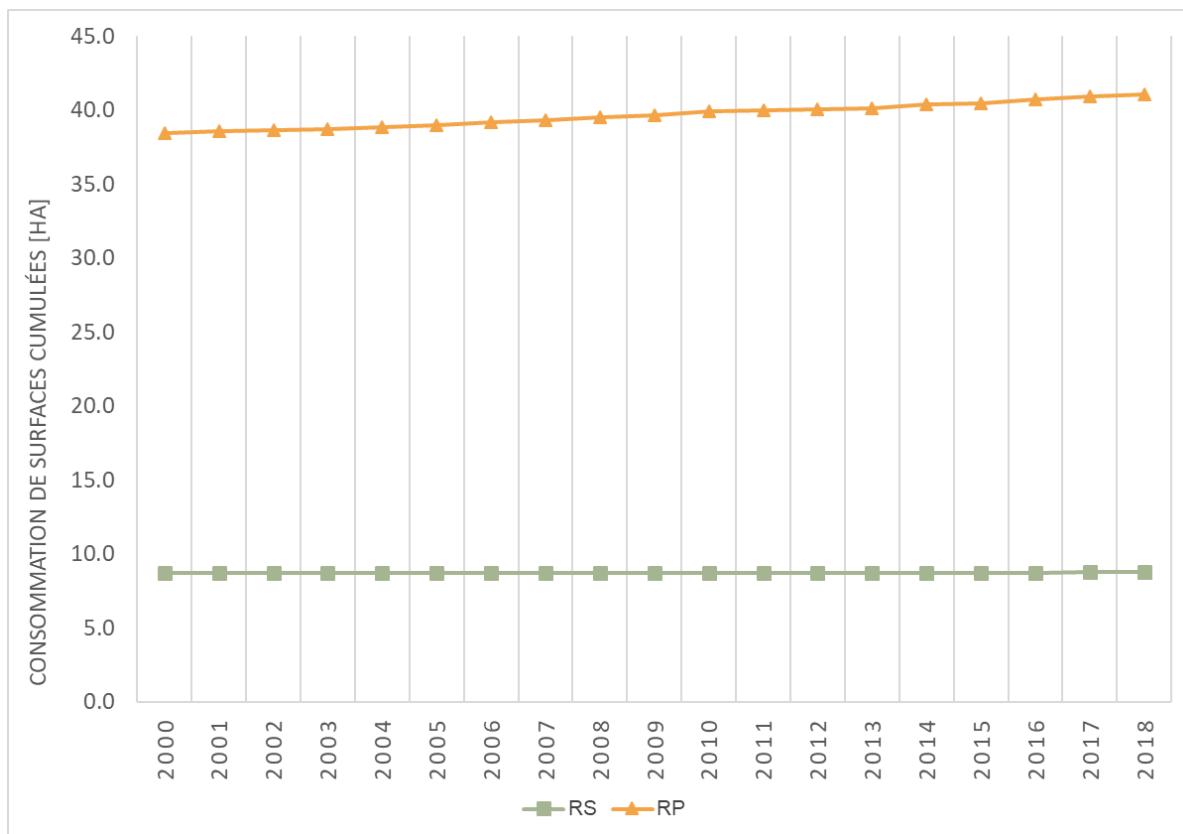
#### *Répartition des nouvelles résidences secondaires et principales*

La commune de Val-de-Travers connaît peu de constructions de résidences secondaires. Celles-ci augmentent néanmoins durant la période 2013-2018. Bien qu'elles augmentent, elles sont aussi plus nombreuses à se trouver dans un bâtiment mixte (quatre bâtiments contenant des résidences secondaires sur les cinq construits), c'est-à-dire dans lequel ont également été construites des résidences principales durant la même période (*Illustration 27* et *Illustration 63* en annexe).

Pour la période précédente (2007-2012), deux des trois nouvelles résidences secondaires sont concernées par la mixité des logements (*Illustration 26*). Aucune des deux résidences secondaires construites entre 2001 et 2006 n'est une construction mixte.

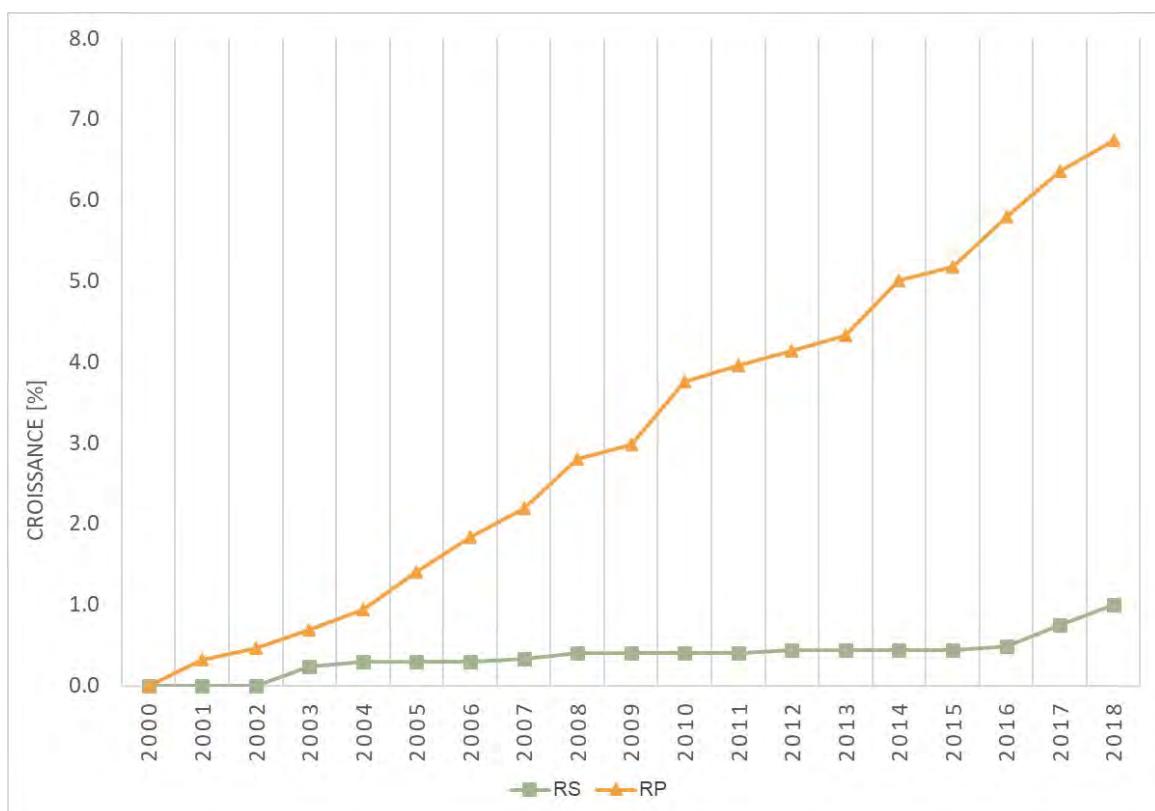
Les résidences principales, quant à elles, sont apparues principalement en dehors des zones centrales et sont réparties dans tous les villages de la commune (*Illustration 27* et *Illustration 64* en annexe).

Tableau 75 Val-de-Travers – Consommation de surfaces cumulées à travers les années



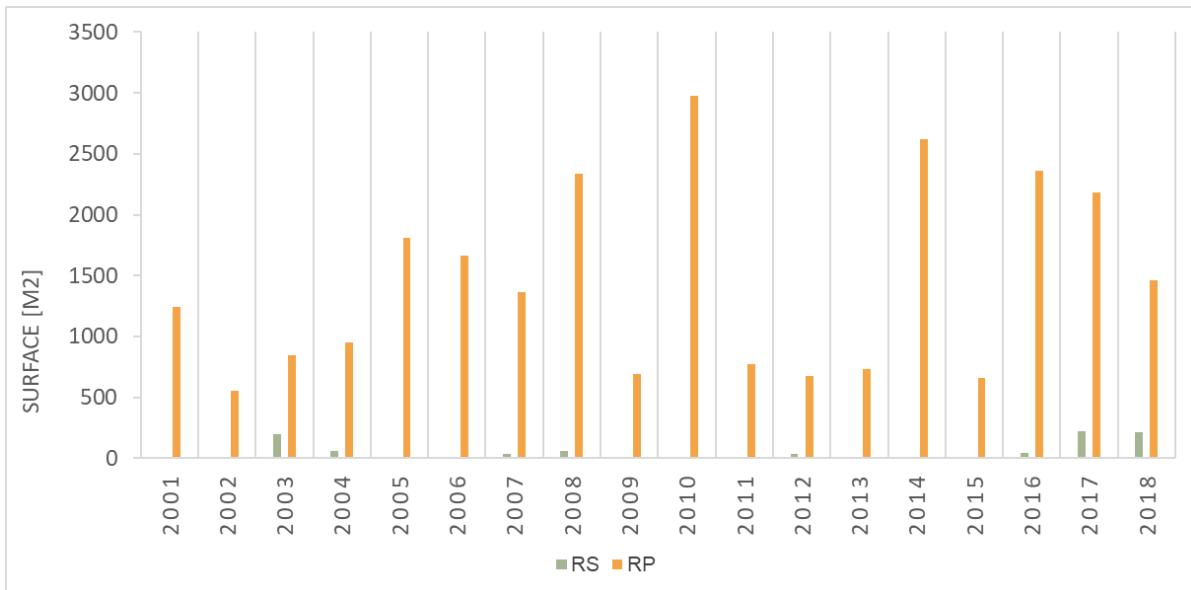
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 76 Val-de-Travers – Croissance des nouvelles surfaces construites par année



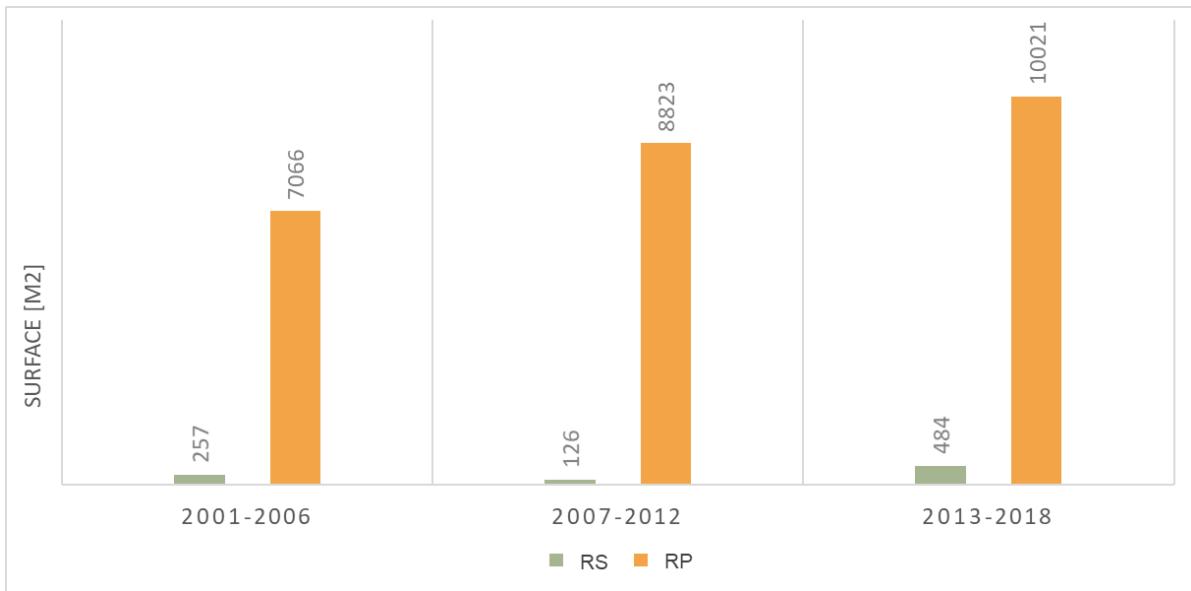
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 77 Val-de-Travers – Surfaces absolues construites par année



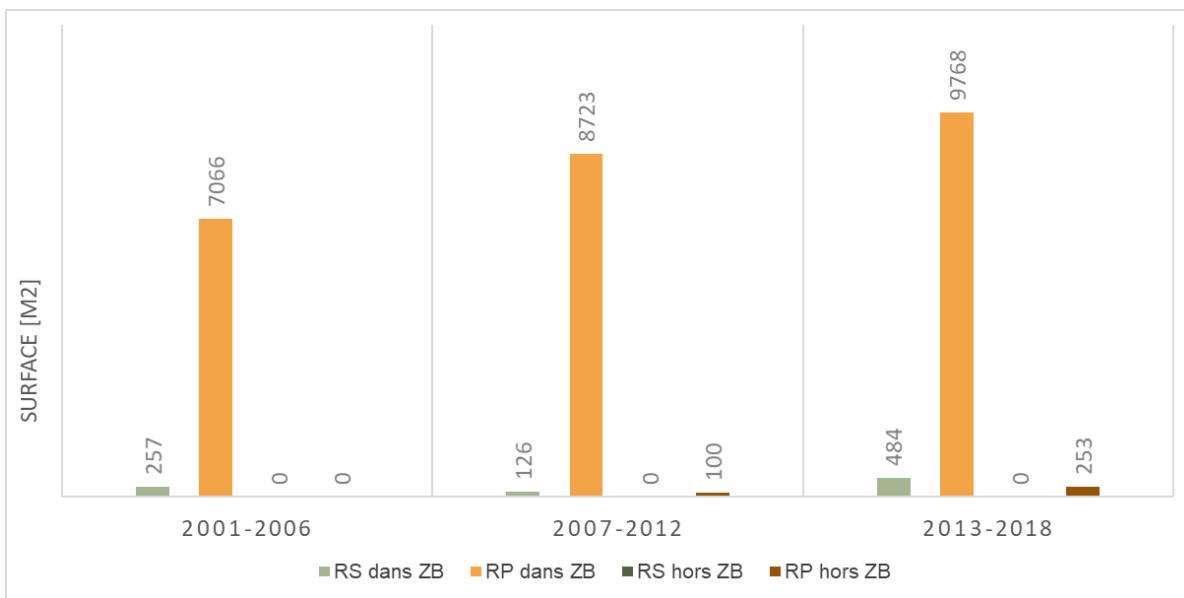
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 78 Val-de-Travers – Surfaces absolues construites par période



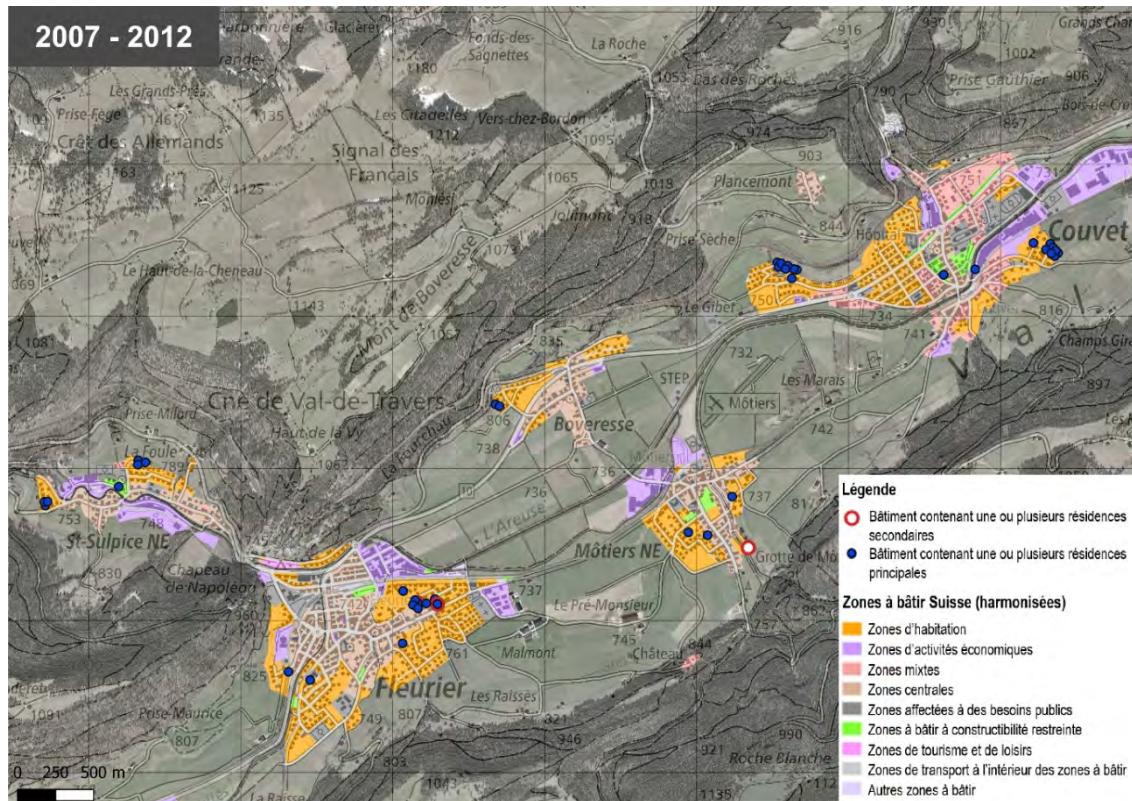
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 79 Val-de-Travers – Surfaces absolues construites dans et hors des zones à bâtir par période



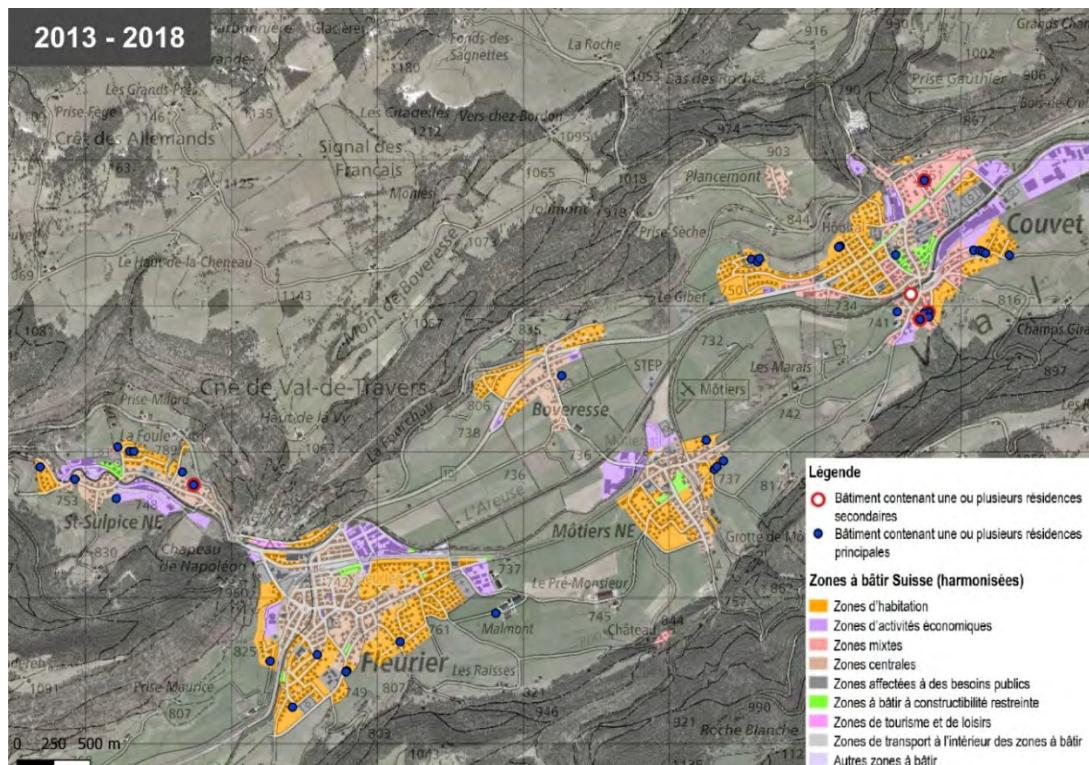
(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 26 Extrait de la commune de Val-de-Travers – 07-12



Répartition des bâtiments construits entre 2007 et 2012 contenant des résidences secondaires et principales dans les villages de Fleurier, Couvet, Boveresse, St-Sulpice et Môtiers (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 27 Extrait de la commune de Val-de-Travers – 13-18



Répartition des bâtiments construits entre 2013 et 2018 contenant des résidences secondaires et principales dans les villages de Fleurier, Couvet, Boveresse, St-Sulpice et Môtiers (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

## 6 Conclusion

Dans ce chapitre, les résultats principaux sont récapitulés et, en fonction de ceux-ci, une proposition de suivi – ou monitoring – est présentée au chapitre 6.1

Une première observation centrale est que, de manière générale et jusqu'en 2008, les surfaces des résidences secondaires et des résidences principales, au niveau suisse, ont connu une croissance importante et que celle-ci a été freinée de manière conséquente déjà par la crise financière de 2008 dans les communes >20% et a continué à reculer avec l'entrée en vigueur de la LRS. Les études parallèles (Rütter Soceco (2020)) montrent que la crise financière de 2008 est un des facteurs à l'origine de la réduction des investissements dans les deux types de logements et ainsi du recul de leur croissance. Les effets de la LRS sur le recul des nouvelles surfaces ont pu être renforcés par la Loi sur l'aménagement du territoire révisée (LAT 1), dont le but est de densifier les zones à bâtir et ainsi minimiser la consommation de surfaces. Ces évolutions ont permis de freiner la consommation de surfaces des logements et ainsi de préserver le paysage dans les communes >20%, qui était un des buts principaux de la LRS. Le suivi de ces évolutions pourra être amélioré dans le futur avec des analyses supplémentaires qui seront basées sur les données de la statistique suisse de la superficie ainsi que des images aériennes. Ces données pourront être comparées et analysées sur une période plus longue.

La deuxième observation faite aussi bien dans la présente analyse que dans les études parallèles sur l'économie et les finances est que l'acceptation de l'initiative par le peuple suisse en 2012 a semble-t-il provoqué un regain d'intérêt momentané pour les résidences secondaires, puisqu'on observe un pic des constructions dans les années qui suivent son acceptation dans les communes >20%. Les permis de construire pour des résidences secondaires ont été, selon les études, encore généreusement et rapidement délivrés par les communes durant la période qui a précédé l'entrée en vigueur de l'ordonnance transitoire et ils ont notamment bénéficié de délais de construction plus longs (Rütter Soceco, 2020). Ce résultat expliquerait en partie pourquoi de nouvelles surfaces de résidences secondaires apparaissent aussi après 2016, alors que la LRS est entrée en vigueur. Ces surfaces pourraient également être dues aux exceptions permises par la loi. Néanmoins, elles devront faire l'objet d'un contrôle plus précis lors d'une analyse antérieure. Les nouvelles surfaces des résidences secondaires construites sont toutefois inférieures à celles de la période avant 2012. Malgré le boom des permis de construire, l'initiative a eu un effet sur les investissements et les hypothèques octroyés pour les nouveaux logements qui sont nettement plus bas dès 2013 (Rütter Soceco, 2020). Les nouvelles surfaces de résidences secondaires dans les communes <20% montrent au contraire une croissance légère mais constante au fil du temps. Ces surfaces sont à relativiser en raison de la tenue moins stricte du Registre des bâtiments et des logements (RegBL) dans ces communes-là. Toutefois, cette tendance sera aussi à surveiller dans les années à venir. Les études de RSO et HSLU/BHP ont montré que les entreprises de construction se sont déplacées géographiquement des régions touristiques en altitude vers les régions plus basses. La croissance des résidences secondaires dans ces régions-là pourrait ainsi devenir une réalité et un développement à maintenir sous observation.

L'analyse de la consommation de surfaces des résidences secondaires selon la typologie des paysages confirme cette tendance de recul dans les régions de montagne et de croissance dans les basses altitudes (troisième observation). Jusqu'en 2012, les paysages les plus concernés par la forte construction de surfaces de résidences secondaires sont les « paysages de montagne » pour les communes >20%, étant donné que la majorité de ces communes se trouve précisément dans cette région paysagère. Puis, pour la période 2013-2018, les nouvelles surfaces de résidences secondaires construites dans ce type de paysage reculent, alors qu'elles augmentent dans les autres types de paysage. Cette évolution peut être considérée comme positive, puisque ce recul des constructions dans les « paysages de montagne » permet de ménager les paysages les plus sensibles. De plus, les nouvelles surfaces de résidences secondaires construites dans les communes <20% sont principalement localisées dans les types de paysage « urbains », de « collines » et de « vallées et bassins » et affichent une croissance à travers toutes les périodes d'analyse.

L'observation quatre concerne les types de communes >20% « hotspots », « moyennes » et « périphériques » (RSO, 2020). Les résultats montrent des effets de la LRS différenciés selon le degré d'importance des résidences secondaires pour les communes. Ils ont notamment révélé que ce sont les communes « hotspots » qui consomment le plus de surfaces pour les résidences secondaires, suivies par les communes moyennes puis, largement derrière, les communes périphériques. Le paysage est dans les deux premiers types de communes particulièrement touché et nécessite ainsi un contrôle et une protection accrus. Les résultats montrent cependant que bien que ce soient les communes « hotspot » qui consomment le plus de surfaces pour les résidences

secondaires, c'est sur les communes « moyennes » que la LRS a eu le plus d'effets. En effet, ce sont elles qui affichent le plus grand recul de nouvelles surfaces construites dans la dernière période d'analyse (2013-2018). Une hypothèse d'explication est que les surfaces de résidences secondaires dans les communes « hotspot » avaient déjà amorcé un recul durant la période précédente (avec une croissance faible de 1%) et ont ainsi affiché un recul moins fort que les communes « moyennes » qui, elles, ont crû fortement pendant cette même période (2007-2012 avec une croissance de 46%). Ces dernières n'avaient ainsi pas encore amorcé le recul des nouvelles surfaces de résidences secondaires construites, qui s'est manifesté plus fortement dès l'entrée en vigueur de l'ordonnance transitoire.

Pour terminer, la cinquième observation touche aux communes d'étude de cas. En raison de caractéristiques propres et variables, les communes analysées ne sont pas touchées de la même manière par la loi sur les résidences secondaires. Dans les communes >20%, une diminution générale des résidences secondaires est observée et, chez la plupart d'entre elles, une croissance importante et constante des résidences principales, alors même que leur population n'a pas beaucoup crû, ou a même diminué (par exemple à Grindelwald ou St. Moritz). Non seulement l'évolution des résidences secondaires mais aussi celle des résidences principales est, dans ces communes-là, un phénomène à surveiller avec attention. Effectivement, la construction de résidences principales pourrait être une stratégie de compensation de la diminution des constructions de résidences secondaires, quitte à ne pas répondre à un besoin réel. Ceci n'est cependant qu'une hypothèse à approfondir, étant donné que les études parallèles réalisées n'ont pas permis d'identifier une telle stratégie.

Un développement souhaité suite à l'entrée en vigueur de la LRS observé dans ces communes >20% est l'augmentation des bâtiments mixtes, c'est-à-dire de bâtiments qui comportent aussi bien des résidences secondaires que principales. Cette mixité permet d'amener plus de vie dans les quartiers avec un haut taux de résidences secondaires qui ne sont occupées qu'une partie de l'année, donnant une impression de désert le reste du temps. La mixité favorise le dynamisme dans ces quartiers pour les habitants permanents et améliore ainsi l'image et la perception du lieu. Cet aspect de la perception des localités par les habitants, les autorités et les associations de protection du paysage sera également à approfondir lors d'analyses futures.

Un autre développement positif suite à l'entrée en vigueur de l'ordonnance transitoire (2013) est la distribution spatiale des nouvelles résidences secondaires qui sont construites de manière éparse et principalement à l'intérieur des zones à bâtrir. Elles comblent ainsi surtout les surfaces constructibles laissées encore vides (comme à Bagnes par exemple). La création de nouveaux quartiers et de grands ensembles telle que c'était surtout le cas durant les années 60 à 90 n'a pas eu lieu dans les communes d'étude observées pour la période 2013-2018. Cette évolution limitée se traduit par un plus faible impact sur le paysage et ainsi une protection renforcée de ce dernier.

En revanche, toutes les communes d'étude de cas <20% ont connu une augmentation des surfaces de résidences secondaires avec, néanmoins, de fortes variations selon les communes (pour certaines d'entre elles, les nouvelles surfaces sont conséquentes et, pour d'autres, elles sont infimes). Cette observation est également à prendre avec précaution, vu la faible fiabilité de la base de données de ces communes. La construction de résidences principales aussi affiche une importante croissance même dans les communes qui n'ont que très peu de nouveaux habitants (par exemple à Unteriberg), voire même un recul de ceux-ci, comme c'est par exemple le cas à Val-de-Travers. Ce phénomène est également à surveiller : Dans ce cas-là, la croissance des surfaces de résidences principales malgré la stagnation de la population pourrait être le signe que d'autres logements – souvent ceux soumis à l'ancien droit – sont abandonnés pour un logement neuf et plus abordable. Ces derniers pourraient ensuite rester vides sur plusieurs années et être par la suite considérés comme résidences secondaires, faisant non seulement croître leur taux et la consommation de surfaces dans la commune concernée, mais aussi ternir l'image du lieu.

Sur la base de ces observations et des aspects énoncés qui méritent de faire l'objet d'un suivi, une proposition de monitoring est présentée dans le chapitre qui suit.

## 6.1 Recommandations

La présente étude a fourni de premiers résultats importants. Mais les effets pour le paysage naturel et bâti ainsi que sur l'image du lieu sont encore faibles en raison de la période courte qui a suivi l'entrée en vigueur de la LRS et de l'état des données. La LRS est, en effet, une loi encore jeune et les effets de la période transitoire se sont répercutés sur les années qui ont suivi l'entrée en vigueur de la loi. La période d'analyse qui a suivi l'entrée en

vigueur de la loi est encore trop proche de celle-ci et ne permet pas d'avoir le recul et la base de données indispensable pour observer des effets clairs. C'est pourquoi d'autres analyses seront nécessaires dans les prochaines années, dans lesquelles ces effets seront plus nettement observables. Cette étude montre que les effets attendus ont été partiellement observés, mais elle a également soulevé le besoin d'un suivi (ou monitoring) sur plusieurs aspects pour les analyses futures. Ces aspects concernent notamment les points énoncés ci-dessous. Pour chaque point, des propositions de base de données à explorer, approfondir ou compléter sont faites dans les encadrés correspondants.

**1. Evaluation de l'évolution de la consommation de surfaces absolue et par types de paysage des résidences secondaires et principales ainsi que de leurs infrastructures (qui n'ont pas été analysées ici).**

Cet aspect concerne ainsi plutôt le paysage « quantitatif » et donc les surfaces « consommées » ou au contraire « économisées ». Le but est de mettre en lumière l'apport de la LRS sur l'évolution des surfaces de résidences secondaires et des infrastructures et leur impact sur le paysage et le sol.

Le Registre des bâtiments et des logements (RegBL) et la Mensuration Officielle sont la source de données principale pour l'étude de la consommation de surfaces des RS et RP. Pour mesurer les effets des infrastructures, on se basera sur la Statistique suisse de la superficie et le modèle topographique du paysage (MTP en français, TLM en allemand ; avec le swissTLMRegio), ainsi que sur des images aériennes. Ces analyses seront réalisées pour les mêmes entités spatiales, administratives et paysagères que dans le présent rapport.

Un exemple d'étude de l'évolution du paysage sur lequel se baser est le programme LABES.

**2. Analyse de l'évolution des volumes des résidences secondaires et principales (chalets, tours, complexes d'habitations) qui ont un impact sur le paysage bâti et l'image des localités.**

Cet aspect du paysage « vertical » n'a pas été pris en compte dans la présente étude mais est un élément capital pour la culture du bâti et la perception du paysage, et ainsi l'image d'un lieu. Des volumes de qualité et en harmonie avec la culture du bâti du lieu auront des effets plus bénéfiques sur la perception des habitants et des visiteurs.

Le but ici est d'analyser le type de bâti des nouvelles résidences secondaires afin de voir comment elles s'intègrent dans le paysage bâti des différentes régions.

Cette analyse peut se baser, premièrement, sur du matériel photographique avec des critères architecturaux et culturels mais aussi, deuxièmement, sur des questionnaires et interviews des habitants, des touristes, des autorités et autres parties prenantes afin d'évaluer leur perception et l'image plus subjective du lieu.

Une autre piste d'analyse qui est également utilisée dans le monitoring du paysage dans le parc naturel régional du Chasseral est de faire un suivi photographique régulier/périodique tenu par des habitants volontaires et engagés. L'idée consiste à photographier un lieu, une place, un paysage régulièrement pour rendre compte de son évolution.

Pour analyser le paysage vertical, c'est-à-dire l'aspect quantitatif des volumes tels que chalets, tours et autres bâtiments, les bases de données contenues dans le MTP pourraient également être ici une source intéressante, notamment avec la base de données swissBUILDINGS3D 2.0. Cet aspect du paysage vertical devrait néanmoins être analysé d'un point de vue surtout qualitatif en se basant sur la perception du paysage par les habitants, les touristes et autres parties prenantes.

**3. Evaluation de la gestion des constructions de résidences principales (et secondaires) en fonction des besoins des habitants et adaptée à l'évolution démographique réelle dans les communes.**

L'identification de ce phénomène peut apporter une meilleure gestion d'un potentiel effet « Donut ». Ce phénomène consiste à voir des résidences principales – soumises à l'ancien droit et localisées dans les

communes >20% – être vendues par les propriétaires comme résidences secondaires, et qui construisent ensuite une nouvelle résidence principale ailleurs dans ou en dehors de la commune. Cela aurait pour conséquence d'augmenter le taux de RS dans la commune et parallèlement augmenter la consommation de surface des logements.

Cet aspect prendrait ainsi aussi bien en compte l'effet « Donut » de la LRS que les effets sur le marché du logement avec un effet spatial tel que la conversion de l'utilisation des résidences principales en résidences secondaires, la vente des anciennes résidences principales et la construction de nouvelles ailleurs, les prix des logements pour les locaux, les résidences principales déjà construites qui deviennent des résidences secondaires en raison du manque de demandes pour elles, etc. Ces effets de la demande et de l'offre pour des résidences principales et secondaires qui ont un effet territorial seront notamment traités en collaboration avec les analyses parallèles sur l'économie et les entreprises. Ces analyses permettront, de plus, de mettre en lumière les effets de la LRS sur une éventuelle amélioration de l'occupation des résidences secondaires.

Pour cette partie de l'analyse, l'inventaire des logements et le Registre des bâtiments et des logements (RegBL) constituent la base de données principale, qui nécessitera néanmoins d'être complétée avec d'autres données. Ces deux sources comportent de nombreuses informations concernant les demandes de permis de construire, l'affectation des logements et leur année de construction, leur statut de planification ou encore leur occupation ou vacance. L'année de construction des bâtiments permet notamment de savoir si le logement est soumis à la LRS ou pas. Les résidences principales construites jusqu'en 2012 ne sont, par exemple, pas soumises à la LRS.

Une autre source importante est le marché de l'immobilier, qui offre des informations sur l'offre et la demande pour les logements ainsi que leurs prix.

## 7 Sources

Ecoplan (2014): Nachhaltigkeitsbeurteilung (NHB) des Zweitwohnungsgesetzes. Auftraggeber: Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bern.

Hochschule Luzern (HSLU)/ Brugger und Partner AG (BHP) (2020): Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz: Analyse der Auswirkungen mit betrieblichem Fokus. Schlussbericht an das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO). Luzern/Zürich.

IC Infraconsult AG (2020): Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz: Evaluation des Vollzugs. Schlussbericht an das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Infraconsult, Arcaplin, kanzlei konstruktiv, Bern.

Rütter Soceco (2020): Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz: Analyse der Auswirkungen mit volkswirtschaftlichem Fokus. Schlussbericht an das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO), Rüschlikon.

Typologie des paysages de Suisse (OFS, OFEV, ARE, 2011) :

<https://www.are.admin.ch/are/fr/home/espaces-ruraux-et-regions-de-montagne/bases-et-donnees/typologie-des-paysages-de-suisse.html>

## 8 Annexes

### 8.1 Communes >20% hotspot, moyennes et périphériques

Tableau 80 Consommation totale de surfaces par type de communes et par commune en 2000 et 2018

Type communes (nombre de communes par type)	Surface totale (cumulée) par type de commune en 2000 et 2018 [ha]		Surface totale (cumulée) par commune et pour chaque type de communes en 2000 et 2018 [ha]	
	2000	2018	2000	2018
<b>Hotspots (48)</b>	422	503.9	8.8	10.5
<b>Moyennes (102)</b>	392.5	452.2	3.8	4.4
<b>Périphériques (209)</b>	383.9	411.5	1.8	2

(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Tableau 81 Consommation de surfaces par type de communes par période

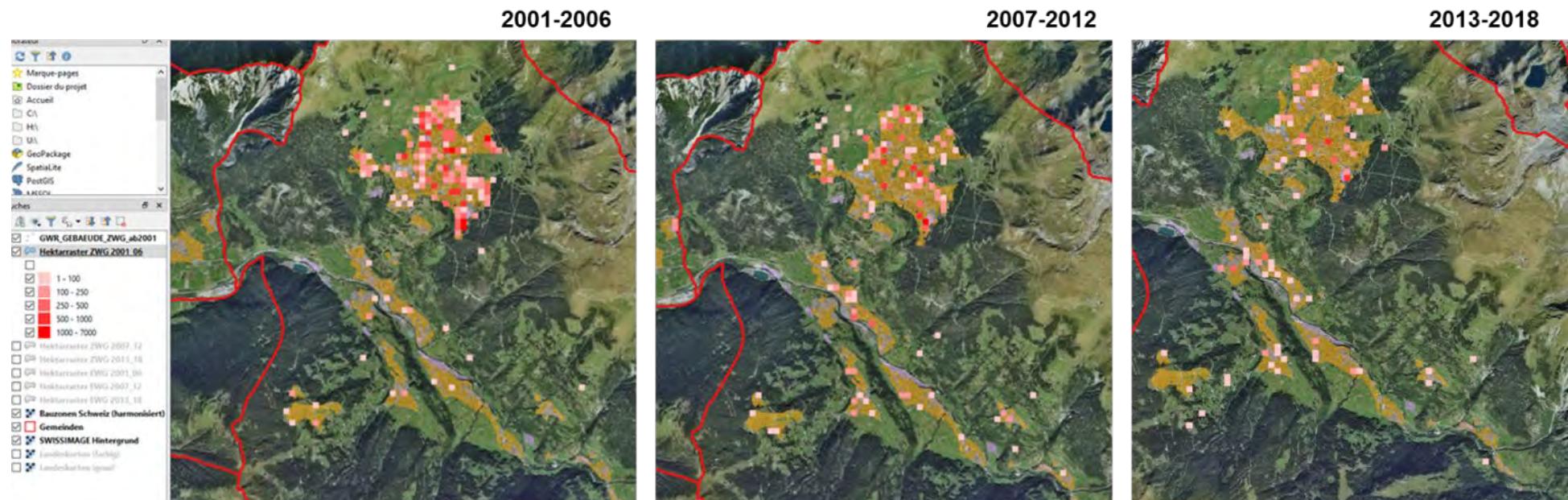
Type communes (nombre de communes par type)	Nouvelles surfaces consommées par période par type de communes [m <sup>2</sup> ]			Nouvelles surfaces consommées par période et par commune pour chaque type de communes [m <sup>2</sup> ]		
	2001-2006	2007-2012	2013-2018	2001-2006	2007-2012	2013-2018
<b>Hotspots (48)</b>	298007	301020	216793	6208.5	6271.3	4516.5
<b>Moyennes (102)</b>	177929	259768	159330	1744.4	2546.8	1562.1
<b>Périphériques (209)</b>	75239	115684	85547	360	553.5	409.3

(Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

## 8.2 Cartes des communes

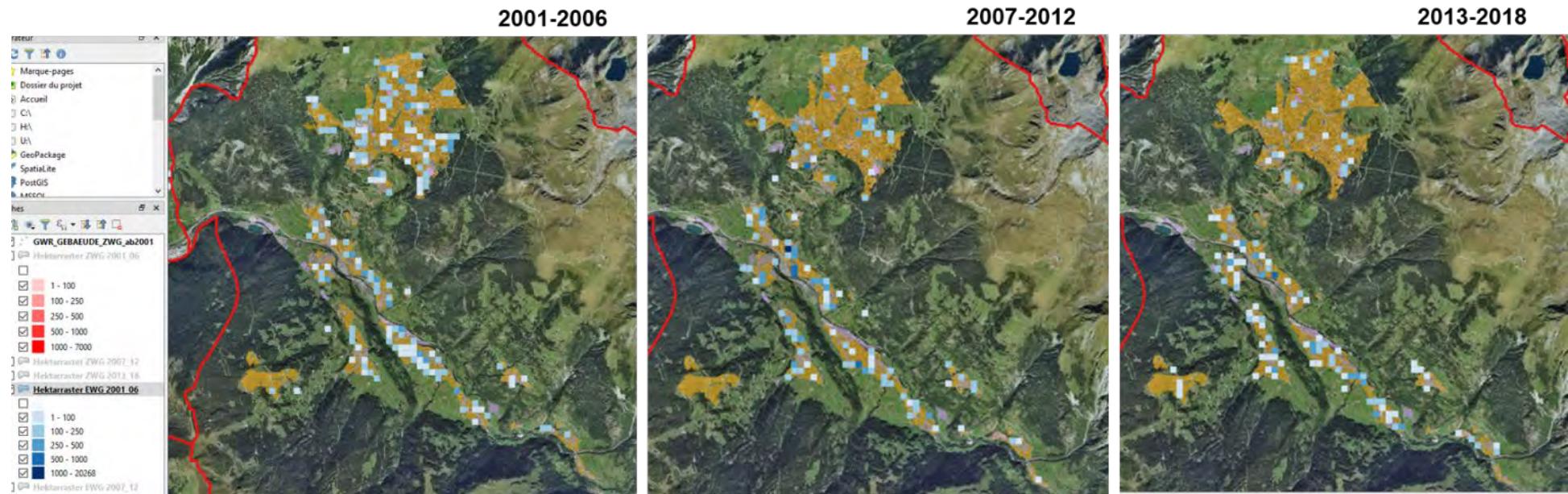
### Bagnes

Illustration 28 Bagnes – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences secondaires



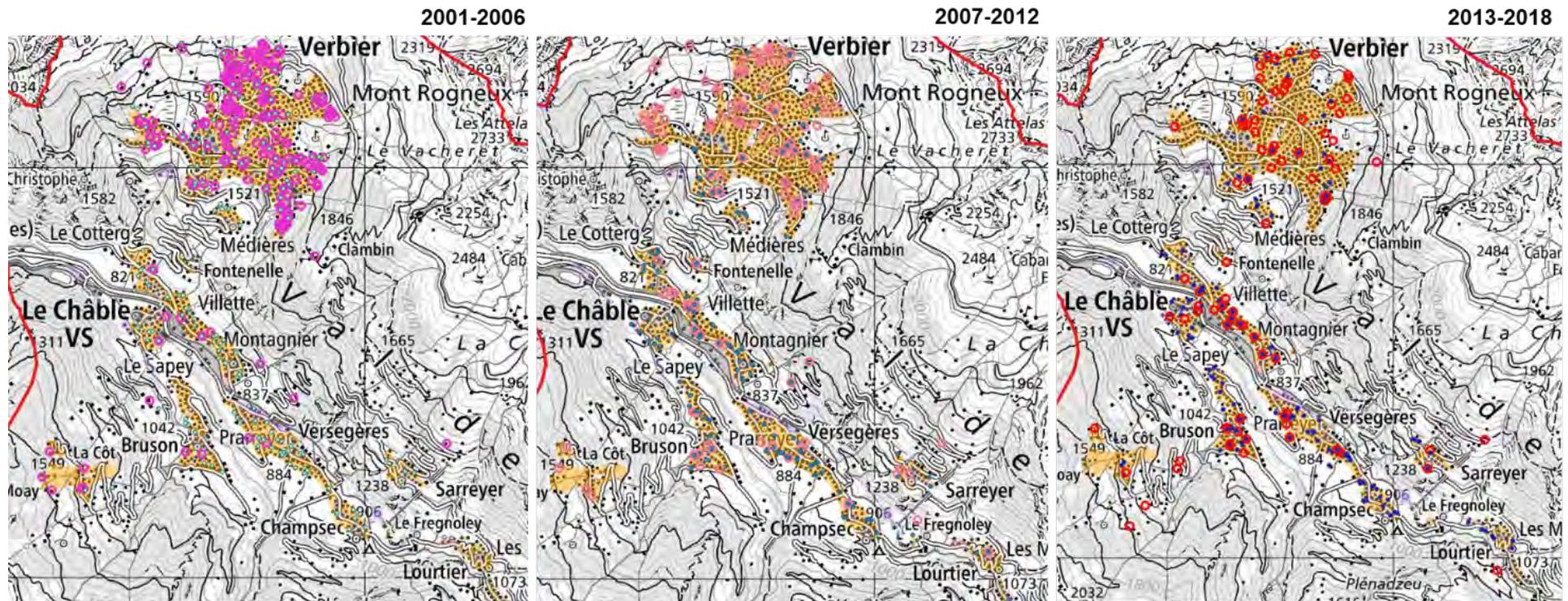
La répartition de la consommation de surfaces des résidences secondaires est représentée avec un raster en hectares (avec les surfaces en m<sup>2</sup> par hectare) (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

Illustration 29 **Bagnes** – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences principales



La répartition de la consommation de surfaces des résidences principales est représentée avec un raster en hectares (avec les surfaces en m<sup>2</sup> par hectare) (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

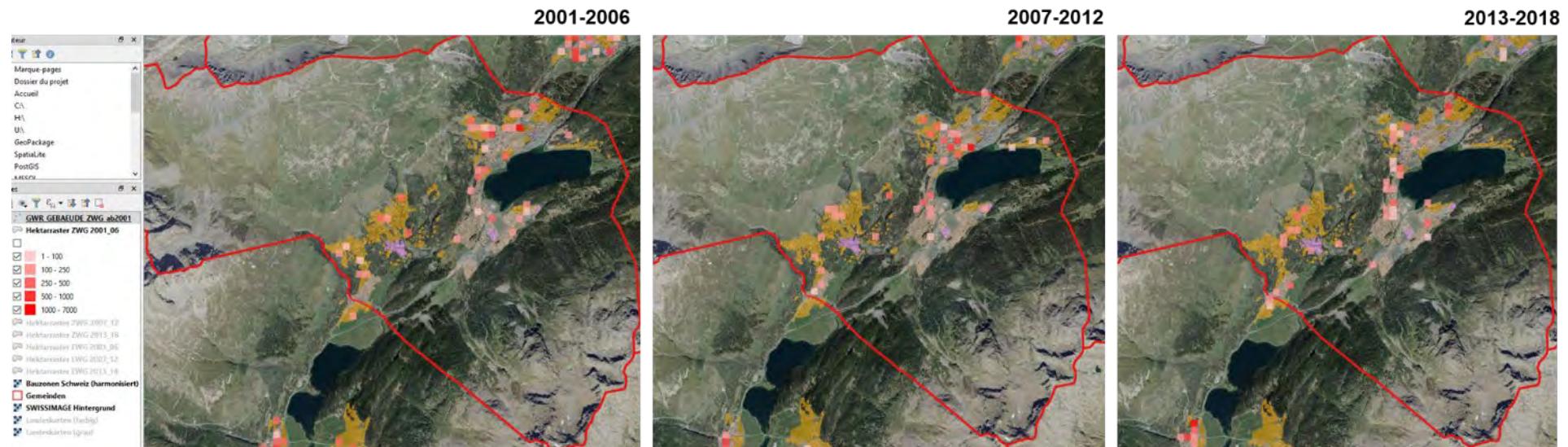
Illustration 30 **Bagnes** – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales



Résidences secondaires = ronds violettes, roses et rouges ; les résidences principales = points bleu clair à bleu foncé. Les points et les ronds représentent des bâtiments contenant un ou plusieurs logements (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

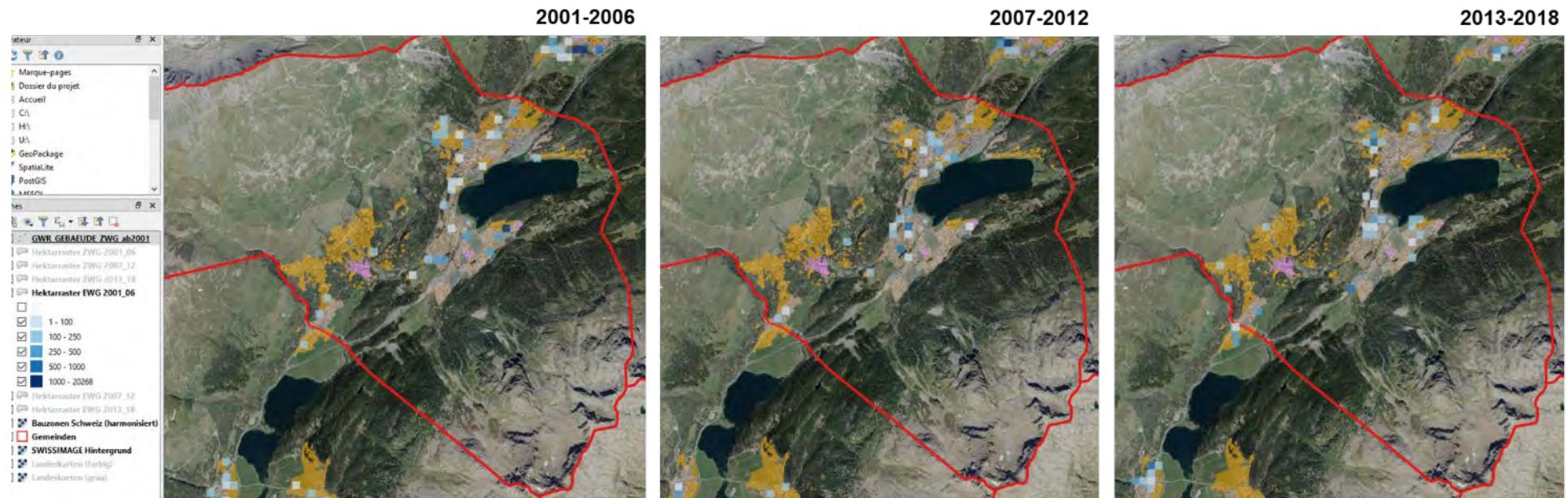
## St. Moritz

Illustration 31 St. Moritz – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences secondaires



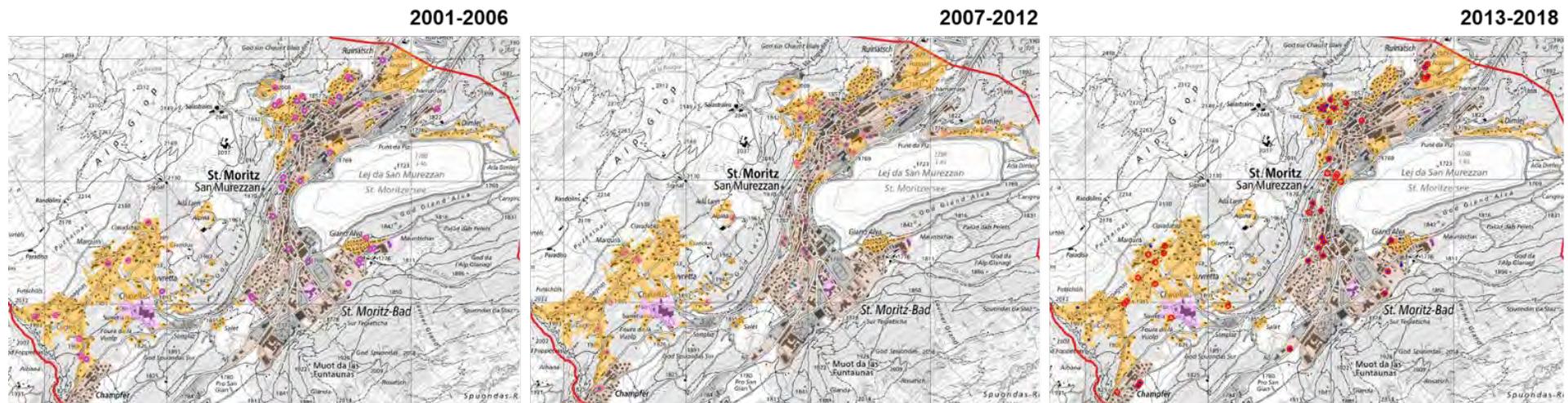
La répartition de la consommation de surfaces des résidences secondaires est représentée avec un raster en hectares (avec les surfaces en  $m^2$  par hectare) (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

Illustration 32 St. Moritz – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences principales



La répartition de la consommation de surfaces des résidences principales est représentée avec un raster en hectares (avec les surfaces en  $m^2$  par hectare) (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

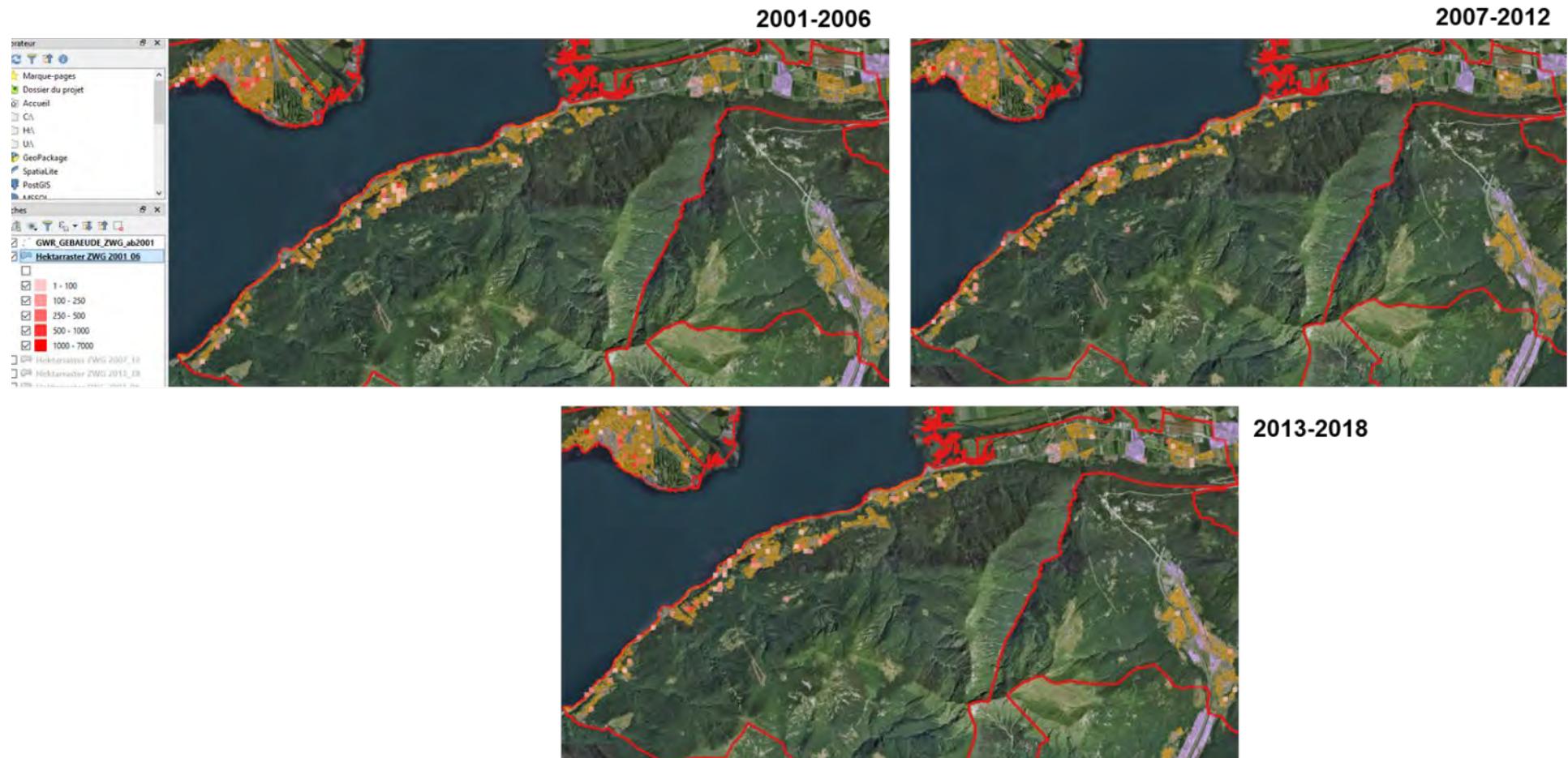
Illustration 33 St. Moritz – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales



Résidences secondaires = ronds violets, roses et rouges ; les résidences principales = points bleu clair à bleu foncé. Les points et les ronds représentent des bâtiments contenant un ou plusieurs logements (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

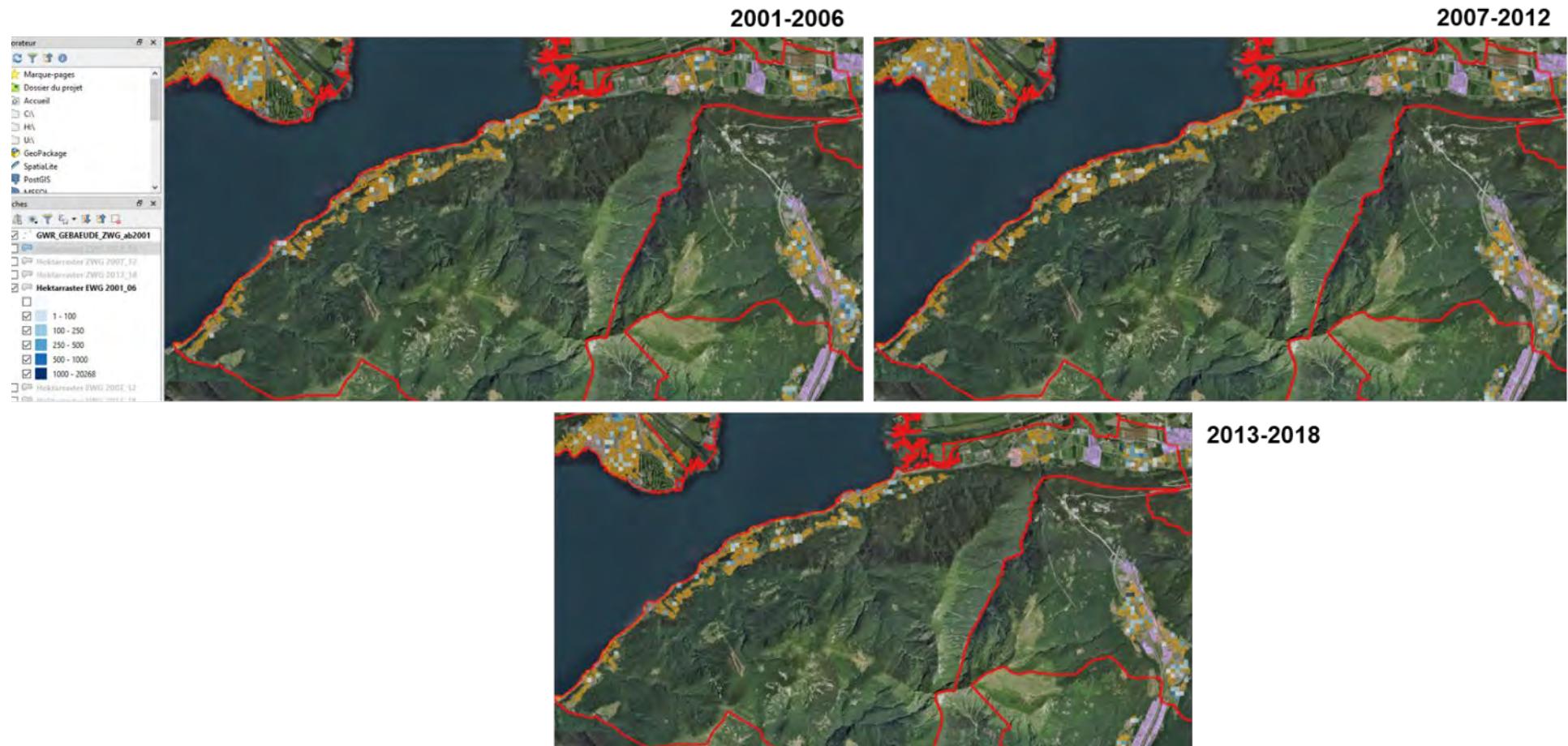
## Gambarogno

Illustration 34 Gambarogno – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences secondaires



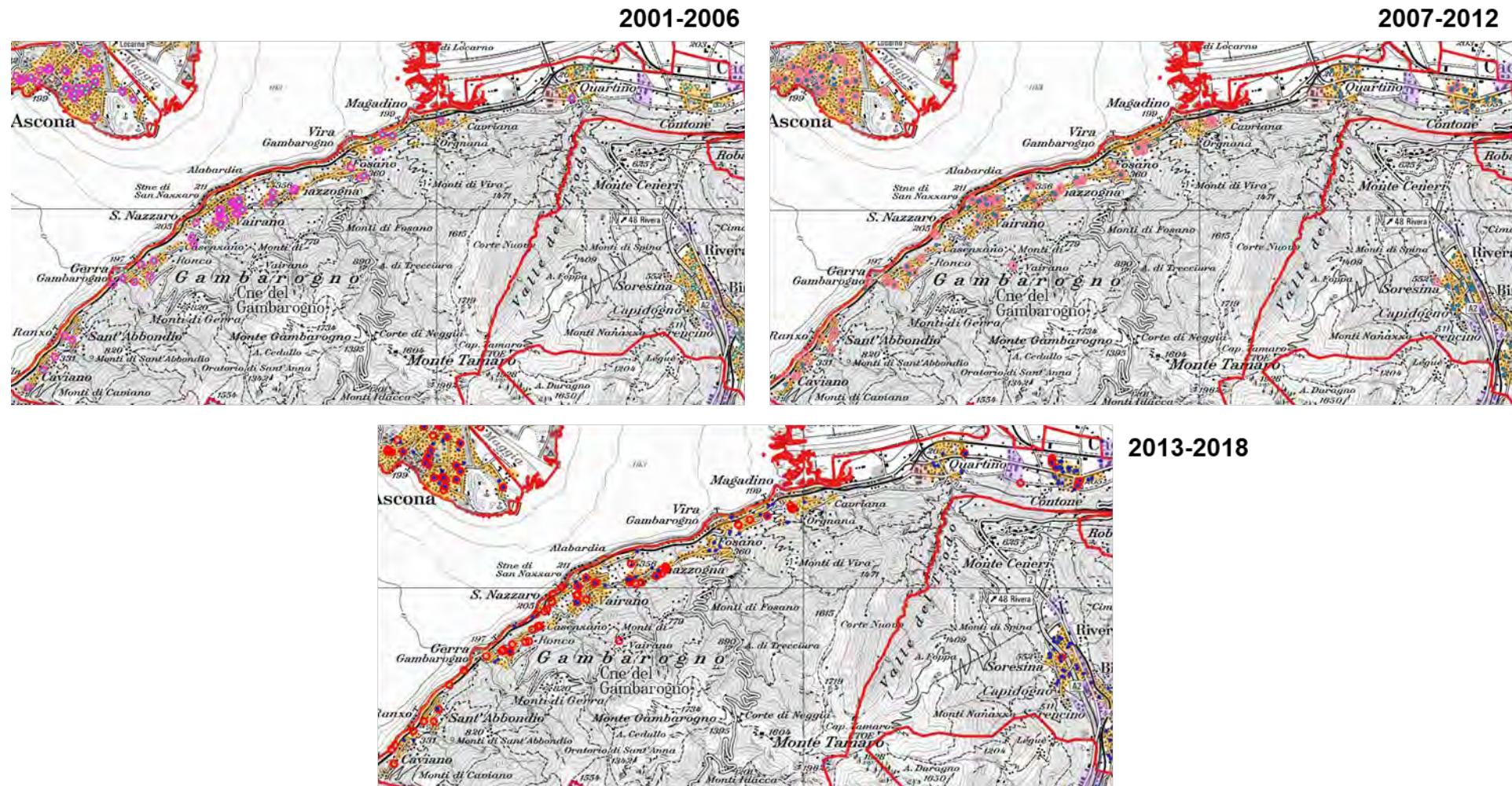
La répartition de la consommation de surfaces des résidences secondaires est représentée avec un raster en hectares (avec les surfaces en m<sup>2</sup> par hectare) (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 35 Gambarogno – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences principales



La répartition de la consommation de surfaces des résidences principales est représentée avec un raster en hectares (avec les surfaces en m<sup>2</sup> par hectare) (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

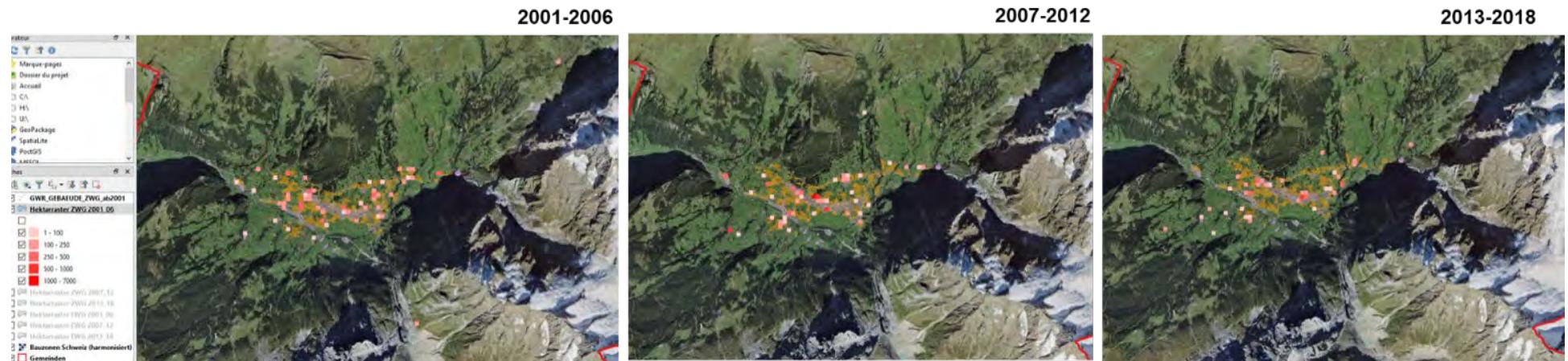
Illustration 36 Gambarogno – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales



Résidences secondaires = ronds violets, roses et rouges ; les résidences principales = points bleu clair à bleu foncé. Les points et les ronds représentent des bâtiments contenant un ou plusieurs logements (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

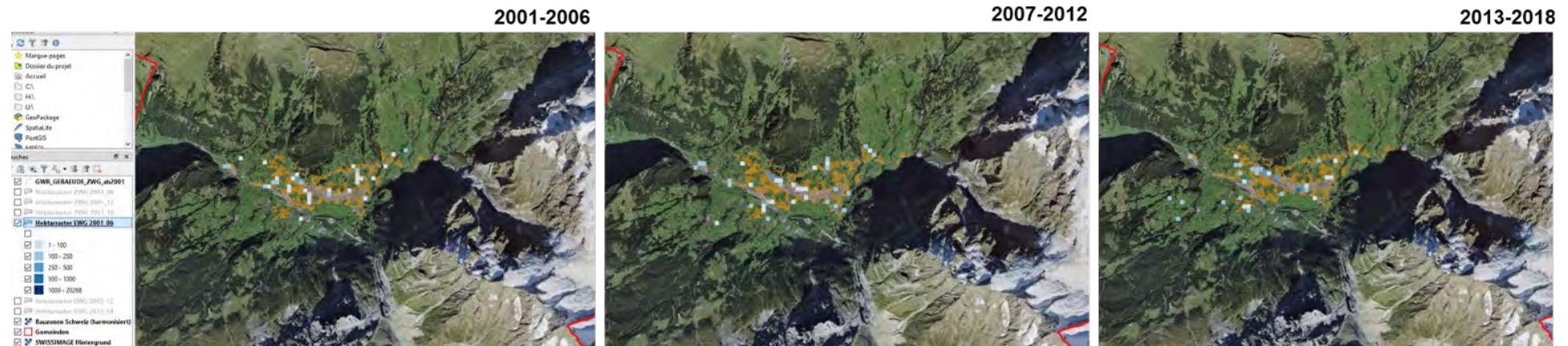
## Grindelwald

Illustration 37 Grindelwald – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences secondaires



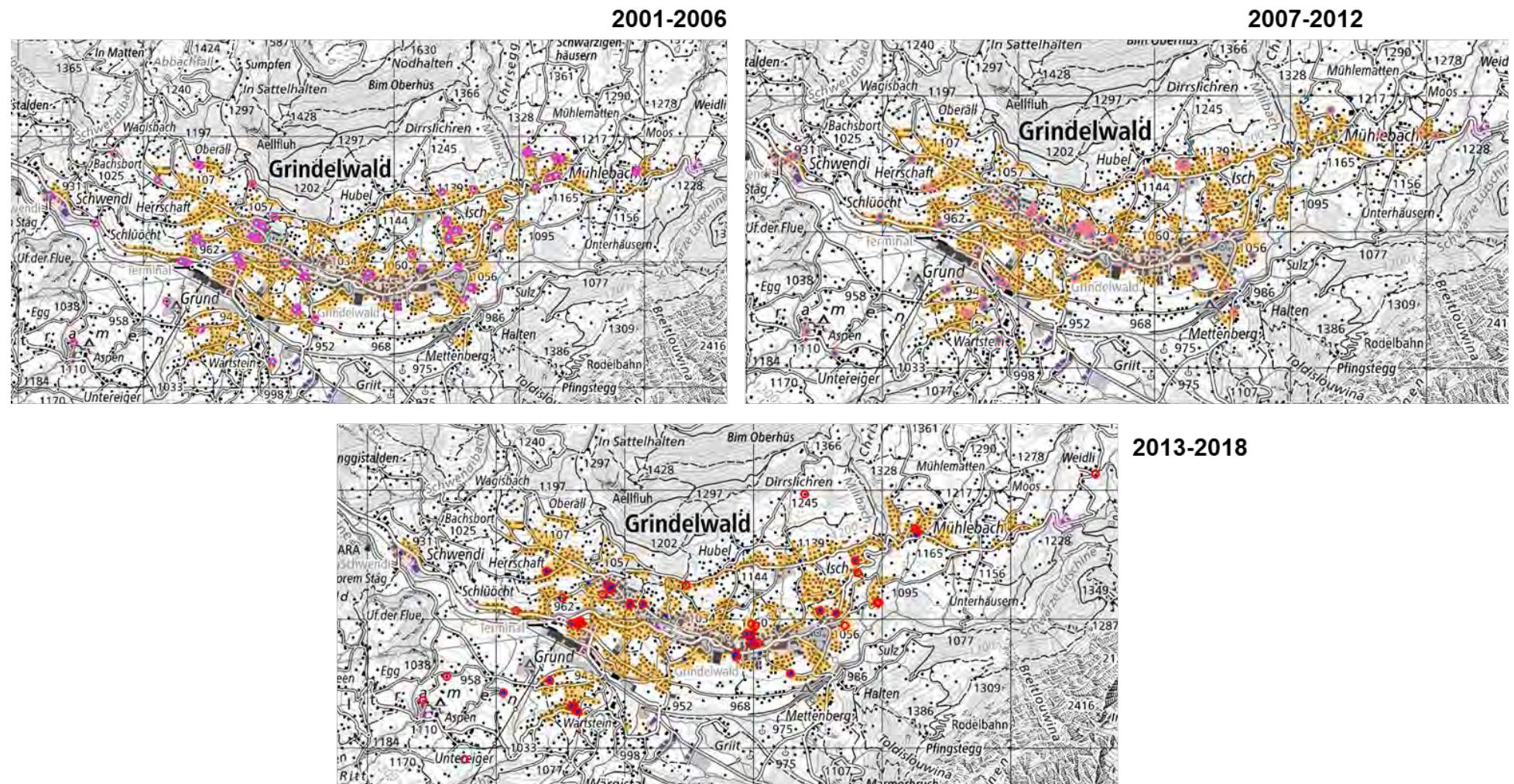
La répartition de la consommation de surfaces des résidences secondaires est représentée avec un raster en hectares (avec les surfaces en m<sup>2</sup> par hectare) (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

Illustration 38 Grindelwald – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences principales



La répartition de la consommation de surfaces des résidences principales est représentée avec un raster en hectares (avec les surfaces en  $m^2$  par hectare) (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

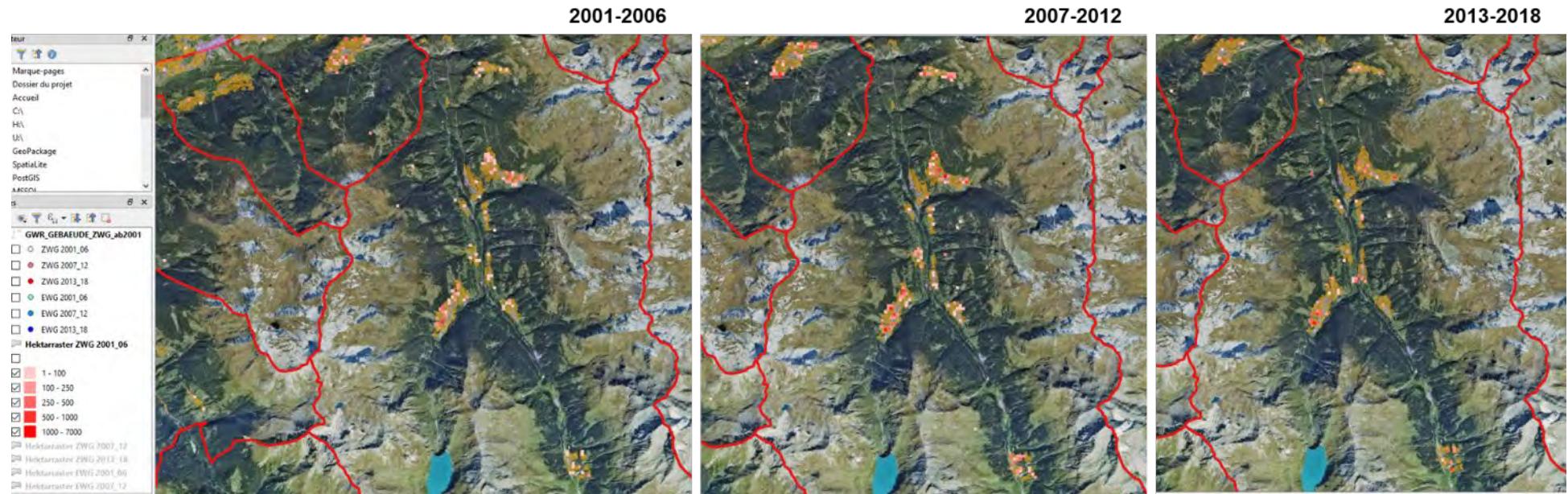
Illustration 39 Grindelwald – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales



Résidences secondaires = ronds violets, roses et rouges ; les résidences principales = points bleu clair à bleu foncé. Les points et les ronds représentent des bâtiments contenant un ou plusieurs logements (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

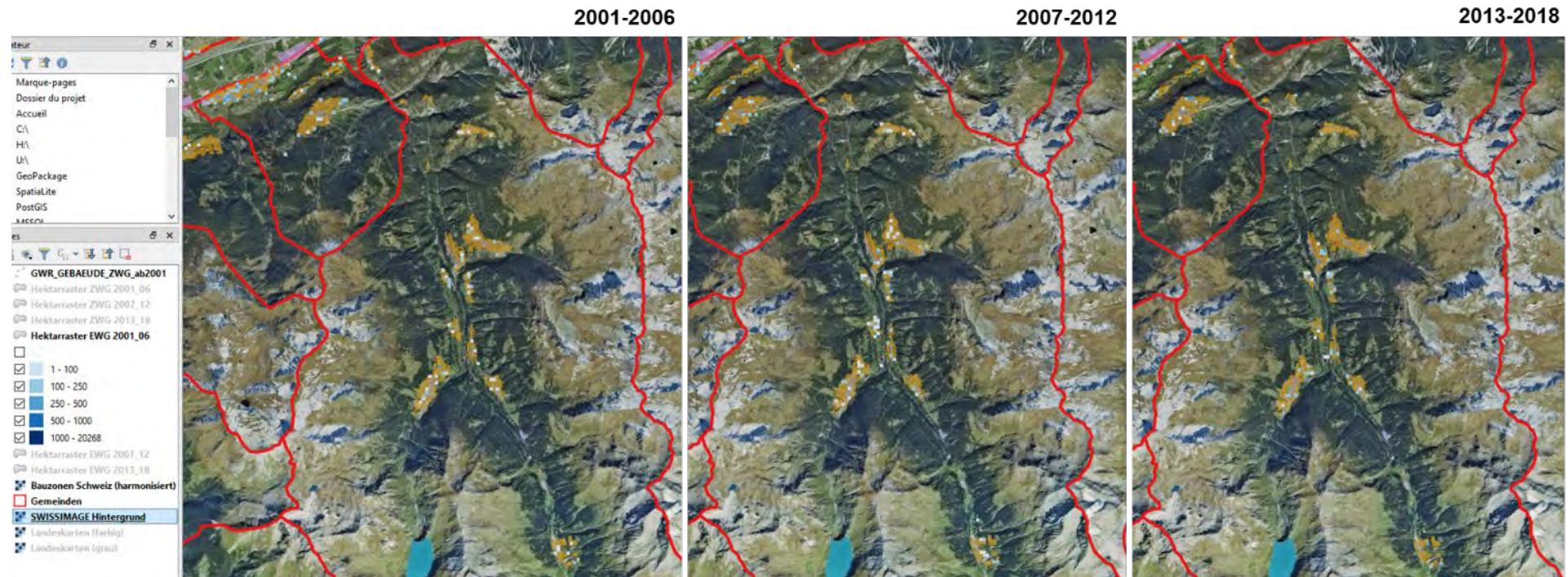
## Anniviers

Illustration 40 Anniviers – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences secondaires



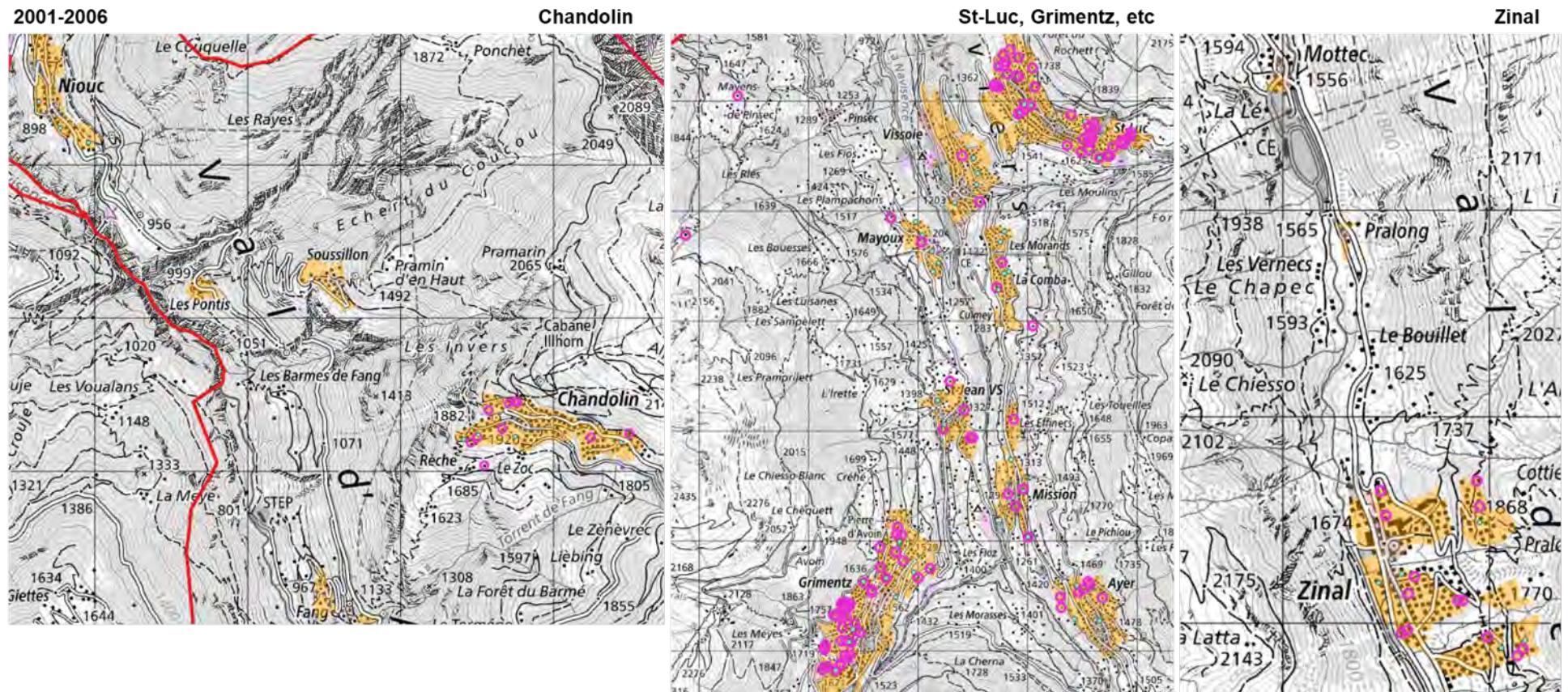
La répartition de la consommation de surfaces des résidences secondaires est représentée avec un raster en hectares (avec les surfaces en  $m^2$  par hectare) (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

Illustration 41 Anniviers – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences principales



La répartition de la consommation de surfaces des résidences principales est représentée avec un raster en hectares (avec les surfaces en m<sup>2</sup> par hectare) (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

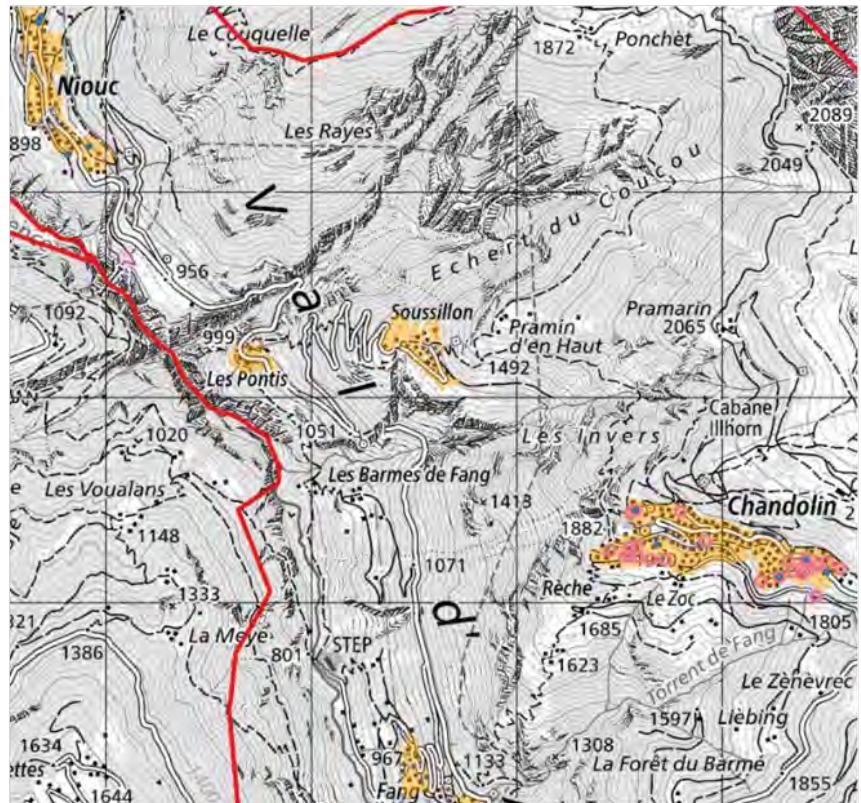
Illustration 42 Anniviers – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales – 01-06



Résidences secondaires = ronds violettes, roses et rouges ; les résidences principales = points bleu clair à bleu foncé. Les points et les ronds représentent des bâtiments contenant un ou plusieurs logements (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

Illustration 43 Annivers - Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales - 07-12

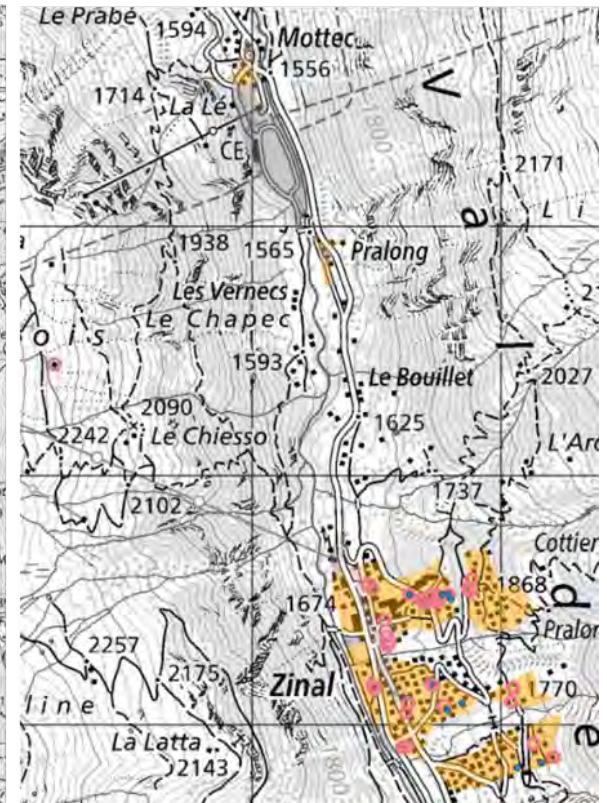
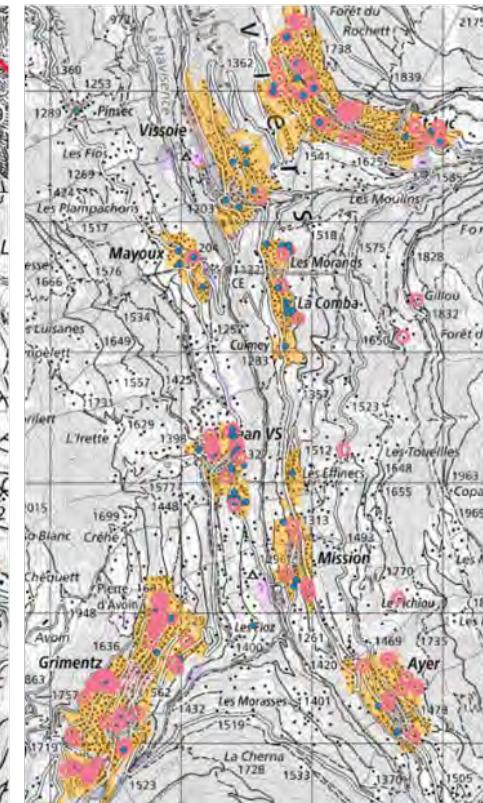
2007-2012



Chandolin

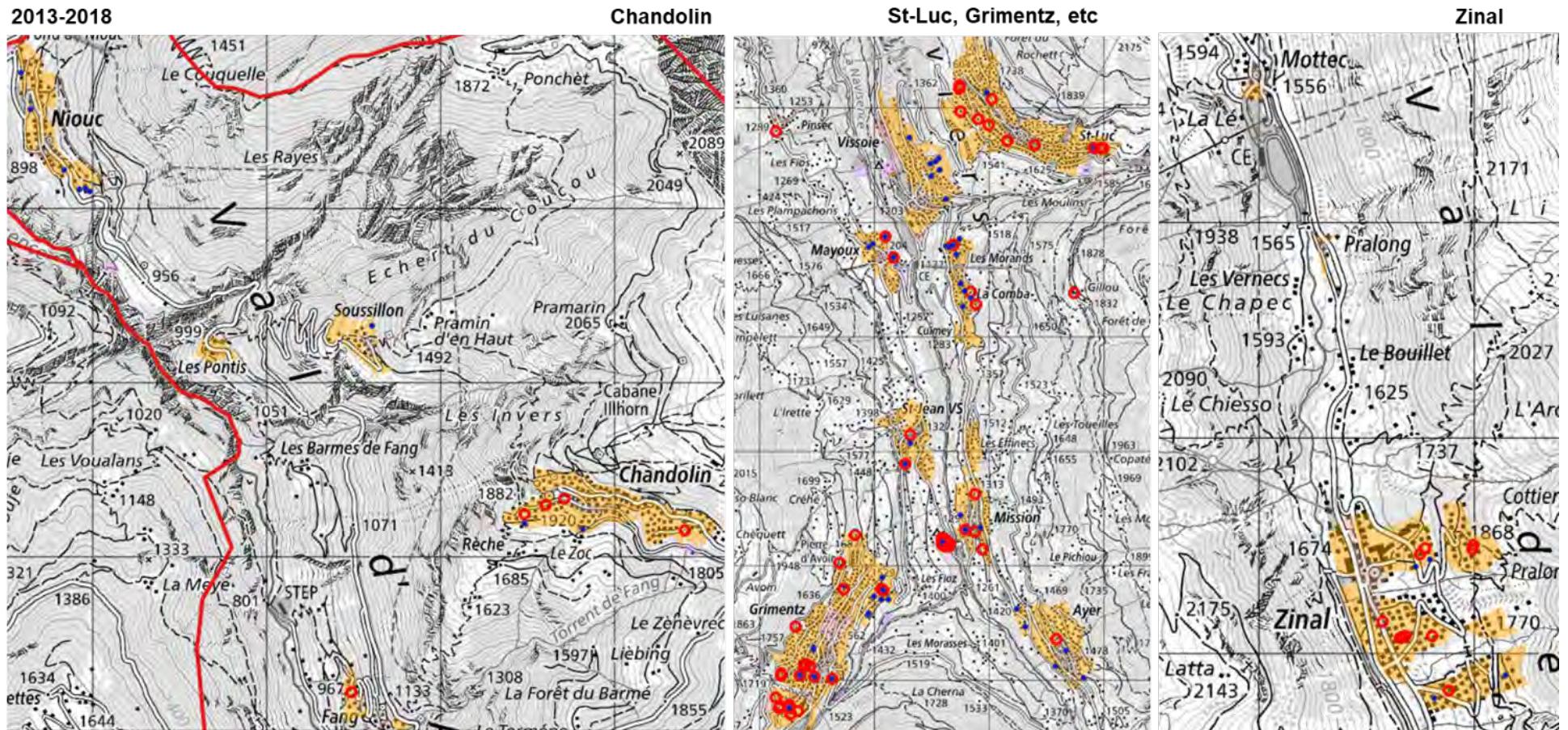
St-Luc, Grimentz, etc

Zinal



Résidences secondaires = ronds violettes, roses et rouges ; les résidences principales = points bleu clair à bleu foncé. Les points et les ronds représentent des bâtiments contenant un ou plusieurs logements (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

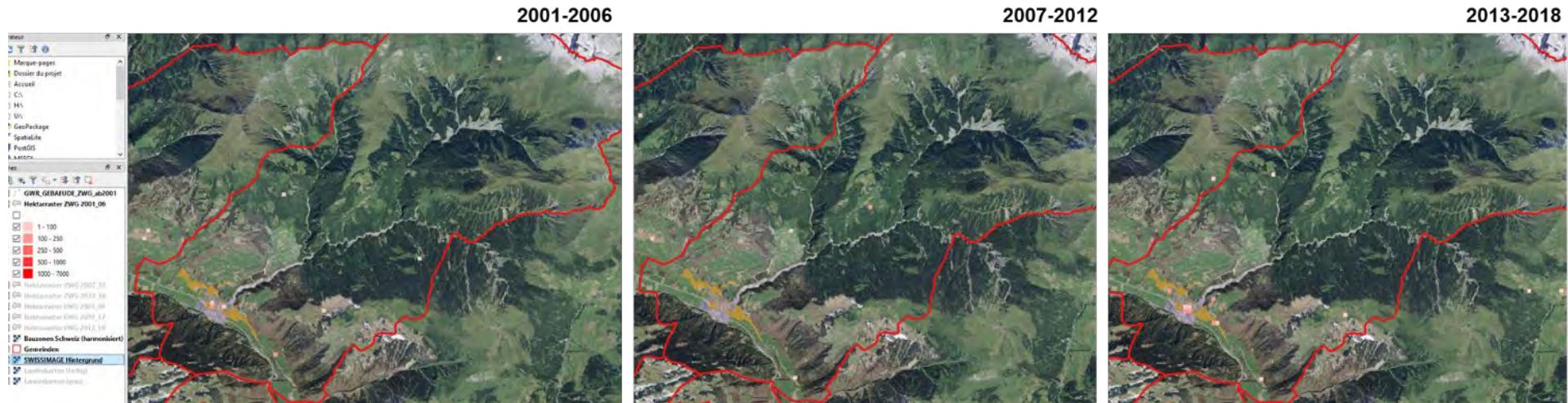
**Illustration 44 Annivers - Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales - 13-18**



Résidences secondaires = ronds violets, roses et rouges ; les résidences principales = points bleu clair à bleu foncé. Les points et les ronds représentent des bâtiments contenant un ou plusieurs logements (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

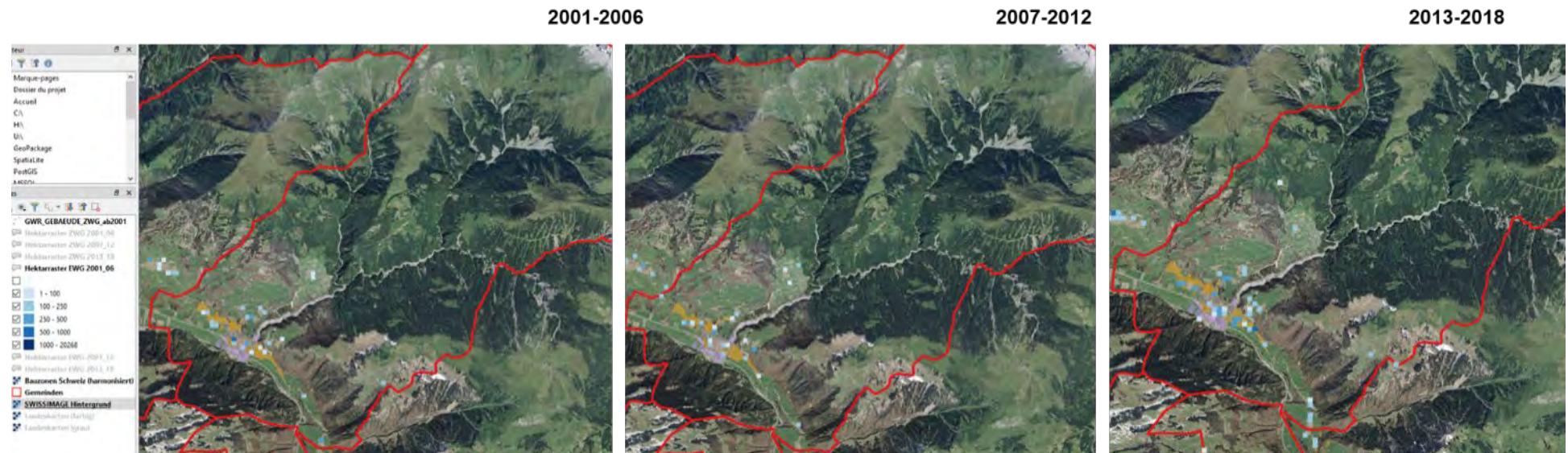
## Schiers

Illustration 45 Schiers – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences secondaires



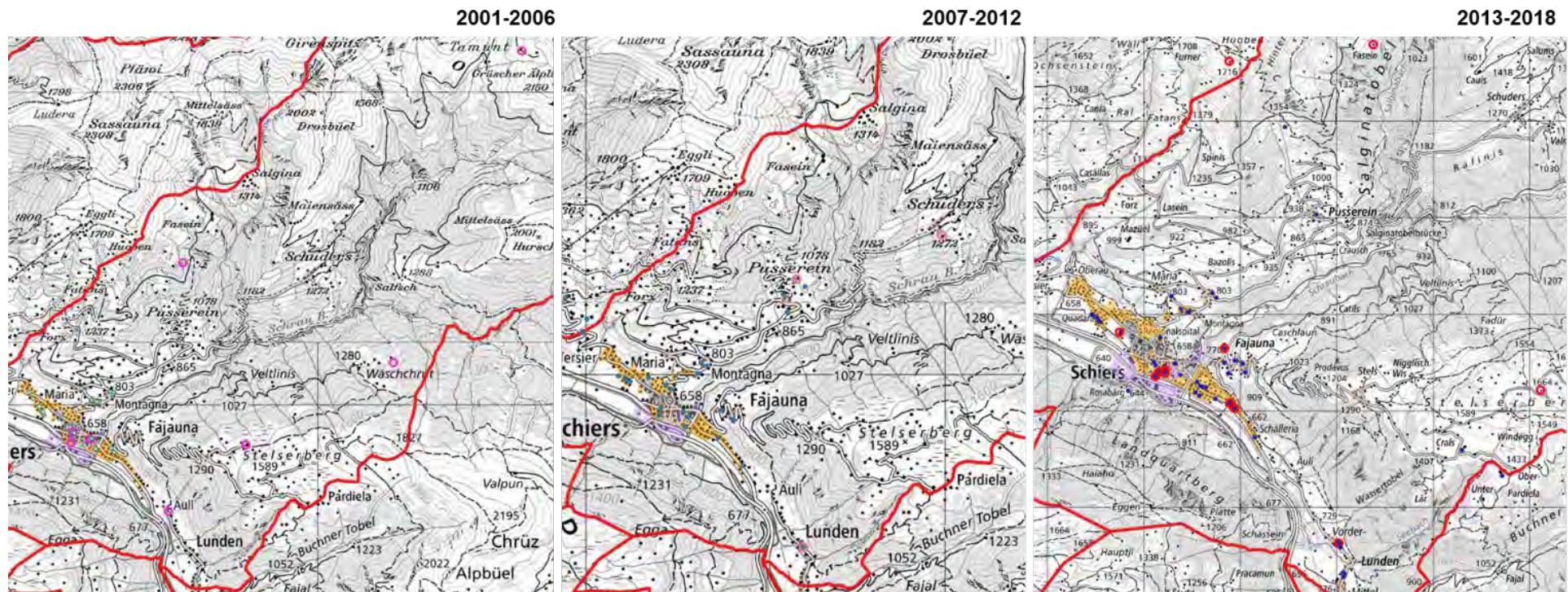
La répartition de la consommation de surfaces des résidences secondaires est représentée avec un raster en hectares (avec les surfaces en  $m^2$  par hectare) (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

Illustration 46 Schiers – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences principales



La répartition de la consommation de surfaces des résidences principales est représentée avec un raster en hectares (avec les surfaces en m<sup>2</sup> par hectare) (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

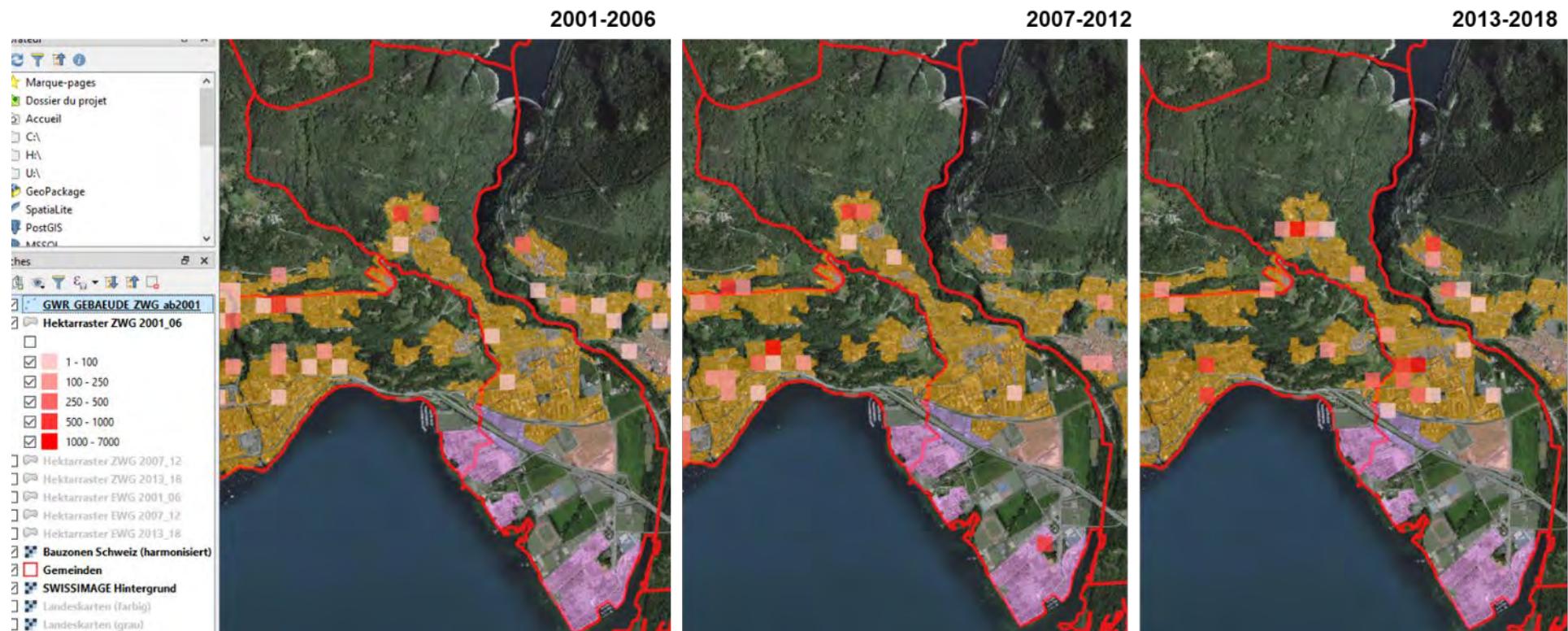
Illustration 47 Schiers – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales



Résidences secondaires = ronds violettes, roses et rouges ; les résidences principales = points bleu clair à bleu foncé. Les points et les ronds représentent des bâtiments contenant un ou plusieurs logements (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

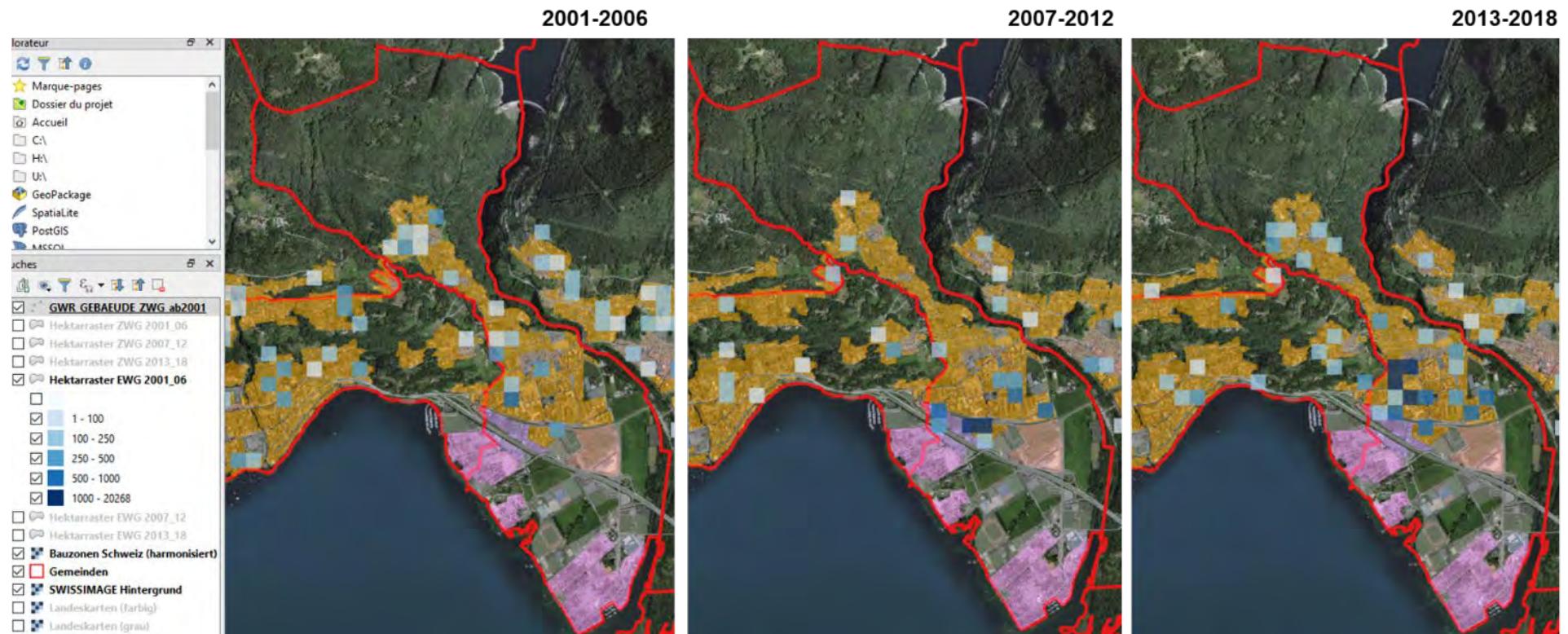
## Tenero-Contra

Illustration 48 Tenero-Contra – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences secondaires



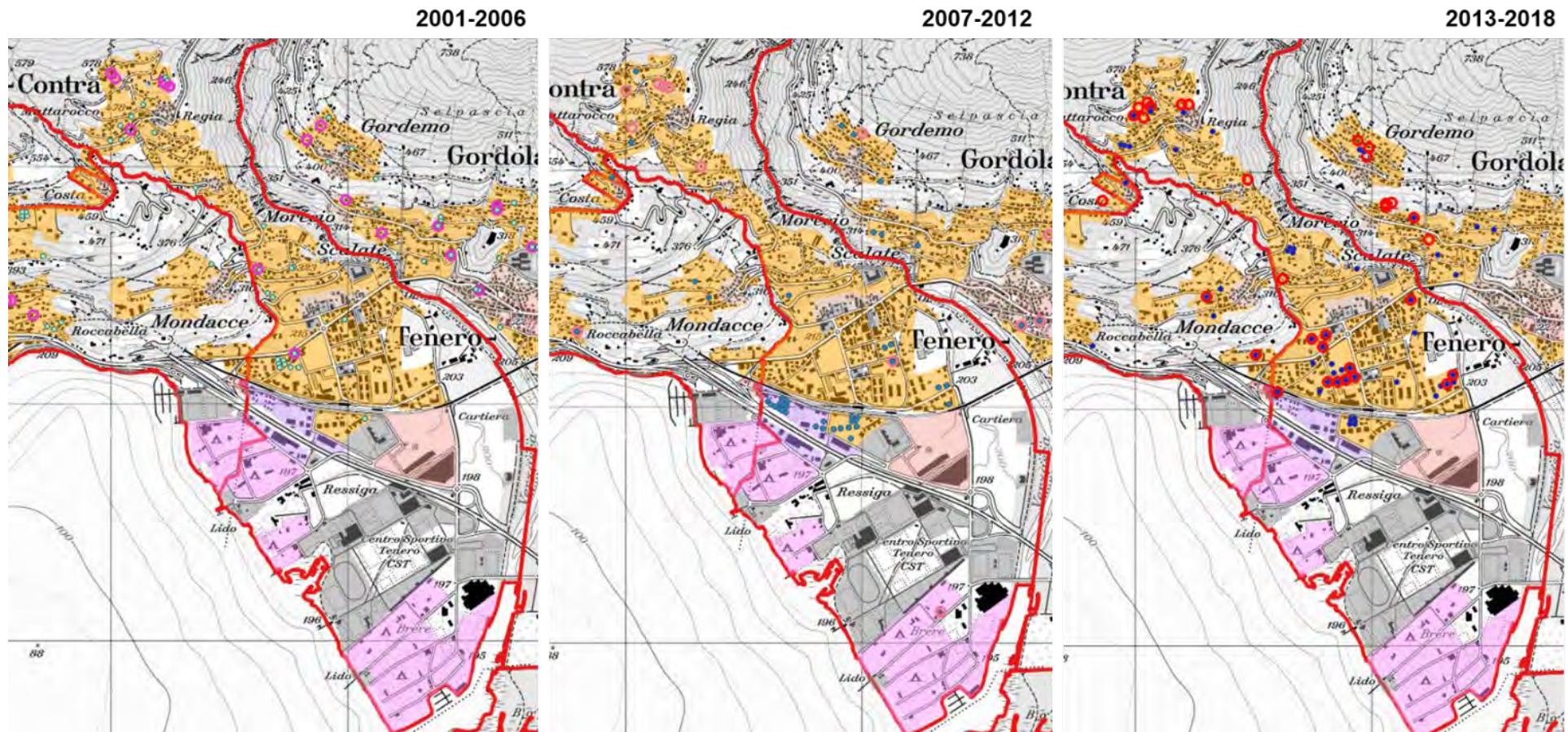
La répartition de la consommation de surfaces des résidences secondaires est représentée avec un raster en hectares (avec les surfaces en m<sup>2</sup> par hectare) (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

Illustration 49 Tenero-Contra – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences principales



La répartition de la consommation de surfaces des résidences principales est représentée avec un raster en hectares (avec les surfaces en m<sup>2</sup> par hectare) (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

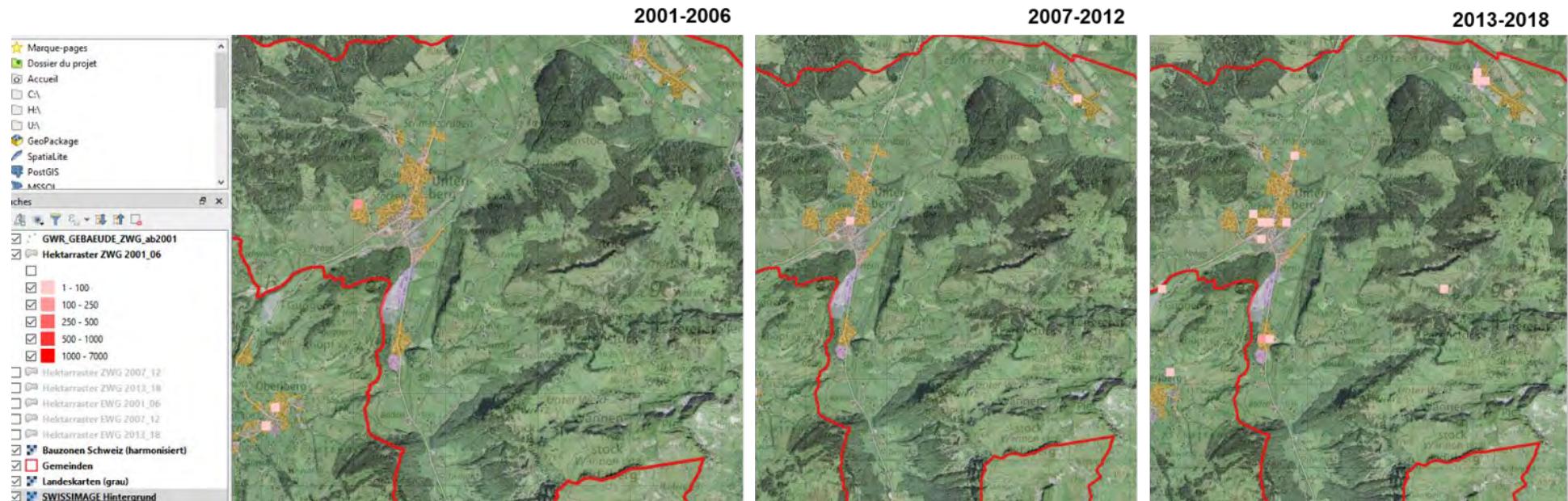
Illustration 50 Tenero-Contra – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales



Résidences secondaires = ronds violets, roses et rouges ; les résidences principales = points bleu clair à bleu foncé. Les points et les ronds représentent des bâtiments contenant un ou plusieurs logements (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

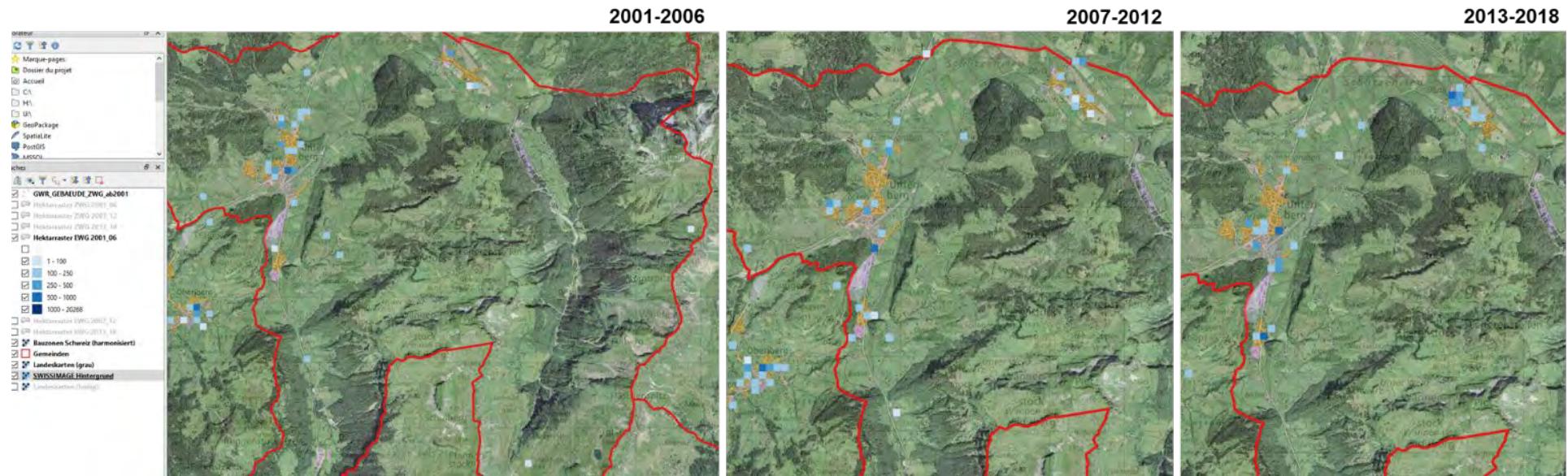
# Unteriberg

Illustration 51 Unteriberg – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences secondaires



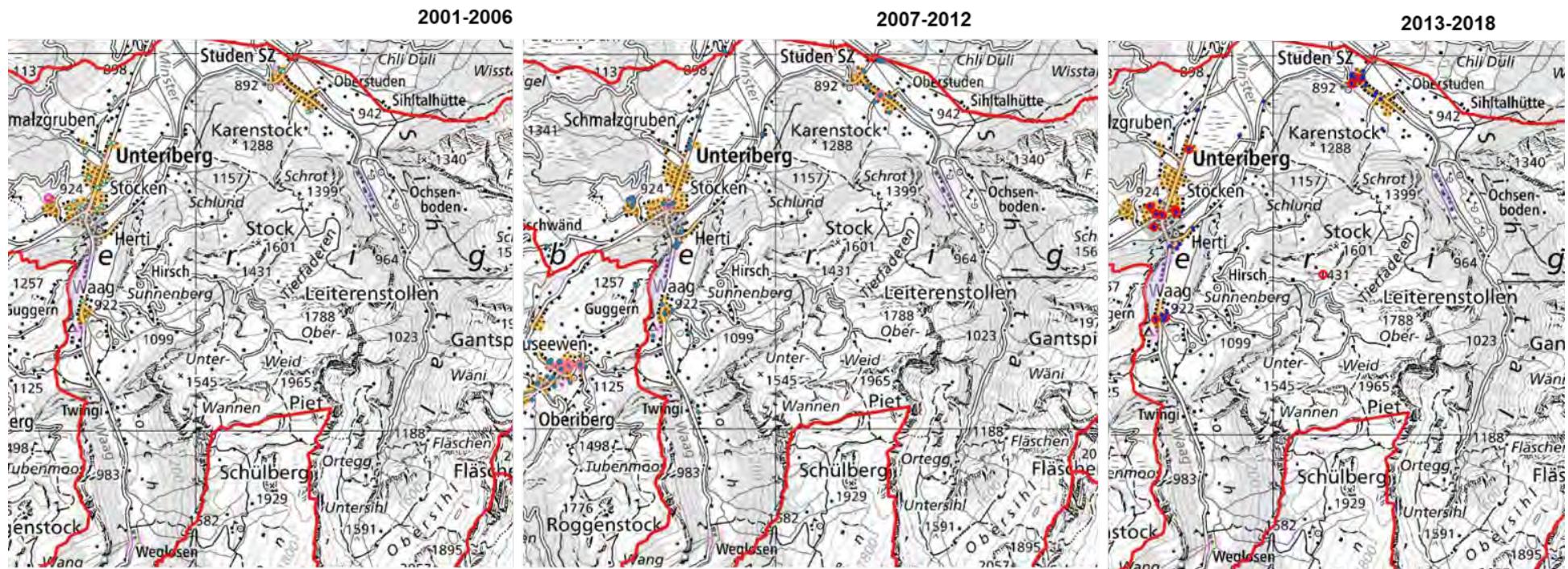
La répartition de la consommation de surfaces des résidences secondaires est représentée avec un raster en hectares (avec les surfaces en  $m^2$  par hectare) (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

Illustration 52 Unteriberg – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences principales



La répartition de la consommation de surfaces des résidences principales est représentée avec un raster en hectares (avec les surfaces en m<sup>2</sup> par hectare) (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

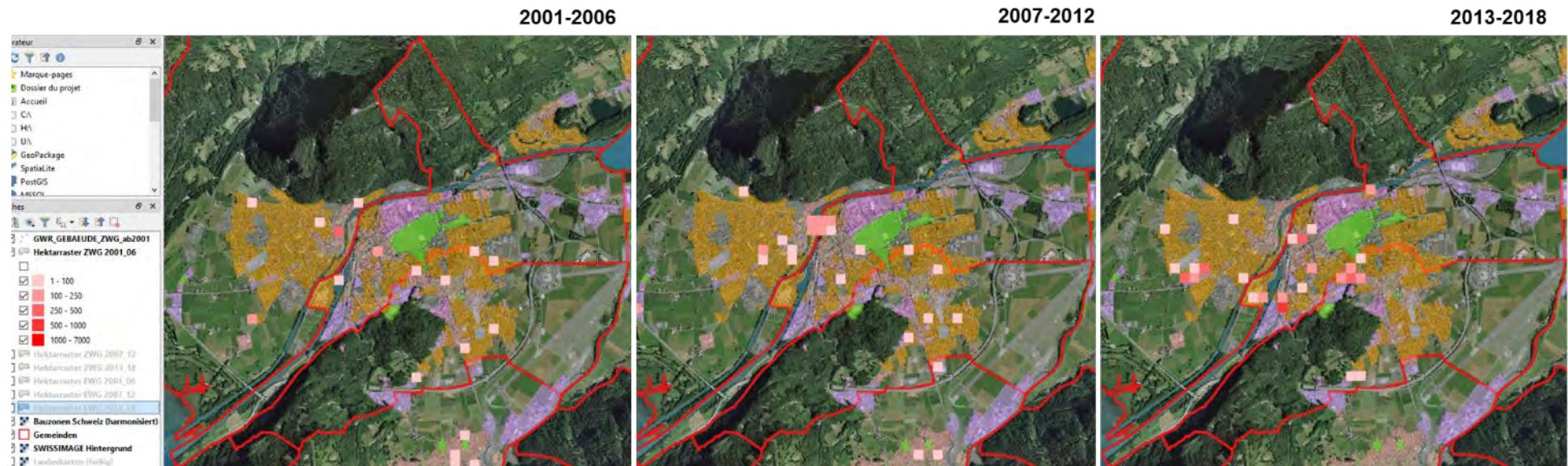
Illustration 53 Unteriberg – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales



Résidences secondaires = ronds violets, roses et rouges ; les résidences principales = points bleu clair à bleu foncé. Les points et les ronds représentent des bâtiments contenant un ou plusieurs logements (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

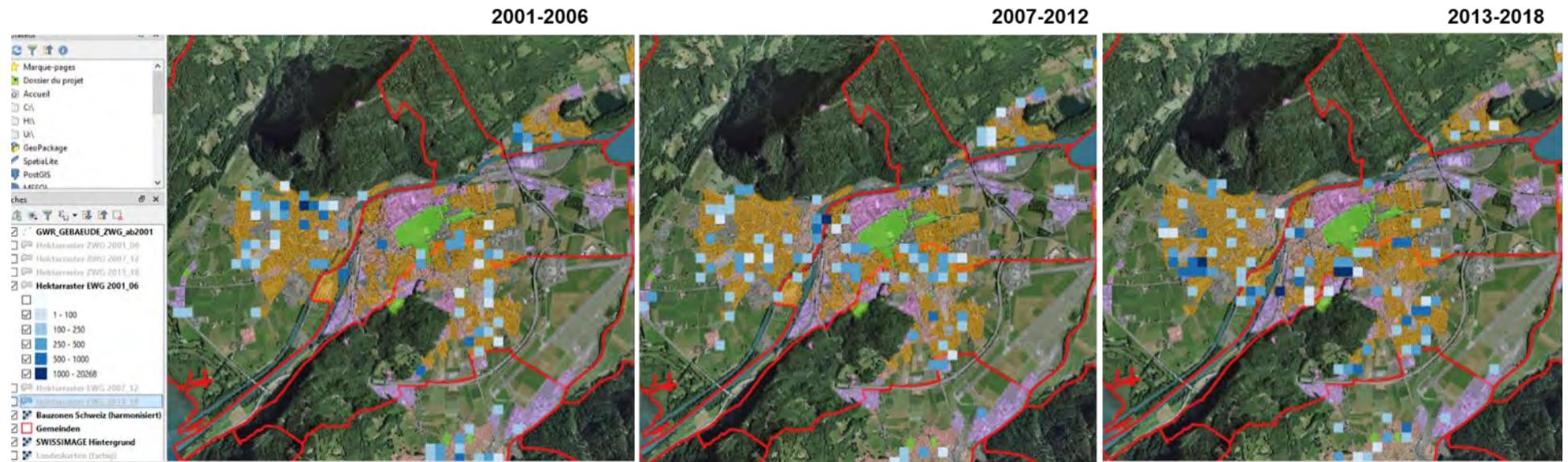
## Interlaken

Illustration 54 Interlaken – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences secondaires



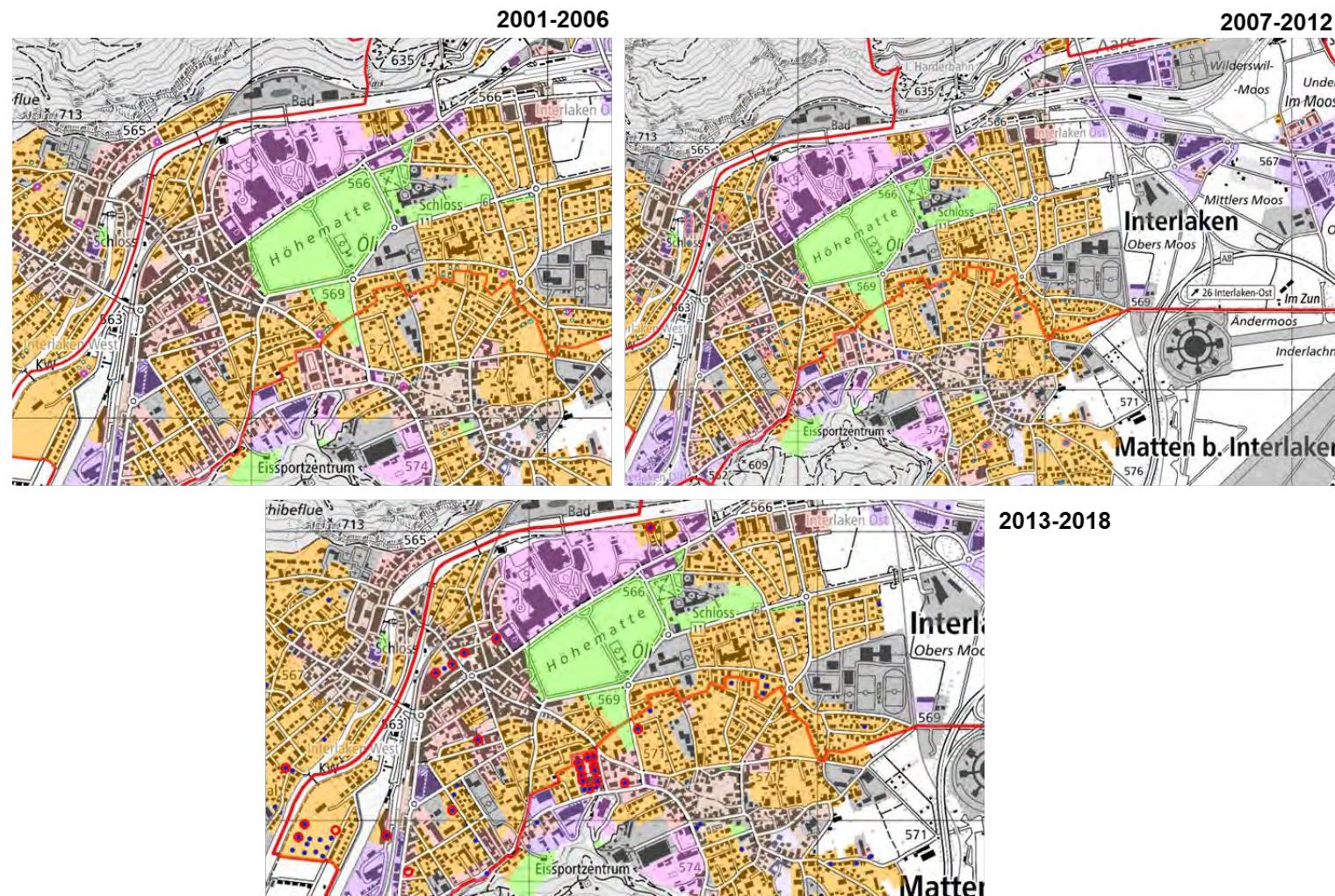
La répartition de la consommation de surfaces des résidences secondaires est représentée avec un raster en hectares (avec les surfaces en  $m^2$  par hectare) (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

Illustration 55 Interlaken – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences principales



La répartition de la consommation de surfaces des résidences principales est représentée avec un raster en hectares (avec les surfaces en  $m^2$  par hectare) (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE).

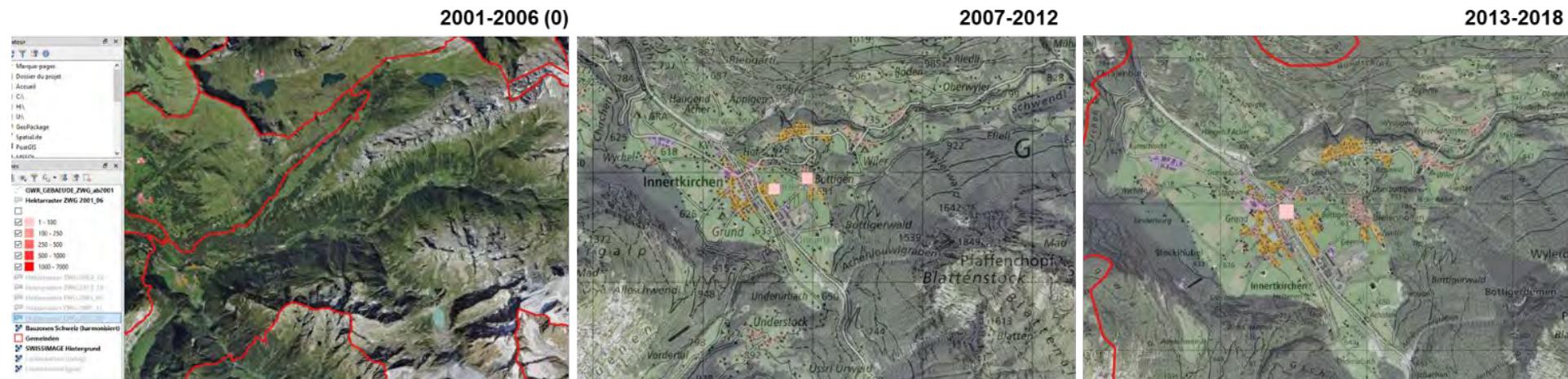
Illustration 56 Interlaken – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales



Résidences secondaires = ronds violettes, roses et rouges ; les résidences principales = points bleu clair à bleu foncé. Les points et les ronds représentent des bâtiments contenant un ou plusieurs logements (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

## Innertkirchen

Illustration 57 Innertkirchen – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences secondaires



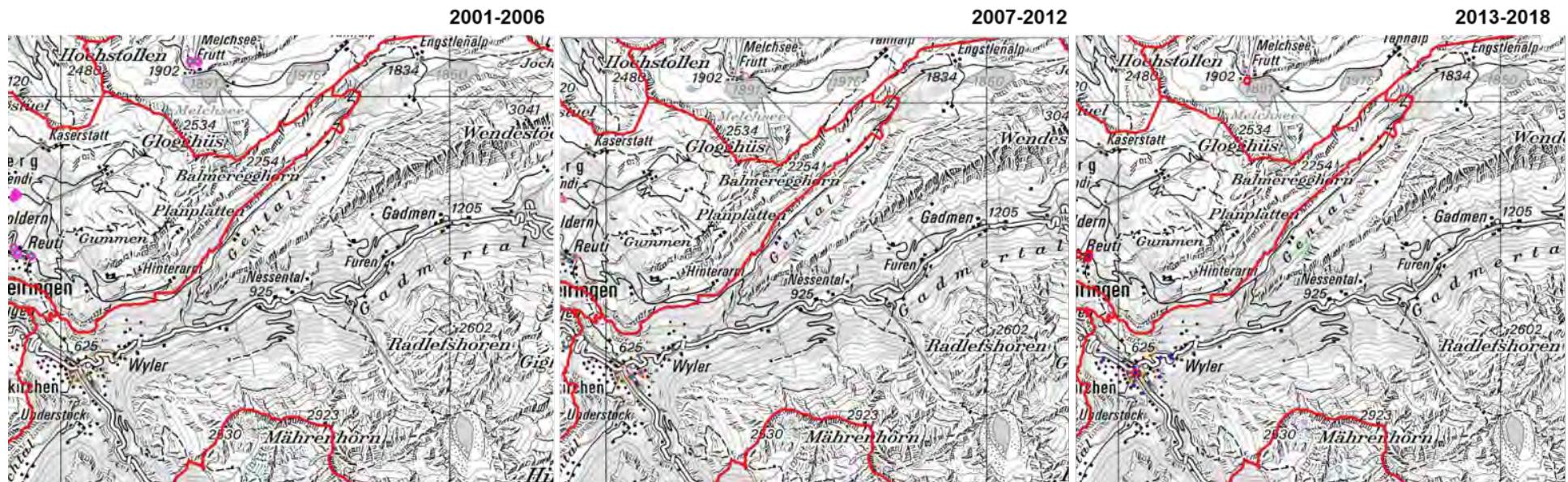
La répartition de la consommation de surfaces des résidences secondaires est représentée avec un raster en hectares (avec les surfaces en  $m^2$  par hectare) (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 58 Innertkirchen – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences principales



La répartition de la consommation de surfaces des résidences principales est représentée avec un raster en hectares (avec les surfaces en m<sup>2</sup> par hectare) (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

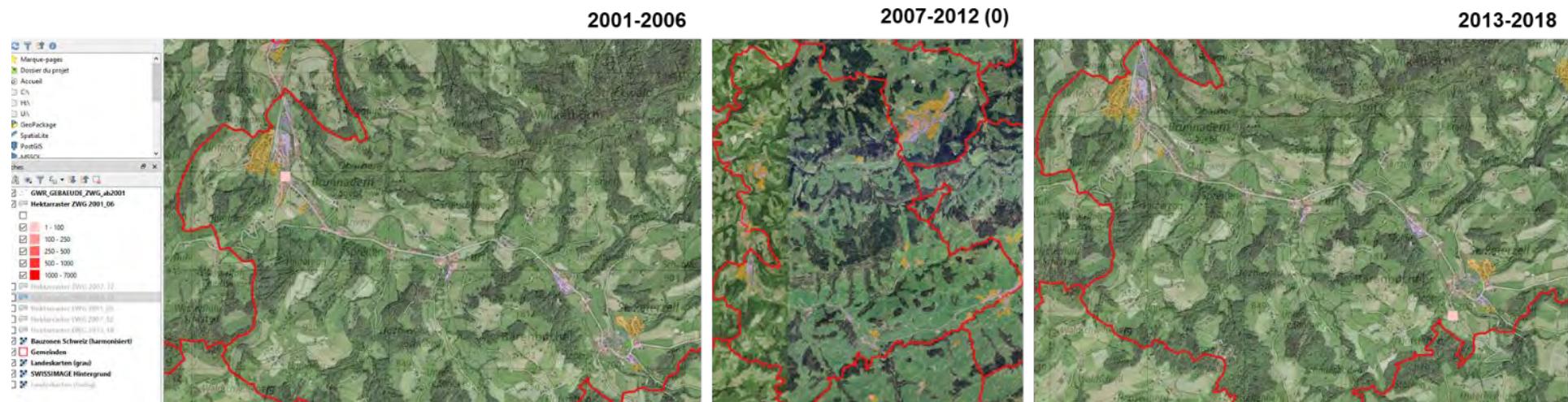
Illustration 59 Innertkirchen – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales



Résidences secondaires = ronds violets, roses et rouges ; les résidences principales = points bleu clair à bleu foncé. Les points et les ronds représentent des bâtiments contenant un ou plusieurs logements (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

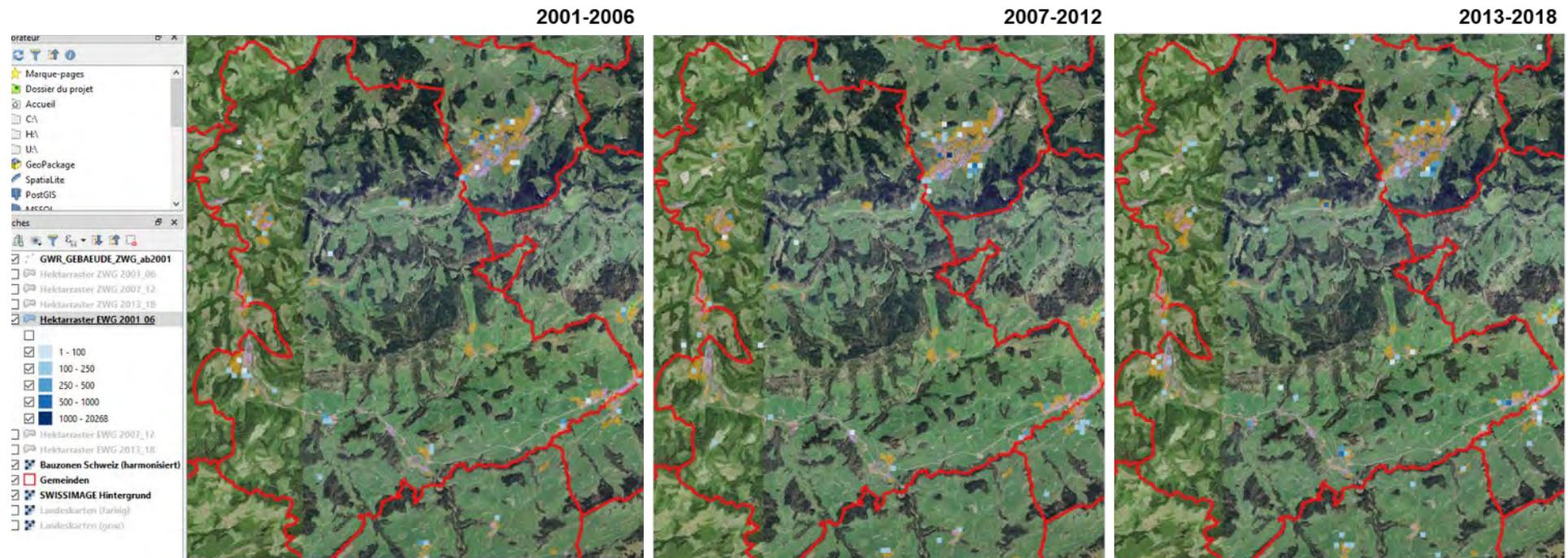
## Neckertal

Illustration 60 Neckertal – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences secondaires



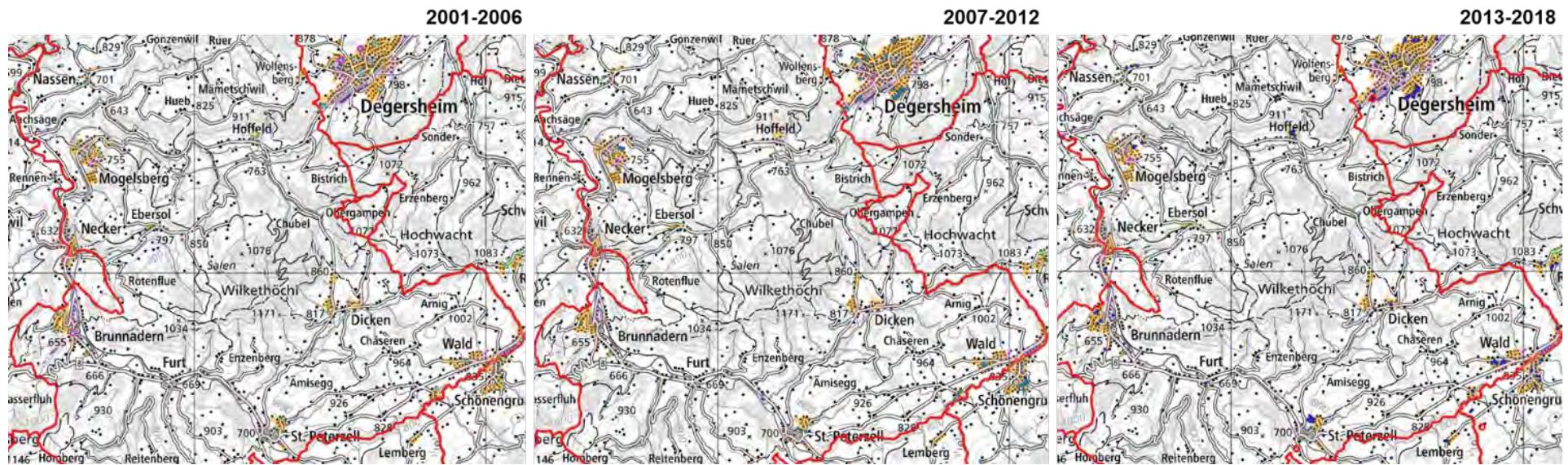
La répartition de la consommation de surfaces des résidences secondaires est représentée avec un raster en hectares (avec les surfaces en  $m^2$  par hectare) (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 61 Neckertal – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences principales



La répartition de la consommation de surfaces des résidences principales est représentée avec un raster en hectares (avec les surfaces en m<sup>2</sup> par hectare) (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

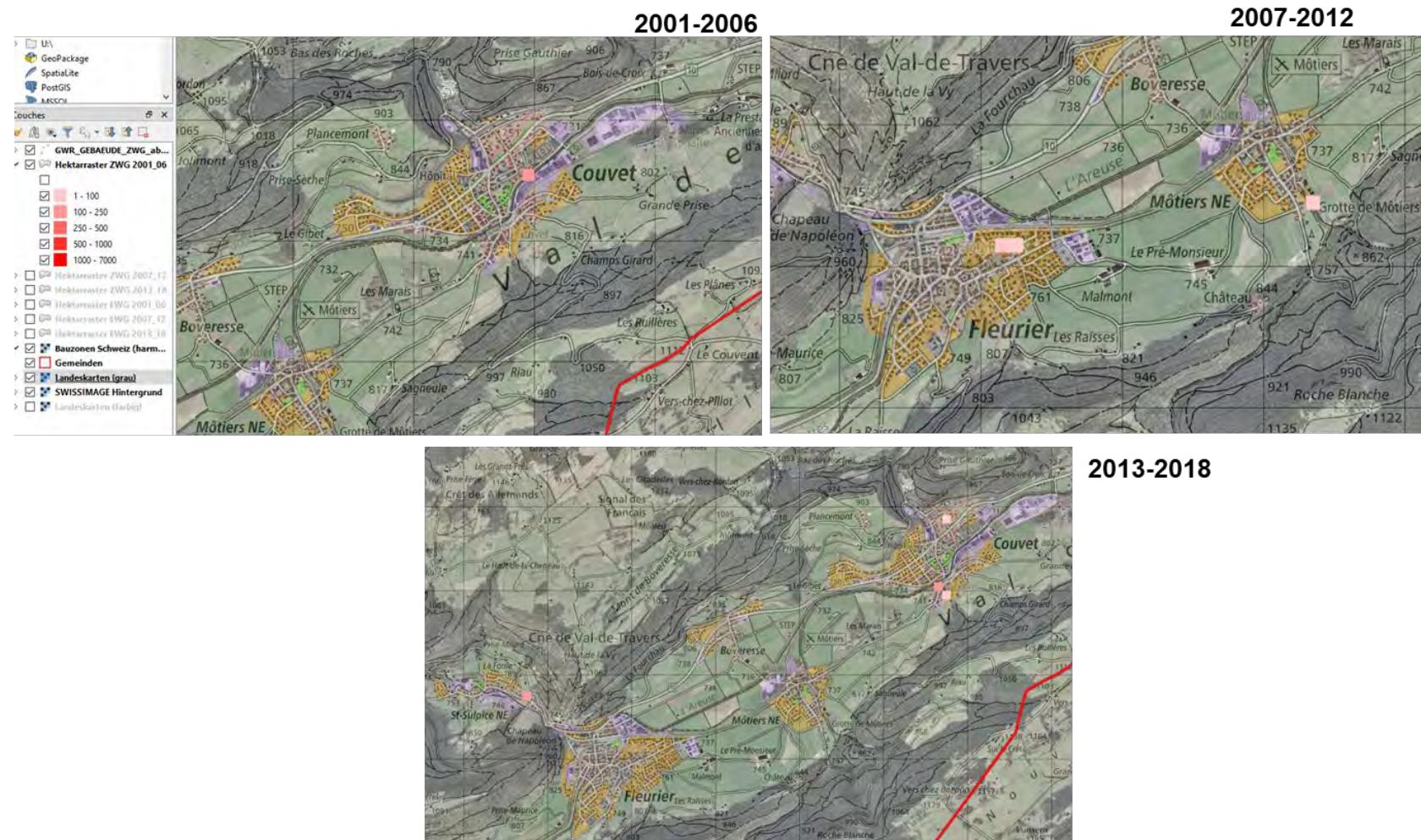
Illustration 62 Neckertal – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales



Résidences secondaires = ronds violets, roses et rouges ; les résidences principales = points bleu clair à bleu foncé. Les points et les ronds représentent des bâtiments contenant un ou plusieurs logements (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

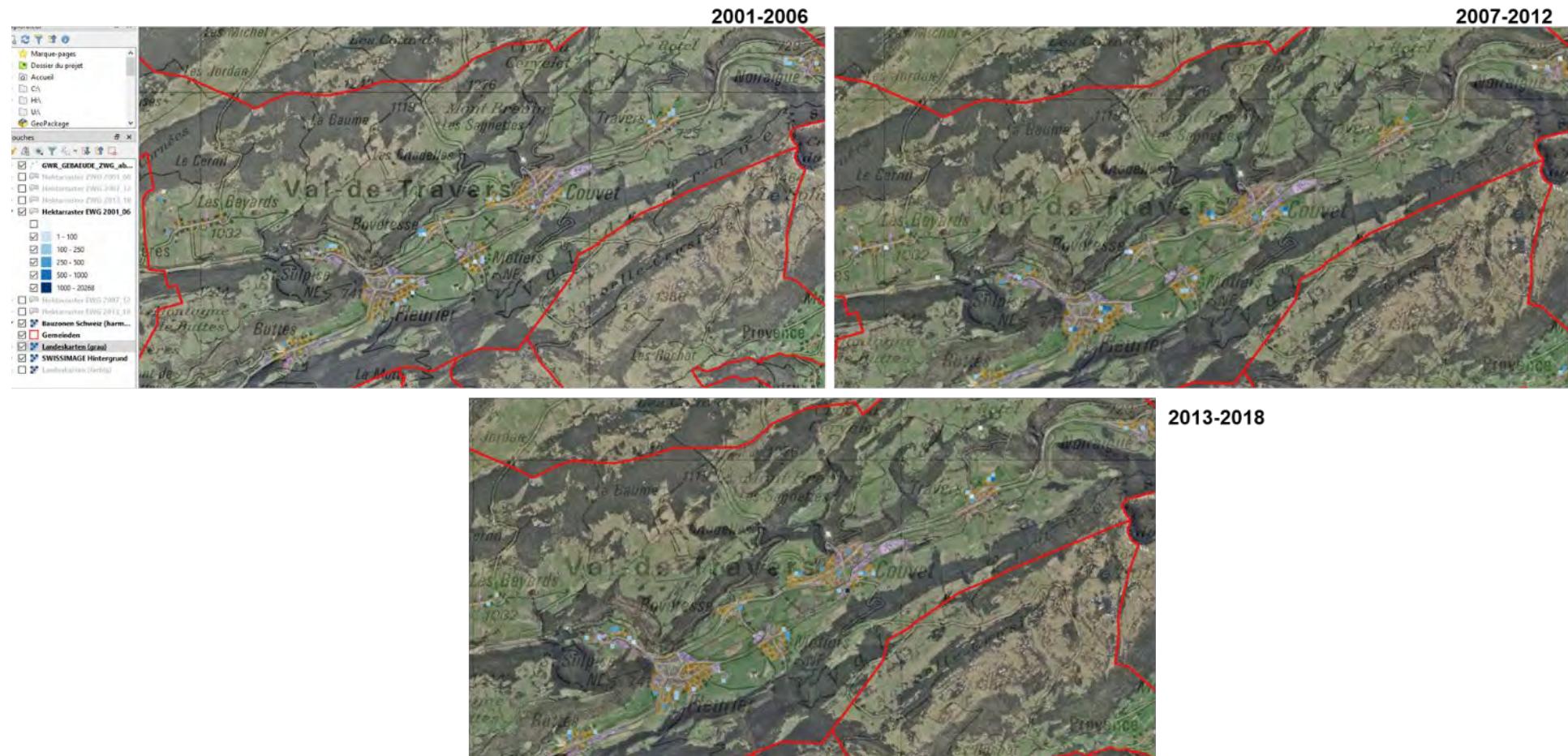
## Val-de-Travers

Illustration 63 Val-de-Travers – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences secondaires



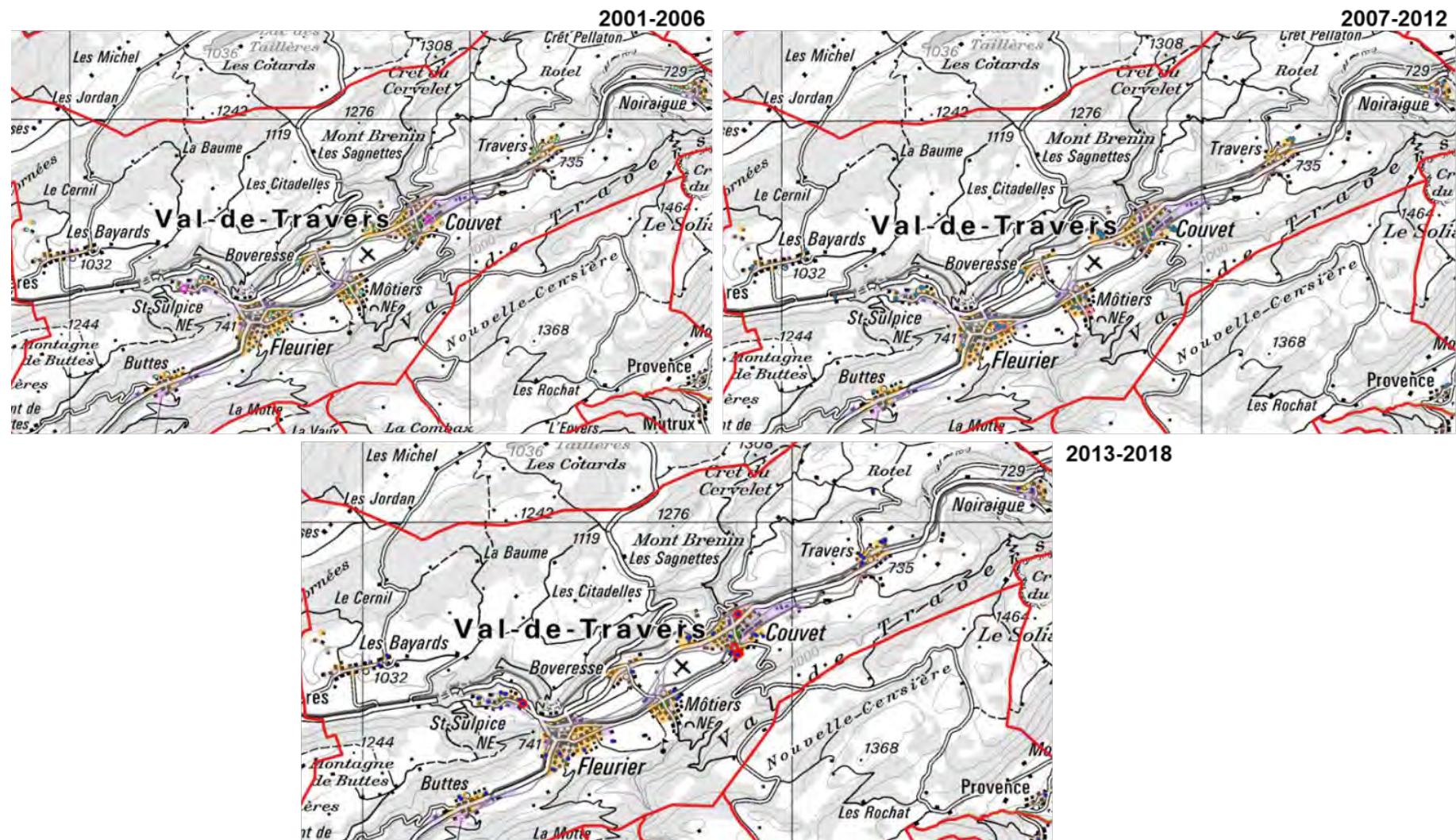
La répartition de la consommation de surfaces des résidences secondaires est représentée avec un raster en hectares (avec les surfaces en m<sup>2</sup> par hectare) (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 64 Val-de-Travers – Cartes de travail avec la répartition des surfaces de résidences principales



La répartition de la consommation de surfaces des résidences principales est représentée avec un raster en hectares (avec les surfaces en m<sup>2</sup> par hectare) (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)

Illustration 65 Val-de-Travers – Cartes de travail illustrant la répartition des résidences secondaires et principales



Résidences secondaires = ronds violet, roses et rouges ; les résidences principales = points bleu clair à bleu foncé. Les points et les ronds représentent des bâtiments contenant un ou plusieurs logements (Sources : RegBL, OFS, analyse et illustration : ARE)