

Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: - (1975)
Heft: 340

Artikel: Le prix du retour à la nature dans les résidences secondaires
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1028871>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 30.03.2025

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

Le prix du retour à la nature dans les résidences secondaires

Résidences secondaires : la formule a longtemps désigné un des privilèges bourgeois les plus typiques, celui de pouvoir, tout en restant dans ses propres murs, échapper à l'agitation urbaine au moindre congé. Puis la propriété de « résidences secondaires » s'est quelque peu répandue dans des couches de la population plus diverses. Aujourd'hui, les difficultés économiques aidant, les résidences secondaires combinent les attraits du « retour à la nature », pour le citadin aisé bien sûr, et ceux du placement à long terme (le terrain se fait rare en ville ; le coût des vacances est réparti ainsi sur une longue période) ; il paraît évident d'autre part que l'industrie de la construction a tout à gagner à un recyclage partiel dans ce genre de travaux. D'où, en relation avec le dépeuplement des campagnes, avec la mise sur pied d'une politique efficace d'aménagement du territoire, l'actualité inévitable des questions posées par le développement de ce type d'habitations.

On voit les avantages dont jouissent les heureux propriétaires. Qu'en est-il des communes qui les accueillent ? Trouvent-elles un bénéfice, matériel et psychologique à la visite plus ou moins régu-

lière de ces habitants, citadins pour la plupart, bien rarement concernés par la vie de la région ? Il faut revenir ici aux expériences jurassiennes (voir aussi DP 332, L'exemple des militants francs-montagnards : prendre en main le développement régional). Là, l'augmentation du nombre des résidences secondaires a été tel, et si rapide ces dernières années, qu'il a provoqué la naissance de mouvements populaires d'opposition ; sur la lancée de ceux-ci, l'Association pour la défense des intérêts du Jura (ADIJ) a mené à bien une enquête¹ qui permet de fixer un certain nombre de points de repères significatifs pour l'ensemble du pays. Il n'est pas question, dans ces colonnes, de donner un compte rendu global de cette étude ; mais un aperçu, si fragmentaire qu'il soit, sera déjà révélateur de la nécessité urgente d'une réflexion approfondie sur ce sujet. Les définitions tout d'abord. Par « résidence secondaire », entendons les anciennes fermes, les anciennes et nouvelles constructions (maisons d'habitation devenues vacantes et maisons de vacances ou chalets nouvellement bâtis) et les caravanes immobilisées.

Parvenir à un diagnostic exploitable, c'était circonscrire nettement les objectifs de l'enquête.

¹ Enquête menée par Gabriel Nussbaumer, sociologue. Voir « Les Intérêts du Jura », bulletin de l'Association pour la défense des intérêts du Jura, N° 9, sept. 1975 (case postale 344, 2740 Moutier).

L'ADIJ se proposant de venir en aide aux communes, l'entreprise devait permettre de déterminer la forme de l'appui envisageable. D'où les objectifs suivants :

- « a) recueillir des données objectives sur l'implantation géographique, la densité, le nombre, la nature et l'occupation des résidences secondaires ;
- b) connaître les difficultés des communes ainsi que les avantages qu'elles retirent de l'implantation de résidences secondaires sur leur territoire ;
- c) connaître le degré d'organisation des communes en matière de gestion foncière et fiscale des résidences secondaires ;
- d) répondre à la question suivante : quelle politique poursuivent les autorités communales en matière de résidences secondaires ? »

Il fallait vérifier notamment si, pour les collectivités locales, les charges occasionnées par les résidences secondaires (infrastructure, aménagement) étaient ou non supérieures à ce qu'elles retirent de leur implantation. C'est le chapitre qui semble le plus délicat, au regard de la législation fiscale et foncière actuelle, celui sur lequel on insistera avec le plus de profit. Qu'on ne s'attende cependant pas, au vu de la complexité des données, à une conclusion péremptoire : c'est d'indications qu'il s'agit !

Étaient plus directement concernées par le questionnaire mis au point les 133 communes des districts francophones de l'ancien Jura bernois (Courtelary, Delémont, Franches-Montagnes, Moutier, La Neuveville, Porrentruy) ; les enquêteurs, de la fin du mois de février de cette année au mois de mai avaient reçu 108 réponses, dont 100 finalement à prendre en considération après soustraction des communes n'ayant pas de résidences secondaires, soit une proportion telle que l'enquête devenait représentative de la réalité jurassienne.

Passons aux résultats ! En ce qui concerne les charges, une commune sur dix seulement déclare participer financièrement à la mise en place d'une infrastructure destinée aux résidences secondaires ; mais il faut admettre, bien sûr, que toutes les

Les communes jurassiennes², suivant le nombre et le genre de leurs résidences secondaires

Nombre de résidences secondaires	0	1-5	6-10	11-30	31-50	51-100	+100	Total
<i>Genre</i>								
Anciennes fermes	39	59	6	3	—	—	—	107
Anciennes constructions	31	51	15	5	4	1	—	107
Nouvelles constructions	27	38	18	14	6	4	—	107
Caravanes immobilisées	74	23	2	3	—	4	1	107
Total (communes)	7	25	21	29	11	11	3	107
%	6,5	23,3	19,6	27,1	10,2	10,2	2,8	100

² Sur le total des 107 communes ayant répondu au questionnaire de l'ADIJ.

communes prennent sur elles indirectement l'aménagement des routes et divers services, car les vacanciers bénéficient de l'infrastructure existante. Plus largement, il s'agissait de comparer les recettes (impôt foncier, somme perçue dans le cadre du partage d'impôt intercommunal, voire intercantonal, revenus de la taxe de séjour ; en moyenne, une résidence secondaire rapportait 150 francs annuellement à chaque commune jurassienne) et les dépenses annoncées ; dans ce domaine strictement financier, une constatation, nuancée par la diversité des situations et des cas : les avantages financiers sont supérieurs aux charges pour la majorité des communes, mais ce bénéfice est en définitive extrêmement minime (moins de 100 francs par an et par résidence).

Il fallait aller plus loin que ce diagnostic-là ! La question « Quels sont les effets néfastes dus à l'existence de résidences secondaires sur le territoire de votre commune » allait apporter quelques utiles précisions au long de 37 réponses détaillées. Au premier plan, de loin, la suppression de logements pour les autochtones, puis les atteintes au site et aux paysages ainsi qu'aux cultures, à la vie locale (conflits avec la population du lieu, transgression des coutumes, etc.), augmentation des charges communales. A l'autre extrême, une quinzaine de communes déclarent retirer des avantages des résidences, et d'abord le développement du commerce local (souvent minimisé par les enquêtés) puis l'essor du tourisme (64 % des communes déclarent ne retirer aucun avantage de l'implantation des résidences). Plus significatif encore : « Huit communes sur cent pensent que les avantages retirés des résidences secondaires sont supérieurs aux inconvénients, c'est peu. Vingt-six sur cent disent que les deux aspects du phénomène se compensent, et le tiers pense que les inconvénients sont plus nombreux. Un dernier tiers ne donne pas de réponse ou est sans opinion. » (les effets hautement bénéfiques pour les communes sont quasi inexistantes pour la plus grande partie d'entre elles).

Voilà des indices qui imposent à l'évidence de

repenser toute une politique d'aménagement et du logement !

L'ADII, quant à elle, dans un document de base devant servir à prolonger la réflexion sur ce sujet, constate notamment d'abord que

— la loi ne permet pas de faire la distinction entre les modes d'utilisation des bâtiments à vendre, de donner un rang préférentiel aux acquéreurs locaux, et cela au détriment des autres Confédérés ;

— la situation économique incite, oblige même, à placer ses économies dans la pierre ;

— les communes n'ont pas, ou ne connaissent pas, les moyens pour se faire payer en retour les nombreuses prestations qu'elles offrent aux rési-

dents secondaires, sans que ceux-ci payent d'impôts ;

— ce qui pour le citoyen est plein de rêve et de qualités n'est souvent, pour le villageois, que tas de pierres impossible à aménager.

D'où de nombreuses propositions, tendant par exemple à la création d'une fondation « ayant pour but de gérer un fonds immobilier jurassien pouvant intervenir comme acquéreur sur le marché et faire concurrence aux acquéreurs « étrangers » ; d'où la nécessité d'un travail d'information et de sensibilisation du public à ce problème, du renouvellement des politiques communales et cantonale de développement local en donnant la priorité à la rénovation. Ce n'est qu'un début !

ANNEXE

Les méandres de l'imposition

Le 16 avril dernier, la Direction de l'agriculture du canton de Berne répondait à un postulat interpellant l'exécutif de l'ancien canton sur les mesures à prendre contre la spéculation sur les anciennes fermes. Retenons le chapitre concernant l'imposition des résidences secondaires qui montrera bien à quel point la question est encore en friche...

Les spécialistes de l'Administration bernoise pré-cisaient donc notamment :

« Il est incontestable que les résidences secondaires représentent une charge pour l'infrastructure d'une commune. Or, l'imposition des biens-fonds basée uniquement sur leur valeur cadastrale et sur leur rendement ne permet généralement pas de couvrir les frais qu'ils occasionnent précisément sur le plan de l'infrastructure.

Alors que l'habitant résidant durablement dans la commune est taxé sur la totalité de sa fortune et de ses revenus, le propriétaire d'une résidence secondaire ne doit payer — d'après la réglementation actuelle — que les impôts fonciers selon l'estimation cadastrale, le plus souvent très modeste, et d'après le rendement. Les prix d'amateurs

payés par certains acheteurs sont favorisés par notre législation fiscale en ce sens que, si le bâtiment agricole acheté est situé dans le reste du territoire communal, seule la valeur d'utilisation et considérée et imposée comme fortune, même si le domaine agricole en question a été payé trois fois plus cher ou davantage encore.

En son postulat du 26 septembre 1973, M. Leu, conseiller aux Etats, a invité le Conseil fédéral à examiner l'opportunité d'édicter — sur la base de l'article 46, alinéa 2, de la Constitution fédérale, concernant la double imposition — une loi qui donnerait, au canton où se trouve la résidence secondaire, le droit d'imposer une part équitable du revenu et de la fortune mobilière du propriétaire de cette résidence secondaire. Le postulat a été accepté le 12 mars 1974.

(...) Les discussions qui se sont engagées au sujet de la loi sur l'aménagement du territoire montrent que divers milieux de la population ne sont pas disposés à admettre, d'emblée, des interventions touchant à leur liberté d'action en matière de biens-fonds, même lorsqu'elles sont de bien moindre portée que celles dont il est question dans ce texte. »

Pas trop d'initiatives officielles à attendre donc ! Reste l'entraide régionale (coopératives, etc.).