

Résidences secondaires

Rapport final du 19.01.2007



SOMMAIRE

1. Résumé	3
2. Problématique	5
2.1 La notion de « résidences secondaires »	5
2.2 Aspects positifs et négatifs des résidences secondaires	5
2.3 Evolution historique et situation actuelle des résidences secondaires en Valais	6
2.4 Perspectives et nécessité d’agir	7
3. Proposition de démarche pour les communes touristiques	8
3.1 Généralités	8
3.2 Prendre en compte la situation existante	8
3.3 Déterminer la nécessité d’agir	8
3.4 Définir les mesures	9
4. Mesures	10
4.1 Mesures d’aménagement du territoire	10
A. Adaptation de la zone à bâtir	10
B. Maîtrise de la construction de résidences secondaires	10
a) Contingentement de la construction de résidences secondaires	10
b) Quotas de résidences principales ou secondaires	11
c) Surfaces minimales habitables	12
d) Système du bonus ou du malus	12
C. Promotion de la construction hôtelière et des « résidences de tourisme »	13
a) Zone pour les hôtels ou les « résidences de tourisme »	13
b) Bonus d’indice d’utilisation pour les constructions hôtelières	13
4.2 Autres mesures	14
a) Mesures fiscales	14
b) Encouragement à la location	15
5. Considérations finales	16
Bibliographie	17

1. RESUME

- Le Valais dispose aujourd'hui d'environ 79'000 résidences secondaires et possède, avec 44 %, une **part élevée de résidences secondaires** par rapport à l'ensemble des logements.
- Pour ce qui concerne **la répartition spatiale**, les résidences secondaires sont localisées avant tout dans les grandes stations touristiques, mais également dans de plus petites communes touristiques situées sur les coteaux et dans les vallées latérales.
- Par « résidences secondaires » ou « logements de vacances », il faut comprendre les logements situés dans les chalets et les appartements situés dans les complexes résidentiels qui sont uniquement utilisés de manière temporaire. Pour l'utilisation temporaire, la distinction peut être faite, notamment, entre les résidences secondaires :
 - qui sont utilisées en tant que logements de vacances uniquement par leurs propriétaires,
 - qui sont louées aux hôtes en tant que logements de vacances ou qui sont louées aux employés saisonniers.
- Le **nombre** de résidences secondaires a fortement augmenté ces dernières décennies. La part des résidences secondaires non louées a augmenté de manière inquiétante. Actuellement, environ 60 % des lits de résidences secondaires ne sont pas loués.
- Le **nombre de nuitées** dans les résidences secondaires a reculé après les années 1992/1993 et se maintient depuis à un faible niveau. De ce fait, l'utilisation des résidences secondaires louées a également baissé.
- Les résidences secondaires apportent une valeur ajoutée importante aux communes touristiques et créent des postes de travail. Les **aspects positifs** sont notamment :
 - emplois dans la construction et l'entretien des bâtiments ;
 - contribution des propriétaires de résidences secondaires à l'occupation des lieux touristiques ;
 - fréquemment, transfert, par les propriétaires de résidences secondaires, du domicile de retraite et du siège fiscal dans la commune de leur logement de vacances.
- Toutefois, la construction accrue de résidences secondaires est également liée à d'importants **inconvenients** :
 - atteinte aux sites construits et au paysage ;
 - surenchère des prix du terrain et exclusion de la population indigène du marché du logement ;

- frais élevés pour les communes devant mettre en œuvre leurs infrastructures sur un taux d'occupation maximal des logements, alors que celui-ci n'est atteint que peu de semaines durant l'année ;
 - perte d'attractivité du lieu touristique en raison des volets clos durant des mois.
- Dans les communes touristiques qui ont une part importante de résidences secondaires ainsi qu'une demande forte et constante en logements de vacances, les aspects négatifs deviennent manifestes. Dans ces communes, il est **nécessaire d'agir**. Une intervention visant à maîtriser la construction de résidences secondaires est d'autant plus urgente que le rapport entre les lits parahôtelières non loués et les lits parahôtelières ainsi qu'entre les lits hôteliers et les lits touristiques totaux est faible.
- L'acquisition de résidences secondaires par des personnes à l'étranger est soumise aujourd'hui à autorisation et contingentement par la **Lex Koller**. En Valais, la demande dépasse le contingent cantonal assigné. Avec l'abolition prévue de la Lex Koller, la demande en résidences secondaires devrait encore augmenter.
- Afin de maîtriser la construction des résidences secondaires, les **mesures d'aménagement du territoire** suivantes sont à favoriser :
- adaptation des zones à bâtir surdimensionnées ;
 - contingentement de la construction de résidences secondaires lors de demandes importantes et continues ;
 - introduction des quotas de résidences principales ou secondaires lors du manque de logements appropriés pour les résidents.
- D'autres instruments, comme les surfaces minimales habitables, le bonus d'indice d'utilisation ou la délimitation de zones spécifiques peuvent être appliqués selon le cas. Le développement de l'urbanisation peut être orienté par une combinaison de ces mesures.

La maîtrise de la construction des résidences secondaires est avant tout de compétence communale. Des objectifs provenant du niveau hiérarchique supérieur peuvent être fixés pour les communes dans le Plan directeur cantonal. La fiche de coordination D.1/2 du Plan directeur cantonal traite du thème du tourisme intégré. Une adaptation de cette fiche est indiquée en regard de la problématique liée aux résidences secondaires. Des principes et une marche à suivre doivent être définis pour l'appréciation de la situation actuelle et de la nécessité d'agir, et des mesures adéquates doivent être fixées en relation avec la construction de résidences secondaires. Il est nécessaire de fixer également un cadre temporel indiquant les travaux à réaliser dans les communes.

2. PROBLEMATIQUE

2.1 La notion de « résidences secondaires »

- Par « résidences secondaires » ou « logements de vacances », il faut comprendre les logements situés dans les chalets et les appartements situés dans les complexes résidentiels qui sont uniquement utilisés de manière temporaire. Pour l'utilisation temporaire, la distinction peut être faite, notamment, entre les résidences secondaires :
 - qui sont utilisées en tant que logements de vacances uniquement par leurs propriétaires,
 - qui sont louées aux hôtes en tant que logements de vacances ou qui sont louées aux employés saisonniers.

S'agissant de la valeur ajoutée touristique, il est important de distinguer entre les logements loués à une tierce personne et ceux utilisés uniquement à titre privé.

2.2 Aspects positifs et négatifs des résidences secondaires

Les résidences secondaires ou les logements de vacances apportent aux communes touristiques une valeur ajoutée importante et créent des postes de travail. Les aspects positifs sont notamment :

- emplois dans la construction et les métiers parallèles à la construction (construction et entretien des bâtiments) ;
- les propriétaires de résidences secondaires sont généralement des hôtes fidèles des communes touristiques et contribuent, ainsi, à l'occupation des lieux touristiques ;
- le transfert, par les propriétaires de résidences secondaires, du domicile de retraite, et donc du siège fiscal, dans la commune de leur logement de vacances offre un potentiel économique.

Outre ces aspects positifs, de plus en plus d'aspects négatifs apparaissent également pour les communes comprenant une part importante de résidences secondaires :

- le nombre croissant de résidences secondaires porte atteinte aux sites construits et au paysage ;
- la construction effrénée de résidences secondaires conduit à une surenchère des prix du terrain et à une exclusion de la population indigène du marché du logement ;

- il en résulte des frais élevés pour les communes, car ces dernières doivent mettre en œuvre leurs infrastructures sur un taux d'occupation maximal des logements, alors que celui-ci n'est atteint que peu de semaines durant l'année ;
- en raison de la très faible occupation des résidences secondaires (en moyenne 15%), les volets clos durant des mois diminuent l'attractivité du lieu touristique ;
- les résidences secondaires sont souvent en concurrence directe avec l'hôtellerie. La parahôtellerie crée moins d'emplois que l'hôtellerie ;
- pour les chemins de fer de montagne et les commerces, un lit hôtelier génère un chiffre d'affaire plus important qu'un lit dans une résidence secondaire.

2.3 Evolution historique et situation actuelle des résidences secondaires en Valais

Globalement, l'évolution historique et la situation actuelle des résidences secondaires en Valais peuvent être représentées de la manière suivante :

- Evolution historique des résidences secondaires

Le Valais dispose aujourd'hui d'environ 79'000 résidences secondaires avec plus de 276'000 lits.

Le nombre des résidences secondaires a augmenté de manière significative au cours des dernières décennies.

1980	1990	2000
52'889	59'085	79'609

- Rapport entre les résidences secondaires et l'ensemble des logements

Ces dernières décennies, le rapport du nombre de résidences secondaires a doublé par rapport à celui des résidences principales.

La part des résidences secondaires par rapport à l'ensemble des logements s'élève aujourd'hui à environ 44%.

Dans les communes touristiques, la part des résidences secondaires peut s'élever à plus de 80%.

- **Rapport entre les lits non loués et les lits loués**

Le nombre de lits de résidences secondaires loués n'a que faiblement augmenté dans les années 80 et a même diminué dans les années 90.

Le nombre de lits non loués a constamment augmenté. Environ 60% des lits de résidences secondaires ne sont actuellement pas loués.

- **Nuitées dans les résidences secondaires**

Le nombre de nuitées dans les résidences secondaires a reculé après les années 1992/1993 et se maintient depuis à un faible niveau.

L'utilisation des résidences secondaires louées a baissé de façon correspondante.

2.4 Perspectives et nécessité d'agir

La demande en résidences secondaires s'est fortement accentuée au cours des dernières années, notamment dans les grandes stations touristiques.

L'acquisition de résidences secondaires par des personnes à l'étranger est soumise, aujourd'hui, à autorisation et contingentement par la Lex Koller. Tant que le contingent n'est pas utilisé sur l'ensemble de la Suisse, il existera en Valais un excédent de la demande.

Afin de contrôler la problématique des résidences secondaires, les communes valaisannes fortement concernées ont déjà introduit des mesures d'aménagement du territoire (Saas-Fee, Zermatt) ou ont décrété un « moratoire » en vue de mettre sur pied des mesures appropriées (Crans-Montana).

En raison de la demande constante en résidences secondaires, qui devrait s'accroître encore par l'abolition de la Lex Koller, des mesures s'imposent en vue de maîtriser les résidences secondaires, en particulier dans les communes touristiques fortement concernées.

3. PROPOSITION DE DEMARCHE POUR LES COMMUNES TOURISTIQUES

3.1 Généralités

La situation relative aux résidences secondaires est très différente selon la commune.

C'est pourquoi il convient d'examiner la nécessité d'agir en fonction de la situation spécifique à chaque commune touristique.

Une proposition de démarche établissant la situation existante, déterminant la nécessité d'agir et fixant les mesures appropriées est présentée ci-dessous.

3.2 Prendre en compte la situation existante

La situation existante est établie au moyen des données suivantes :

	Nombre actuel	Rapport en %	Croissance ces 10 dernières années, en %
Logements (Log)			
Résidences secondaires (R2)		Xdes Log	
R2 il y a 10 ans			K
Lits parahôtelières (LP)			
LP non loués		Y.....des LP	
Total lits touristiques (LT)			
Lits hôteliers		Z.....des LT	
Réserve de zones à bâtir ¹⁾		R.....zone à bâtir	

¹⁾ Calcul selon la fiche de coordination A.1 du Plan directeur cantonal

3.3 Déterminer la nécessité d'agir

La **nécessité d'agir** ainsi que la **priorité** sont déterminées sur la base du schéma suivant :

Nécessité d'agir		Y Part des lits parahôtelières non loués			
		Y ≤ 30%	30% < Y < 60%	Y ≥ 60%	
X	Rapport R2/Log	X ≤ 30%	aucune	faible	faible
		30% < X < 50%	faible	moyenne	moyenne
		X ≥ 50%	moyenne	grande	grande

Priorité		K Croissance du nombre de R2 au cours des 10 dernières années			
		K ≤ 5%	5% < K < 30%	K ≥ 30%	
Z	Rapport lits hôteliers / total LT	Z ≥ 20%	aucune	faible	faible
		20% > Z > 5%	faible	moyenne	moyenne
		Z ≤ 5%	moyenne	grande	grande

3.4 Définir les mesures

Dans les communes où la **nécessité d'agir est moyenne ou grande**, les mesures d'aménagement du territoire ci-dessous, qui agissent sur différents domaines, sont à vérifier et à définir.

Une **priorité moyenne ou grande** indique, en outre, que la situation devrait s'aggraver à l'avenir, en raison de la forte augmentation du nombre de résidences secondaires et de la structure défavorable de l'hébergement, et qu'elle devrait être, de ce fait, immédiatement traitée.

Situation initiale	
Part importante de résidences secondaires (≥ 50%) et part importante de lits non loués (>30%)	
Problème spécifique	Mesure appropriée
A. Grande capacité de zones à bâtir (réserve > 40%) et développement incertain de l'urbanisation	Adaptation des zones à bâtir par : - Dézonage - Transfert dans une zone dont l'utilisation n'est pas encore définie
B. Demande forte et constante en résidences secondaires et offre insuffisante en logements bon marché pour la population indigène	Contingentement, nombre maximal de nouvelles résidences secondaires par an Quotas de résidences principales ou secondaires (Surface minimale habitable*) (Système du bonus ou du malus*)
C. Faible nombre ou diminution des lits marchands (hôtels, etc.)	Zone pour les hôtels ou les « résidences de tourisme » (Bonus d'indice d'utilisation*)

* Les mesures mentionnées entre parenthèses ne conviennent que dans les cas particuliers

La problématique est différente pour chaque commune, voire entité touristique intercommunale. Une combinaison des différentes mesures est à envisager selon les cas.

4. MESURES

Différents instruments visant à maîtriser la construction des résidences secondaires ont été mis en place depuis de nombreuses années. Les mesures d'aménagement du territoire sont à favoriser.

Trois catégories de mesures sont à distinguer : l'adaptation de la zone à bâtir (A), la maîtrise de la construction de résidences secondaires (B) et la promotion de la construction hôtelière et des « résidences de tourisme » (C).

De plus, il existe des mesures indirectes, comme les mesures fiscales ou l'encouragement à la location de résidences secondaires.

Ces mesures sont brièvement présentées ci-dessous.

4.1 Mesures d'aménagement du territoire

A. Adaptation de la zone à bâtir

L'adaptation des zones à bâtir surdimensionnées est à effectuer prioritairement. Les cas de figures suivants doivent être examinés :

- le dézonage des zones à bâtir manifestement trop grandes ou problématiques ;
- l'affectation de parties d'une zone à bâtir dans une zone dont l'utilisation n'est pas encore déterminée ou dont l'affectation est différée, dont le développement souhaité est encore incertain.

Appréciation :

- l'adaptation des zones à bâtir surdimensionnées est une mesure appropriée et nécessaire pour la garantie d'un développement orienté sur le long terme et en faveur des générations futures.

B. Maîtrise de la construction de résidences secondaires

a) Contingentement de la construction de résidences secondaires

Le contingentement fixe, en relation avec la demande, les propositions de développement de la commune ainsi que les réserves d'utilisation de terrains existantes, combien de surfaces brutes de plancher peuvent être créées par année pour les résidences secondaires. Il définit dans

quel ordre les contingents sont distribués, quelle part maximale peut obtenir un maître d'ouvrage, ou ce qui advient avec les contingents non utilisés.

Appréciation :

- Bien que l'instrument du contingentement ne satisfasse que « par étapes », la demande reste élevée. Pour les communes possédant des réserves de terrains à bâtir qui diminuent et des propositions de développement concrètes, une maîtrise ciblée de la construction de logements peut être atteinte à long terme par cet instrument flexible et rapidement modulable.

b) Quotas de résidences principales ou secondaires

Les quotas de résidences principales ou secondaires fixent dans quelles zones à bâtir et dans quelle proportion les résidences principales pour la population indigène doivent être créées ou les résidences secondaires pour les séjours temporaires doivent être construits. Ils se basent en premier lieu sur la conception du développement de la commune et doivent également tenir compte à chaque fois de l'indice d'utilisation en vigueur.

Pour les nouvelles constructions, l'agrandissement des constructions ou la modification de l'utilisation des logements, une part minimale de nouvelles surfaces habitables exclusivement utilisées en tant que résidences principales doit être fixée.

Par « résidences principales », on entend les logements qui sont utilisés comme domiciles permanents. Les logements occupés par des personnes qui habitent de manière temporaire dans une commune pour l'exercice de leur profession ou qui disposent d'une autorisation de séjour peuvent être assimilés à des résidences principales.

Appréciation :

- Cet instrument s'applique pour les lieux où la construction de résidences secondaires a conduit à une surenchère des prix du terrain et a exclu la population indigène du marché du logement. Cet instrument est toutefois peu adapté dans les lieux à forte pression de migration, là où le besoin en résidences principales est moindre, car il empêche totalement l'activité liée à la construction de logements.

- Il existe également la possibilité de créer des zones à bâtir pour les indigènes avec une part de résidences principales de 100%. Cet instrument peut convenir pour les zones à bâtir qui sont propriété de la commune et dont les parcelles sont réservées aux indigènes dans le droit sur les constructions.
- Pour la mise en œuvre de cette mesure, les communes doivent établir un inventaire des résidences principales et prévoir l'inscription des résidences principales dans le registre foncier.

c) Surfaces minimales habitables

Des surfaces minimales habitables (env. 80-100 m² de surface nette de plancher habitable, ce qui correspond à un logement de 3½ pièces et plus) sont définies pour la construction de logements. L'objectif est de rendre les résidences principales globalement plus spacieuses, en particulier pour les familles indigènes, et les résidences secondaires au contraire plus restreintes.

Appréciation :

- L'expérience a montré que la demande en grandes résidences secondaires faite par des investisseurs aisés a augmenté dans les centres touristiques. D'autre part, le nombre de ménages d'une seule personne, nécessitant prioritairement un espace de logement restreint, a également augmenté dans les communes touristiques.
- Cet instrument ne s'applique que dans les cas exceptionnels.

d) Système du bonus ou du malus

Avec le système du bonus, des avantages liés à l'indice d'utilisation sont accordés aux requérants dans le cas de la construction d'une résidence principale. Inversement, avec le système du malus, les possibilités liées à l'indice d'utilisation sont réduites lorsqu'un objectif fixé par la commune en matière de logement ou d'espace d'artisanat pour les indigènes n'est pas rempli.

Appréciation :

- Cet instrument cause problème au niveau de la planification de l'urbanisation, étant donné que l'indice d'utilisation a des répercussions sur la qualité et l'organisation de l'urbanisation. Cet indice ne devrait pas dépendre de la façon dont les constructions sont utilisées.

- Le système du malus est également contraire aux objectifs d'aménagement du territoire, car des parcelles seront sous-utilisées et l'utilisation du sol ne sera par conséquent pas mesurée.
- Cet instrument ne s'applique que dans les cas exceptionnels.

C. Promotion de la construction hôtelière et des « résidences de tourisme »

L'hôtellerie est l'un des piliers d'une commune touristique. Vu son exploitation élevée, elle aide les commerces et les compagnies de chemins de fer à établir le chiffre d'affaire nécessaire et crée elle-même des postes de travail.

Dans les lieux où la demande en résidences secondaires est forte, il existe le danger que l'hôtellerie soit remplacée, à court terme, par cette forme d'utilisation plus rentable. Les instruments suivants visent à agir à l'encontre de cette tendance :

a) Zone pour les hôtels ou les « résidences de tourisme »

Des zones particulières sont créées pour les hôtels ou les « résidences de tourisme ». La zone est destinée aux constructions comprenant une exploitation hôtelière ou une location professionnelle des lits touristiques.

Appréciation :

- Dans les zones hôtelières, la réaffectation d'hôtels en résidences secondaires peut être évitée, dans certains cas, par des prescriptions relatives à l'utilisation du sol contraignantes. Les zones hôtelières ont cependant le désavantage que les biens fonciers hôtelières existants peuvent conduire à une dévalorisation. Il peut être plus difficile d'obtenir, de la part des banques, les moyens financiers indispensables à l'assainissement et à la rénovation.
- Avec la délimitation de zones pour les « résidences de tourisme », la présence d'un prestataire commercial de lits touristiques peut être favorisée.

b) Bonus d'indice d'utilisation pour les constructions hôtelières

Un indice d'utilisation plus élevé est accordé pour les constructions hôtelières.

Appréciation :

- Cet instrument cause problème au niveau de la planification de l'urbanisation, étant donné que l'indice d'utilisation a des répercussions sur la qualité et l'organisation de l'urbanisation. Cet instrument ne s'applique ainsi que dans les cas particuliers.

4.2 Autres mesures

a) Mesures fiscales

Taxes

Les contributions causales sont les taxes, les taxes compensatoires et les contributions. Les deux dernières sont de faible importance pour la construction de résidences secondaires. Les taxes permettent, dans une certaine mesure, de débiteur les propriétaires de résidences secondaires.

Selon la pratique du Tribunal fédéral, des taxes très élevées pour le raccordement à l'eau potable ou pour l'élimination des déchets, par exemple, ne sont pas licites. Des taxes de raccordement peuvent toutefois être fixées sur la base des estimations liées à l'utilisation potentielle des résidences secondaires.

La possibilité existe également de taxer les propriétaires de résidences secondaires plus fortement que les indigènes par le biais de taxes périodiques. Cependant, le seuil de parité fixé ne doit pas être dépassé.

Impôts

Sur leur lieu de vacances, les propriétaires de résidences secondaires sont redevables d'un très faible impôt sur la fortune et sur le revenu. La valeur du bien foncier et celle de son rendement réel/potentiel sont intéressantes sur le plan fiscal. Le taux d'imposition est fixé sur la base de la fortune et du revenu.

Les autres mesures fiscales sont l'impôt foncier - respectivement un impôt foncier plus élevé pour les propriétaires de résidences secondaires - ou l'introduction d'un impôt à part entière sur les résidences secondaires. Il s'agit d'un impôt d'affectation dépendant des coûts visant un groupe précis de contribuables, qui tirent plus profit que d'autres de certaines prestations ou qui sont les principaux responsables des dépenses. Les rentrées d'argent qui en résultent sont le plus souvent assujetties à une affectation déterminée.

Taxes touristiques

Les taxes touristiques, comme la taxe de séjour ou la taxe de promotion touristique, sont utiles au financement des infrastructures touristiques.

Appréciation :

- Dans certains cas, les propriétaires de résidences secondaires peuvent être taxés par des mesures fiscales spécifiques. Les mesures fiscales n'influencent toutefois qu'indirectement la construction de résidences secondaires. Pour la commune, elles génèrent toutefois des revenus permettant de financer les tâches liées à la part importante de logements secondaires.

b) Encouragement à la location

Eu égard au grand nombre de résidences secondaires existantes et de leur faible utilisation, se pose la question de l'application des mesures appropriées pour une meilleure exploitation.

Une grande partie des propriétaires ne sont pas prêts à louer leurs résidences secondaires. Il existe toutefois des propriétaires qui seraient vraisemblablement intéressés par la mise en location. Ceux-ci craignent cependant les dépenses et les imprévus. Ces propriétaires pourraient être motivés par la mise en location si des prestations de services supplémentaires facilitant la location étaient fournies.

Appréciation :

- Les mesures visant à une meilleure utilisation des résidences secondaires sont à favoriser. Toutefois, des mesures de marketing sont nécessaires en plus de la simplification de la mise en location pour les propriétaires. En effet, l'offre ne manque pas, mais la demande est insuffisante, excepté en haute saison. De manière générale, le nombre de nuitées ne pouvait plus être augmenté depuis les années 90.

5. CONSIDERATIONS FINALES

Les résidences secondaires comportent des aspects positifs et négatifs. Les aspects négatifs sont plus importants que les aspects positifs, notamment lorsque la part de résidences secondaires est très grande et que le rapport entre les lits parahôtelières non loués et les lits parahôtelières ainsi qu'entre les lits hôteliers et les lits touristiques totaux est faible.

Des mesures s'imposent en vue de maîtriser la construction de résidences secondaires sur la base de la situation actuelle et du développement souhaité. Toutefois, la situation est différente pour chaque commune. Aussi, les mesures doivent s'adapter à la situation particulière des communes.

Avec les mesures d'aménagement du territoire, le développement de l'urbanisation peut être maîtrisé et la construction désordonnée évitée ou, du moins, ralentie. Les mesures d'aménagement du territoire concernant l'adaptation des zones à bâtir, la maîtrise directe ou indirecte de la construction des résidences secondaires ainsi que la promotion de la construction hôtelière et des « résidences de tourisme », sont à favoriser.

La maîtrise de la construction des résidences secondaires est avant tout de compétence communale. Des objectifs provenant du niveau hiérarchique supérieur peuvent être fixés pour les communes dans le Plan directeur cantonal. La fiche de coordination D.1/2 du Plan directeur cantonal traite du thème du tourisme intégré. Une adaptation de cette fiche est indiquée en regard de la problématique liée aux résidences secondaires. Des principes et une marche à suivre doivent être définis pour l'appréciation de la situation actuelle et de la nécessité d'agir, et des mesures adéquates doivent être fixées en relation avec la construction de résidences secondaires. Il est nécessaire de fixer également un cadre temporel indiquant les travaux à réaliser dans les communes.

BIBLIOGRAPHIE

- Crédit Suisse Economic Research, Spotlight, Résidences secondaires et logements de vacances en Suisse, novembre 2005
- Raum und Umwelt VLP-ASPAN, Heidi Haag : Massgeschneiderte Lösungen im Zweitwohnungsbau, Januar 2006
- Office fédéral du développement territorial, Modification de la Loi sur l'aménagement du territoire, Rapport explicatif, octobre 2005
- PLANVAL (1999): Appartements de vacances en Valais, Analyse et mesures pour une meilleure exploitation, édité par l'Etat du Valais, Département des finances et de l'économie
- Jules de Heer Consulting, Représentations graphiques de données statistiques, 2006 (document interne)