



GROS PLAN • FRÉDÉRIC REIN

RÉSIDENCES SECONDAIRES

Elles ont beau être secondaires, ces résidences demeurent une préoccupation principale

Près de cinq ans après son entrée en vigueur, la Lex Weber continue à faire parler d'elle. Pendant que certains demandent une correction de ses défauts, d'autres y voient l'occasion de réinventer le tourisme alpin. Bilan et perspectives d'avenir avec quelques acteurs régulièrement confrontés aux conséquences de cette régulation immobilière.

Pour beaucoup, le principal problème de la Lex Weber est sa mise en application, qui connaît différentes variantes d'une commune à l'autre.

© Shutterstock





THOMAS EGGER

Le bruit des chantiers de construction résonne nettement moins souvent dans les villages alpins depuis le 1^{er} janvier 2016, date de l'entrée en vigueur de la fameuse Lex Weber – qui, rappelons-le, limite à 20% du parc des logements et de la surface brute au sol habitable le nombre accepté de résidences secondaires pour chaque commune. En revanche, les discussions autour de cette loi continuent à faire grand bruit en Valais, le canton romand le plus concerné (*lire encadré*). C'est ainsi que le Groupement suisse pour les régions de montagnes (SAB), la Fédération suisse de tourisme (FST) et la Fédération suisse des propriétaires immobiliers ont aujourd'hui décidé de s'exprimer d'une seule et même voix pour réclamer une correction des défauts de l'initiative de l'association Helvetia Nostra. «Certaines entreprises de construction ont complètement cessé leurs activités, alors que d'autres ont dû réduire le nombre de leurs employés, déplore Thomas Egger, directeur du SAB. La concurrence s'est accrue et les entreprises sises en montagne ont dû

chercher des mandats dans d'autres régions. Heureusement, dans des cantons comme les Grisons et le Valais, des constructions dans des domaines différents (chemins de fer, correction du Rhône, etc.) ont permis de combler les pertes enregistrés dans un secteur qui a quand même diminué de moitié dans les communes touristiques depuis l'adoption de l'initiative.»

UN MANQUE D'UNIFORMITÉ

Pour Nicolas Leuba, président de la Fédération Valaisanne des Résidences Secondaires, «le principal problème de la Lex Weber est sa mise en application, qui varie beaucoup d'une commune à l'autre. En Valais, le canton ne s'est pas saisi de manière responsable de son application uniforme, par exemple au niveau du calcul de coefficient. De fait, des locaux illégaux ont été construits. Il y a aussi eu de gros soucis au niveau de l'aménagement du territoire, avec, parfois, l'apparition de résidences principales dans des zones touristiques, ce qui a conduit au blocage de plusieurs chantiers». Le rapport sur la Lex Weber que s'apprête à livrer la Confédération pourrait donc «représenter l'occasion rêvée de clarifier les choses». «Cette loi comporte des erreurs de construction, surtout dues au compromis politique trouvé à la dernière minute lors des délibérations entre des représentants du Conseil national et la Fondation Weber, regrette Thomas Egger. Dans le domaine hôtelier, par exemple, un établissement qui n'est plus rentable

ne peut être transformé qu'à 50% en résidences secondaires. Ce pourcentage est purement politique, et ne trouve pas de fondement dans la réalité. Un autre point qu'il faudrait corriger est celui des nouvelles résidences primaires dans des communes à faible potentiel économique. Les restrictions de leur affectation doivent être revues et assouplies. Notons aussi que dans les 371 communes helvétiques ayant un taux de résidences secondaires supérieur au 20%, les constructions réalisées à partir de 2012 ne peuvent être vendues que sous forme de résidences primaires, restriction qui a fait baisser leurs prix et rendu l'installation dans les communes de montagne moins attractive. On renforce ainsi le clivage entre la ville et la campagne.»

UNE CHANCE POUR LA RÉNOVATION

Mais quelles sont les répercussions directes sur les résidences secondaires? «Le marché est durement touché, répond Kathy Berset Solioz, directrice de l'agence Immobilier Vacances à St-Luc et présidente de l'Union des professionnels de l'immobilier Valais. Les «dernières cartouches» ont été tirées juste avant l'entrée en vigueur de la Lex Weber et leurs effets se sont prolongés sur un ou deux ans après son application, mais aujourd'hui, le marché se concentre essentiellement sur des transformations et quelques rénovations». Une vision unanimement



NICOLAS LEUBA

«Le principal problème de la Lex Weber est sa mise en application, qui varie beaucoup d'une commune à l'autre.»



partagée que Nicolas Leuba résume à la façon d'un slogan publicitaire: la Lex Weber est dommageable pour les promotions, mais représente une chance pour la rénovation. «Même si ces biens, dont la forme varie beaucoup (société immobilière, action en propriété par étages, immeuble en time-sharing, etc.), n'ont plus toujours la cote auprès des jeunes générations qui en héritent, que ce soit en raison du coût et de leurs envies, plus nomades, il faut les encourager à les conserver au lieu de les vendre, car autrement, cela conduirait à un tassement du marché et à la vente à des étrangers, souligne Nicolas Leuba. Les résidences secondaires ne doivent pas être considérées comme des vaches à traire, mais comme des vaches de combat! Elles ne représentent pas des forces d'opposition mais de propositions, tant en termes de rénovations énergétiques que d'esthétisme, car elles peuvent permettre aux artisans et acteurs de la construction de se réinventer.»

MOINS D'ÉTRANGERS INTÉRESSÉS

Les étrangers sont déjà moins nombreux à se presser au portillon, selon Paul-André Roux, associé au sein du cabinet fiscal et financier Roux & Associés SA, à Sion: «Depuis trois ou quatre ans, on assiste à une diminution drastique des demandes de résidences secondaires de la part des étrangers, puisqu'on est tombé à moins de 100 unités par an, contre 400 à 500 à la belle époque, dans les années 2000. Ce n'est toutefois pas directement lié à la Lex Weber, mais à la crise en

secondaires ne doivent pas être considérées comme des vaches à traire, mais comme des vaches de combat!>>

Europe, à la surévaluation du franc suisse par rapport à l'euro et au Brexit, car les Anglais étaient de grands acheteurs. En revanche, les Suisses, dont certains ont encore un pouvoir d'achat conséquent, acquièrent toujours régulièrement des résidences secondaires. On peut même parfois faire de bonnes affaires, les vendeurs qui n'ont pas de passeport rouge à croix blanche étant souvent prêts à faire des rabais substantiels. Cela n'empêche que l'on se retrouve pour l'heure dans une phase assez difficile, l'offre restant supérieure à la demande. Mais je suis convaincu qu'il y aura un vrai regain d'intérêt pour les résidences secondaires lorsque l'économie européenne reprendra, car nous sommes au milieu du continent, stables politiquement, que nous avons des paysages magnifiques et qu'avec le réchauffement climatique, l'air frais de la montagne sera très prisé en été. En outre, le Magic Pass (*abonnement de ski très avantageux, ndlr*) et les plateformes de location ont permis de faire baisser le prix de la semaine de ski.» D'après Kathy Berset Solioz, la clientèle helvétique progresse sur tous les marchés, de la revente à la location: «Les constructions récentes connaissent la plus forte demande, alors que l'intérêt pour les biens à rénover ou à transformer commence à faiblir. Les héritiers des propriétaires n'ont souvent pas les moyens de rénover aux goûts du jour,

ce qui rebute les repreneurs potentiels, qui se retrouvent en plus régulièrement face à des attentes financières irréalistes de la part des propriétaires. Autrement dit, il s'agit de répondre à l'attente de base tout en restant raisonnable au niveau des prix. De jeunes couples achètent de petits logements de vacances de 2 ou 3 pièces, et les restaurent petit à petit, souvent par eux-mêmes, avec goût. Ils n'ont pas les moyens d'acquérir un bien en ville, et réalisent ainsi leur rêve de propriété. En ce qui concerne la location, il y a eu une forte augmentation des nuitées sur la période estivale, qui gagne du terrain. Les biens deux étoiles y sont nombreux, mais la clientèle attend des offres plus confortables, voire luxueuses.»

Toujours est-il que les prix des résidences secondaires n'ont pas pris l'ascenseur de manière flagrante, tout du moins pas encore... «Comme les biens seront plus rares, les prix vont augmenter, mais dans plus de temps que le prévoient certains, prévient Kathy Berset Solioz.

RÉINVENTER L'AVENIR

Après avoir surmonté la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), la Lex Weber ou encore le nouveau coronavirus, les résidences secondaires alpines seraient-elles aujourd'hui à un moment charnière de leur existence? «Nous sommes clairement à un tournant majeur, affirme Kathy Berset Solioz. La pression sur les prix est très forte et le vacancier se montre de plus en plus exigeant. Il est devenu plus volage et ne se laisse plus enfermer dans des modèles classiques de type «séjour de samedi à samedi». Il convient de ne plus vendre uniquement des prestations au niveau des pistes de ski ou

«Les résidences



des randonnées. Il y a tous les nouveaux aspects touristiques à mettre en évidence dans la communication: le local, le patrimoine, le développement durable. Comme la nouvelle génération se décide souvent au dernier moment pour venir en Valais, nous nous devons de répondre avec une offre à la fois élargie et ciblée dans la sensibilité de notre époque. Il est incontestablement de plus en plus difficile de vivre du tourisme par le biais d'une PME, que ce soit dans la parahôtellerie ou l'hôtellerie. Seuls les plus créatifs, les plus authentiques et ceux qui ont les reins suffisamment solides survivront.» La Lex Weber oblige aujourd'hui à imaginer de nouveaux modèles. «Nous sommes maintenant au début d'un processus, où ceux qui se posent les bonnes questions trouveront les solutions les plus adéquates», affirme Nicolas Leuba. Tous les connaisseurs citent comme exemples innovants les SwissPeak Resorts, comme à Zinal ou Vercorin, à savoir des logements avec services. «Cette nouvelle forme de résidences secondaires représente une bonne solution, mais attention à ne pas tomber dans le même piège et à en construire un peu partout, détaille Kathy Berset Solioz. Ces établissements cherchent le rendement et doivent produire le plus grand nombre de nuitées sur des surfaces exploitées à l'extrême en standardisant les produits, les ser-

vices, les équipements et en investissant massivement dans la communication. Le propriétaire privé d'une résidence secondaire, lui, est dans une tout autre logique. Il ne cherche pas à faire du bénéfice. Il met son logement en location lorsqu'il n'y séjourne pas. Il se contente de couvrir ses charges directes. On le voit d'ailleurs avec les lits froids. Malgré la loi Weber, les taxes incitatives ou les forfaits pour les taxes de séjour, beaucoup de propriétaires de résidences secondaires n'aiment pas louer leur bien. Ils répugnent l'idée qu'une autre personne dorme dans leur lit, range la vaisselle différemment.»

LES PLATEFORMES D'ÉCHANGE, UNE SOLUTION?

Une tendance confirmée par une récente enquête menée par l'Observatoire Valaisan du Tourisme, à Sierre, qui montre que les plateformes de type Airbnb intéressent assez peu les propriétaires de résidences secondaires. «Airbnb a rencontré un certain succès auprès des agences de location professionnelles qui ont rapidement vu le potentiel de cette plateforme globale, tant au niveau du marketing que de la visibilité de son contenu, souligne Roland Schegg, professeur de tourisme de la HES-SO Valais-Wallis. S'agissant des acteurs non-professionnels souhaitant louer leur résidence, Airbnb est aussi un

outil facile et efficace pour la location. Il est en revanche vrai, comme l'a montré notre étude, que la location n'est pas très populaire et répandue au sein des propriétaires actuels de résidences secondaires. Il conviendra d'observer si, à long terme, les nouvelles générations seront plus enclines à louer leurs résidences. C'est vraisemblablement le cas, mais dans quelles proportions?»

Nicolas Leuba croit profondément au potentiel des plateformes d'échange de biens, comme chaletxchange. «Ce sont des acteurs nécessaires, qui peuvent venir en complément de l'offre hôtelière, si toutefois ils sont contrôlés, déclarés et autorisés, souligne-t-il. Le développement de logements avec services s'affirme aussi comme une alternative intéressante. Cela dit, la crise du coronavirus pourrait aussi amener de nouvelles réflexions, qui sait. Les stations devront également se remettre en question, car l'attrait des résidences secondaires est, par définition, lié à la diversification des activités proposées.» Paul-André Roux estime, lui aussi, que ces plateformes vont améliorer les locations, si tant est que de nouveaux instruments informatiques, résultant d'une concertation entre les professionnels de la location, soient créés. Les résidences secondaires ne sont pas mortes, vive les résidences secondaires... rénovées! •



Propriété
1002 Lausanne
021/ 341 41 42
www.fri.ch/

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 20'315
Erscheinungsweise: 8x jährlich

Seite: 12
Fläche: 297'277 mm²

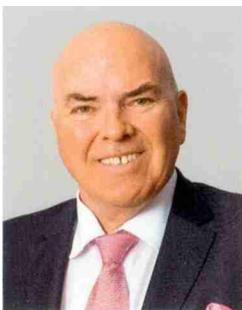
Auftrag: 1045249
Themen-Nr.: 260.010

Referenz: 78588333
Ausschnitt Seite: 6/8

© visualps.ch



KATHY BERSET SOLIOZ



PAUL-ANDRÉ ROUX

Propriété

Magazine suisse de l'économie immobilière, de l'habitat et du chez soi

Propriété
1002 Lausanne
021/ 341 41 42
www.fri.ch/

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 20'315
Erscheinungsweise: 8x jährlich



Seite: 12
Fläche: 297'277 mm²

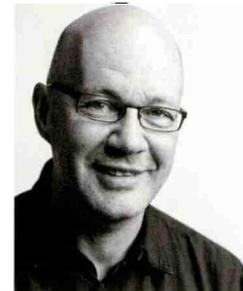
Auftrag: 1045249
Themen-Nr.: 260.010

Referenz: 78588333
Ausschnitt Seite: 8/8



Les SwissPeak Resorts, des logements avec services, sont souvent cités par les spécialistes comme une nouvelle formule de résidences secondaires intéressantes.

© DR



ROLAND SCHEGG

«Airbnb a rencontré un certain succès auprès des agences de location professionnelles qui ont rapidement vu le potentiel de cette plateforme globale.»

Destinations



Nicolas Leuba, président de la Fédération Valaisanne des Résidences Secondaires, croit profondément au potentiel des plateformes d'échange de biens, comme chaletxchange.

© DR

Hébergements



Appartement 3.5 pièces à Ovronnaz, Suisse



A cosy hideaway with a magnificent view Nendaz, Suisse



Cinq minutes en voiture des 4 vallées, vue imprenable, espace jardin, tranquillité assurée. Les Collons, Suisse