

Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB)  
Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB)  
Gruppo svizzero per le regioni di montagna (SAB)  
Gruppa svizra per las regiuns da muntogna (SAB)

3001 Bern / Seilerstrasse 4 / Postfach 7836 / Tel. 031/382 10 10 / Fax 031/382 10 16  
Internet <http://www.sab.ch> E-Mail [info@sab.ch](mailto:info@sab.ch) Postkonto 50-6480



Bern, 28 octobre 2016

## Communiqué de presse du SAB

N° 1123

### **Les conséquences négatives liées à l'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires**

*Un premier bilan intermédiaire, depuis l'entrée en vigueur de la législation sur les résidences secondaires, a été esquissé, lors d'une journée d'étude organisée par le Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB) à Berne. L'acceptation de l'initiative Weber a causé d'importants dommages économiques au sein des régions de montagne. Le marché immobilier s'est effondré, des places de travail ont disparu, l'hôtellerie a des difficultés à renouveler ses infrastructures et la crise touristique en montagne s'est aggravée. Ce sont surtout les 413 communes concernées par cette initiative qui en souffrent, notamment en raison de l'augmentation de leurs charges administratives et de la baisse de leurs recettes fiscales. Heureusement, il existe la possibilité de valoriser certaines constructions, comme les bâtiments caractéristiques ou édifices protégés situés dans la zone à bâtir. Ce potentiel ne suffit toutefois pas à compenser les désagréments liés à l'acceptation de l'initiative Weber.*

#### **Marché immobilier en perte de vitesse**

L'initiative sur les résidences secondaires a pénalisé l'économie des régions de montagne. Le marché immobilier est en baisse depuis 2013. Les demandes pour des habitations ont baissé de 40% dans les communes concernées, par rapport aux périodes précédentes. De plus, le nombre de logements mis en vente a sensiblement augmenté dans certaines régions (Pays d'Enhaut – VD ou Tre Valli – TI). Alain Chaney, de Wüest & Partner, a indiqué que les prix avaient logiquement subi une baisse dans ces

espaces. Ils ont par exemple diminué de 11% à Zermatt, de 13% à St-Moritz et de 15% à Saanen. Ce ne sont pas seulement les destinations touristiques qui sont concernées par cette évolution, mais pratiquement toutes les communes ayant plus de 20% de résidences secondaires. En revanche, le prix moyen de l'immobilier connaît une hausse de 6% en Suisse. Ce phénomène ne concerne pas uniquement le secteur immobilier. Il touche aussi des familles obligées d'émigrer en raison de l'absence de perspectives professionnelles.

### **Diminution des recettes fiscales pour les communes**

L'initiative sur les résidences secondaires ne pénalise pas uniquement les propriétaires de logements de vacances, mais aussi ceux possédant des résidences principales. Ces derniers subissent également une perte de valeur de leur bien. Pour leur part, certaines communes enregistrent une baisse de leurs entrées fiscales. C'est par exemple le cas de la commune de la Lenk. Ces pertes proviennent aussi bien d'une baisse des entrées liées à l'impôt sur les biens immobiliers, qu'à l'évolution des recettes sur les personnes physiques ou morales. Il faut encore ajouter à cela la suppression de places de travail, ainsi que le départ d'autochtones. Par conséquent, la commune de la Lenk a de la peine à assurer certains investissements et perd ainsi en attractivité. De plus, les charges administratives, liées à l'initiative Weber (inscriptions au registre foncier, examens des demandes, contrôles) ont fortement augmenté. Plusieurs communes de montagne ont ainsi essayé de compenser ces désavantages par l'introduction d'une taxe sur les résidences secondaires. Cette mesure provoque souvent le mécontentement des propriétaires de résidences secondaires les plus fidèles. Heinrich Summermatter, président de l'Alliance Résidences Secondaires Suisses, ne s'oppose pas fondamentalement à l'introduction d'une telle mesure. Mais une taxe doit être élaborée en partenariat avec les propriétaires de résidences secondaires.

### **L'adaptation du secteur hôtelier bloquée**

Avant la votation au sujet de l'initiative sur les résidences secondaires, les initiants indiquaient que l'hôtellerie allait en profiter. C'est exactement le contraire qui a eu lieu. Dans les cantons de montagne, le nombre de nuitées hôtelières est en baisse (Tessin - 9.5%, Grisons -8.7%, Valais -3.8%). Pour leur part, les régions urbaines ont connu une embellie (Zurich +6.3% et Genève +2.4%). L'initiative Weber est l'un des éléments qui a contribué à cette évolution. De manière générale, les biens hôteliers ont perdu de leur valeur, comme l'a expliqué Andreas Züllig, président de HotellerieSuisse. De plus, les possibilités de financement se sont réduites. Déjà que les banques soutiennent le secteur touristique avec beaucoup de réserve, il est devenu encore plus difficile de dégager des fonds par le biais de la vente de résidences secondaires. Autrement dit, sans un soutien externe, comme dans le cas d'Andermatt, il n'est pratiquement plus possible de construire

de nouveaux hôtels. La restructuration de l'hôtellerie est ainsi freinée. Philippe Pasche, directeur de la Société Suisse de Crédit Hôtelier l'a aussi confirmé. De son point de vue, les dispositions législatives pour l'hôtellerie devraient être révisées.

### **Des voies à explorer**

Face à ces défis, la Confédération a réagi, dans le cadre de son programme d'impulsion touristique 2016-2019. Ce dernier a été présenté par Richard Kämpf du SECO. D'autre part, de nombreux acteurs en région de montagne, cherchent le moyen de valoriser le potentiel des résidences secondaires. C'est notamment le cas dans la Léventine (TI). Un projet a été lancé avec le concours du SAB, afin d'encourager la location de résidences secondaires existantes en les proposant sur des plateformes comme e-domizil.ch. Dans la région de Surselva (GR), une société de location et de services a également été créée (WarmesBett.ch).

Au niveau de la construction, il existe la possibilité de transformer d'anciens bâtiments agricoles situés au sein de la zone à bâtir, en logements de vacances. Dans le Val d'Hérens (VS), le projet « Anakolodge » constitue un bon exemple de reconversion. La loi sur les résidences secondaires permet de modifier ce type de bâtiments, lorsqu'ils possèdent une valeur caractéristique. Cependant, la mise en œuvre de cette disposition varie d'un canton à l'autre. Le plus avancé dans ce domaine est celui des Grisons. Ulrike Sax, du département de la conservation des monuments historiques, a toutefois indiqué qu'il ne fallait pas avoir de trop grosses attentes en la matière. Tous les bâtiments ne peuvent pas être transformés en logements. Dans ce cadre, il est important que les communes concernées développent un concept destiné à cet effet.

### **Des corrections sont nécessaires**

Thomas Egger, directeur du SAB et animateur de cette journée d'étude, a souligné les effets négatifs liés à l'initiative sur les résidences secondaires. Ces derniers ont notamment été renforcés par la suppression du taux plancher entre le franc suisse et l'euro. C'est pourquoi le SAB demande un engagement plus important de la part de la Confédération. Il s'agit aussi de corriger les défauts contenus dans la législation sur les résidences secondaires. Cela concerne par exemple la possibilité de ne transformer que 50% des établissements hôteliers non-rentables, en résidences secondaires. Dans la pratique, cette disposition n'a aucun intérêt et empêche les restructurations nécessaires. Le SAB continuera à suivre ce dossier et à intervenir politiquement, afin d'améliorer le sort des régions de montagne et de l'espace rural.

### Informations complémentaires :

Thomas Egger, Directeur du SAB

Tél 031 382 10 10 ou 079 429 12 55