

Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: - (2017)
Heft: 2147

Artikel: La résidence secondaire n'est plus l'avenir du tourisme alpin : il n'y a pas que l'initiative Weber : c'est l'évolution de la demande qui transforme le marché
Autor: Rey, Michel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1014231>

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: 14.03.2025

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

novembre 2016).

La RIE III prévoit des allègements considérables pour

les entreprises, et pour les sociétés en particulier. Avec ses niches à la carte, elle exacerbera la concurrence

fiscale entre les cantons. Et il ne fait aucun doute que les actionnaires seront les grands gagnants de la réforme.

La résidence secondaire n'est plus l'avenir du tourisme alpin

Il n'y a pas que l'initiative Weber: c'est l'évolution de la demande qui transforme le marché

Michel Rey - 23 décembre 2016 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/30658>

Le marché de la résidence secondaire est déprimé, notamment dans les régions alpines. Le nombre de ventes est en chute libre et les prix sont à la baisse. Normal, [disent les opposants](#) à l'initiative Weber. Interdire toute vente de résidences secondaires dans les communes qui en comptent plus de 20% ne peut que générer des effets négatifs pour le marché immobilier des régions de montagne. Pas si simple.

Les résidences secondaires n'ont plus la cote

En 2014, le Valais et les Grisons ainsi que Berne ont moins vendu de résidences secondaires. La diminution est de l'ordre de 15 à 25% suivant les vallées et les stations. Et leur prix connaît également une baisse de l'ordre de 25% en trois ans, dont 15% en 2014. Ces [chiffres](#) ont été confirmés par les spécialistes de l'immobilier Wüest & Partner. Les baisses ont été particulièrement importantes dans les communes touristiques ayant connu un

fort boom immobilier dans les années précédant l'initiative.

Le phénomène peut surprendre, car la rareté annoncée d'une offre génère habituellement une augmentation des prix. Au moment de la votation, certains propriétaires escomptaient même une plus-value sur leur bien, compte tenu des restrictions imposées par l'application de l'initiative. Or il n'en est rien.

Adoptée en mars 2012, l'initiative a déployé ses effets dès son acceptation par le peuple. La [loi fédérale sur les résidences secondaires](#) n'est entrée en vigueur qu'en 2016. Les incertitudes juridiques de la période transitoire ont généré une explosion des demandes de permis de construire, plus de 67'000 selon [l'étude](#) de Cifi-News. En Valais, elles ont triplé dans les mois qui ont suivi l'acceptation de l'initiative. Aujourd'hui, ces projets sont sur le marché, sous forme de ventes sur plan, mais ne trouvent pas preneur.

Les incertitudes liées à

l'application de l'initiative Weber ainsi que la hausse du franc suisse ont incité les acquéreurs étrangers à adopter une position attentiste. Pour preuve, en 2014 et pour la première fois, le Valais n'a pas utilisé l'intégralité de son contingent de ventes aux étrangers autorisées par la Lex Koller.

La fin d'un modèle de développement touristique

Il est difficile et sans doute prématuré d'évaluer les effets concrets de l'initiative Weber sur le marché de l'immobilier. Mais l'évolution négative en termes de volume et de prix des transactions signe surtout [la fin d'un modèle](#) de développement touristique dans les régions alpines.

Le couple résidences secondaires - pratique du ski n'est plus porteur du développement touristique de demain. La disparition programmée des domaines skiables à basse et moyenne altitude ainsi qu'un attrait moindre pour le ski affectent

les modes d'hébergement dans les régions alpines. L'achat d'une résidence de vacances ne relève plus d'un coup de cœur mais d'un calcul de rentabilité.

L'intérêt économique d'un achat n'est plus aussi évident, compte tenu des coûts d'acquisition et d'entretien et de son utilisation effective dans l'année. Même avec une mise en location de plusieurs semaines pendant l'année, le propriétaire ne rentabilise pas son bien. Et il lui sera difficile de récupérer son investissement en cas de revente.

Un tel constat a été fait pour le marché des résidences secondaires en [France](#). Au-delà des spécificités des deux pays, il a sa pertinence pour la Suisse. La maison de vacances est devenue un luxe que les Français n'ont plus les moyens

- ou plus l'envie - de s'offrir. Plutôt que de longs séjours en résidence secondaire en hiver ou en été, on préfère aujourd'hui varier les destinations - mer, montagne, ville, étranger - rendues très accessibles grâce à Internet et au *low cost*. Conséquence, le nombre des transactions a chuté au cours de ces dix dernières années (par exemple de 25% en Bretagne). Le nombre de résidences à vendre augmente, leurs prix baissent et les délais de vente s'allongent.

De nouveaux modèles d'affaires voient le jour pour la gestion des résidences secondaires existantes. Des plateformes de location se mettent en place dans [les Grisons](#) et en [Valais](#) ainsi qu'au [Tessin](#). L'objectif est de remplacer les lits froids par des lits chauds.

[L'Observatoire valaisan du tourisme](#) vient d'inventorier 3'650 annonces Airbnb dans le canton. Une progression «fulgurante», juge-t-il, puisque d'octobre 2014 à décembre 2016 l'augmentation atteint 419%. Elle est particulièrement forte dans les régions du canton où le nombre de résidences secondaires est élevé.

L'initiative Weber a certainement donné un coup de frein brusque à la construction de nouvelles résidences secondaires. Mais l'évolution de ce marché immobilier sera beaucoup plus affectée par les nouvelles tendances des vacances et l'évolution du tourisme d'hiver. Les régions alpines doivent se réinventer un avenir touristique qui ne privilégie plus la construction, mais la gestion des résidences secondaires.

Le bonheur en Suisse, ça se mesure?

Cinquième volume de cette collection de référence indispensable sur la société suisse

René Levy - 01 janvier 2017 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/30699>

Initiative de transfert de connaissances des sciences sociales depuis 2000, le *Rapport social suisse* radiographie la société helvétique pour faire ressortir ses évolutions et ses constantes et révéler ce qu'en pensent les habitants.

La [cinquième livraison](#), étiquetée 2016, se concentre

sur le bien-être, décliné par cinq dimensions: répartition (inégaie) des biens sociaux / diversité culturelle / intégration sociale / régulation politique / environnement et société.

Trame de cinq dimensions

Chacune des cinq dimensions est traitée par un jeu de 15 indicateurs statistiques et par

un chapitre qui analyse la dimension sous l'aspect du bien-être.

L'introduction présente le cadre conceptuel de l'étude empirique du bien-être, sujet complexe s'il en est, par ailleurs souvent (mal)traité au titre de «*recherche sur le bonheur*». La synthèse conclut que le bien-être n'est pas un