

# Apprendre de Saas-Fee pour lutter contre le délabrement

Peter Bodenmann le dit: les résidences secondaires ne sont plus demandées. L'hôtelier de Brigue (VS) et ancien président du PS suisse critique la mise en œuvre de l'initiative, mais loue la créativité de certaines stations.



Saas-Fee offre pour 211 francs un abonnement général non transmissible pour tout un hiver. L'action a rempli les caisses et sera répétée.

Image: Photopress, Denis Emery

Après l'acceptation quelque peu surprenante de l'initiative sur les résidences secondaires, pratiquement tout le monde pensait que la marchandise résidence secondaire deviendrait rare, car aucune résidence secondaire ne pourrait plus être construite après la période de transition. Et une raréfaction de l'offre induit des prix plus élevés. C'est exactement le contraire qui s'est produit, comme le montrent les études de Wüest & Partner: jamais encore l'on a pu acheter autant de résidences secondaires qu'aujourd'hui. Ce qui manque, ce sont les acheteuses et les acheteurs. C'est pourquoi les prix par mètre carré de surface de vacances baissent.

## Délabrement rampant dans les Alpes

L'on peut trouver la raison pour le manque de demande dans le fait que les résidences secondaires dans les Alpes sont des «prisons» de montagne. Elles immobilisent le capital et forcent les propriétaires de chalets et d'appartements en propriété par étage à passer leurs vacances toujours au même endroit. Mais comme le comportement de vacances des gens a changé, la génération des héritiers n'est dans bien des cas plus prête à investir dans des logements de vacances existants. Un délabrement rampant est en cours dans l'espace alpin, personne ne veut encore le mettre sur le tapis. Car il accélérerait la perte de valeur. Nous avons donc en Suisse trop de logements de vacances, et non pas assez. Bien des lits restent froids, d'autres glacés. La réalisation de l'initiative sur les résidences secondaires rappelle un fromage d'Emmental dont les trous ont été faits après coup au mauvais endroit:

- Les hôtels non rentables ne peuvent être réaffectés qu'à 50%. Comme si la moitié d'un hôtel trop petit et souvent non rentable pour cette raison pouvait devenir plus rentable après la réduction de moitié des capacités.
- L'on peut désormais construire et vendre des logements de vacances réaffectés dans des communes ayant plus de 20% de logements de vacances. Bien



Peter Bodenmann, hôtelier à Brigue (VS) et ancien président du PS suisse. Photo: m2d

que n'ayant aucune idée ni du tourisme ni de l'écologie, le chef de fraction UDC Adrian Amstutz et la directrice de la campagne de l'initiative sur les résidences secondaires Vera Weber ont joué un rôle de premier plan lorsque ce «paquet» a été ficelé au Parlement.

### Il aurait fallu le faire autrement

- La démolition de chalets délabrés existants et d'hôtels déficitaires devrait être possible. Les surfaces brutes par étage devraient désormais pouvoir être utilisées en des sites adéquats du point de vue aménagement du territoire et touristiques pour des logements de vacances zéro énergie.
- Il faudrait traiter comme la démolition la réaffectation garantie dans le registre foncier de résidences principales bon marché pour les salariés actifs sur place.
- Les communes devraient obtenir le droit de développer de nouveaux modèles pour le tourisme alpin et de les imposer.

### Des communes avec le dos au mur

Actuellement, la spirale tourne malheureusement dans le mauvais sens. A maints endroits, des promoteurs immobiliers, des fiduciaires et des notaires essaient plus ou moins adroitement d'utiliser des astuces. Tout comme par le passé. Le papier est indulgent. Qui contrôle pour savoir quels appartements sont vraiment exploités et loués. Sûrement pas la concurrence, qui ne peut vendre ses lits. Les appart'hôtels du

siècle dernier sont de véritables mines d'or, malheureusement seulement pour les avocats et les fiduciaires. L'histoire se répète, elle est devenue farce.

Bien des communes ont financièrement le dos au mur. Elles augmentent les taxes de séjour, les taxes et les impôts pour les propriétaires de résidences secondaires. Ceux-ci commencent à se défendre, engageant des procédures judiciaires ou menacent de boycotter les artisans et commerces locaux. Cette mauvaise ambiance pèse encore davantage sur la demande et les prix.

### Ski simplement trop cher en Suisse

Il y a en Suisse plus de skieurs que jamais, des sondages l'ont montré. Mais les skieurs sont moins sur les pistes par année. Ou bien ils vont à l'étranger. C'est pourquoi les jours de ski reculent massivement en Suisse. Ceci parce que le ski est devenu tout simplement trop cher pour des personnes et familles disposant d'un petit et moyen revenu. Le franc devenu considérablement plus cher en comparaison internationale aggrave la crise.

### Le modèle Peter Bodenmann

Depuis douze ans, je défends l'approche – jusqu'ici sans aucun succès – que les stations thermales suisses peuvent sans problème devenir compétitives si l'on pose les bons jalons du point de vue juridique et économique. Mon modèle expliqué à l'exemple de Loèche-les-Bains, qui actuellement essaie d'assainir son téléphérique du Torrent avec des millions de francs, sans perspectives de succès réalistes:

Loèche-les-Bains compte 7000 lits, surtout dans des logements de vacances. Moins dans des hôtels. La capacité du téléphérique du Torrent et du funiculaire de la Gemmi s'élève au total à 3500 personnes par jour.

- L'on peut exploiter sans problème ces installations avec des recettes de 6 millions de francs par année.

- Pour assurer ces recettes, chaque propriétaire, que ce soit un propriétaire d'appartement de vacances ou un hôtelier, devrait reprendre sur deux lits un abonnement général librement cessible pour les installations du Torrent et de la Gemmi, y compris les remontées mécaniques. Le prix s'élèverait à environ 1700 francs par année. Par contre, il n'y aurait plus de taxe de séjour.

Du jour au lendemain, Loèche fonctionnerait comme une station de ski grâce à de nouvelles plateformes de réservation. Tous auraient un intérêt à ce que leurs appartements de vacances, ou du moins leurs abonnements généraux libres, soient utilisés par des tiers. Les

prix baisseraient et les recettes augmenteraient.

### Saas-Fee montre l'exemple

Ça ne va pas? Cela va encore bien autrement. Actuellement, Saas-Fee en montre l'exemple. A la consternation de presque tous les directeurs de remontées mécaniques et professeurs de tourisme. Saas-Fee et Saas-Almagell ont trop de capacités dans les remontées mécaniques et trop peu de lits dans les appartements de vacances et les hôtels. Car personne ne veut construire des hôtels, mais seulement les vendre, de même pour les appartements de vacances exploités. L'on ne peut pas construire d'appartements de vacances non habités. Réalité. A court terme, les marges de manœuvre sont limitées. A l'inverse, la capacité du domaine skiable qui s'est développée au fil des ans est trop élevée, une bêtise des prédécesseurs.

Pour cet hiver, Saas-Fee a offert pour 211 francs l'abonnement général non transmissible pour tout un hiver par le biais des canaux du Groupe Ringier. L'hiver prochain, il ne coûtera que 222 francs. L'action est un franc succès. Au début de cette saison, il y avait plus d'argent dans les caisses que l'année dernière à la fin de la saison d'hiver. Tous les chiffres sont clairement en augmentation. Jusqu'à maintenant, il n'y a pas non plus d'embouteillages sur les pistes. Seule la gastronomie a quelque difficulté à livrer assez de saucisses à rôtir. Les médias taisent largement l'expérience de Saas-Fee. Parce qu'ils craignent de perdre les annonces des lieux touristiques inactifs. Les professeurs de tourisme sortent des phrases creuses parce qu'ils n'ont rien de mieux à dire. Promo Valais ne fait pas de publicité pour la meilleure offre de cet hiver, bien que Saas-Fee fasse partie des cinq meilleures stations de ski des Alpes. Les autres remontées mécaniques demandent toujours plus d'argent aux communes et au canton.

Il est vrai que le modèle Saas-Fee n'est pas un modèle pour la grande majorité des destinations de ski. Mais il déclencherait peut-être l'avalanche qui sonnera la transformation du tourisme alpin, qui est depuis longtemps nécessaire. Pour que les présidentes et les présidents des communes touristiques en mal de ressources financières puissent à nouveau dormir tranquillement.

Et même les prisonniers de montagne, les propriétaires des appartements de vacances, pourraient retrouver du plaisir à leurs immeubles.

Peter Bodenmann

Traduction: Claudine Schelling