

# «C'est un coup dur pour les régions de montagne»

La loi d'application sur les résidences secondaires a pu être influencée dans le sens des régions de montagne, écrit Thomas Egger, directeur du Groupement suisse. Il reste malgré tout des dommages économiques à long terme.



*D'un jour à l'autre, 570 communes situées dans les régions de montagne se sont vu imposer une interdiction absolue de construire de nouvelles résidences secondaires. Ici une vue sur la commune de Verbier en Valais.*

*Photo: Verbier Promotion*

L'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires le 11 mars 2011 a représenté un coup dur pour les régions de montagne. D'un jour à l'autre, 570 communes situées dans les régions de montagne se sont vu imposer une interdiction absolue de construire de nouvelles résidences secondaires. Le Conseil fédéral et le Parlement avaient pris un autre chemin et, avec une révision de la loi sur l'aménagement du territoire, avaient voulu amener les cantons et les communes à prendre des mesures pour régler la construction des résidences secondaires. Le contre-projet indirect aurait eu l'avantage de per-

mettre à chaque canton et à chaque commune de prendre les mesures adéquates de son point de vue. Mais ainsi, avec son quota global de 20%, l'initiative a eu un effet coup de marteau.

## **Traces de décroissance visibles**

Ce coup de marteau a malheureusement laissé des traces de décroissance visibles. Ainsi notamment le marché du logement s'est-il effondré dans quelques régions touristiques. Selon les estimations de Wüest&Partner, la perte de valeur des résidences principales et secondaires s'élève à 10% en moyenne dans les communes concernées, ce qui repré-

sente une perte de valeur massive. Cette perte est causée par différents facteurs. Ainsi un certain nombre des propriétaires de résidences secondaires ont-ils vendu leurs immeubles à cause de la longue phase d'incertitude juridique. Vient s'y ajouter le changement de génération: les propriétaires de bien des chalets construits dans les années 1960 et 1970 ne viennent plus en vacances pour des raisons d'âge, les jeunes ne veulent pas. Le cours de l'euro ainsi que les impôts sur les résidences secondaires planifiés dans différentes communes représentent d'autres facteurs. Résultat: rarement jusqu'ici tant de rési-



Thomas Egger, directeur du Groupement suisse pour les régions de montagne.

Photo: m&ad

dences secondaires se sont-elles retrouvées sur le marché.

Mais c'est également sur le marché du travail que l'acceptation de l'initiative a causé un ralentissement sensible. On le voit par exemple à la statistique du chômage dans la construction. Depuis 2012, le chômage y a sensiblement augmenté dans les cantons montagnards. Les entreprises de construction doivent désormais acquérir plus de mandats en dehors des régions de montagne et des cantons d'implantation. Dans le canton des Grisons, la Société suisse des entrepreneurs estime que le recul peut atteindre jusqu'à 60% dans les centres touristiques. Ce recul a pu être compensé partiellement par des mandats dans le génie civil (assainissement de routes et infrastructures ferroviaires – FAIF). Mais un certain nombre d'entreprises ont dû supprimer jusqu'à la moitié de leur personnel.

### Potentiel d'anciens bâtiments agricoles

Cependant, la réaffectation de constructions caractéristiques du site ou protégées dans les centres des localités représente une chance. L'on pense en premier lieu à d'anciens bâtiments agricoles ayant perdu leur fonction primaire suite aux mutations structurelles. Ces bâtiments peuvent être réaffectés en résidences secondaires si la commune prouve qu'ils sont caractéristiques du site ou dignes de protection. Il y a là un potentiel considérable dont peut également profiter le secteur de la construction. L'on peut ainsi garantir la préservation de l'image des sites, contribuant même de la sorte au développement

urbain vers l'intérieur exigé par la révision de la loi sur l'aménagement du territoire.

### L'hôtellerie pâtit

Avant la votation sur l'initiative sur les résidences secondaires, l'on a prétendu que l'hôtellerie profiterait de l'acceptation de l'initiative, mais c'est le contraire qui est le cas, l'hôtellerie fait partie des grands perdants. Les nouvelles constructions et les projets d'assainissement ne peuvent plus être financés par la vente de résidences secondaires. Le renouvellement nécessaire de l'hôtellerie ne se fait plus, à moins qu'un investisseur étranger ne fournisse le capital requis. De nombreux hôtels sont actuellement vides et proposés à la vente. Une réaffectation possible serait une transformation en résidences secondaires, mais la loi sur les résidences secondaires ne permet que la réaffectation de 50% d'un hôtel peu rentable en résidences secondaires. Mais comment un hôtel peut-il devenir rentable si seule la moitié peut encore être exploitée? Cette disposition a été le résultat du compromis politique entre les initiants et le PLR/UDC au Conseil national. Tout le monde était alors parfaitement conscient du fait que ce compromis purement arithmétique ne pouvait pas fonctionner dans la pratique. Une motion du conseiller d'Etat Beat Rieder (PDC/VS) exige actuellement l'annulation de cette disposition.

### La crise profonde se renforce encore dans le tourisme alpin

Depuis un certain temps, le tourisme alpin se trouve dans une crise profonde. Des facteurs externes comme l'abandon du taux plancher, la fonte de la couche de neige et l'initiative sur les résidences secondaires aggravent encore la situation. Un repositionnement du tourisme alpin est absolument nécessaire. Tout de suite après l'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires, le SAB avait demandé au Conseil fédéral de prendre des mesures d'accompagnement pour soutenir les modifications structurelles dans le tourisme alpin. Après quelques hésitations, le Conseil fédéral a finalement décidé d'un train de mesures: par le biais de la politique régionale, 200 millions de francs seront mis à disposition pour surmonter les modifications structurelles dans le tourisme alpin. Innotour sera augmenté de 10 millions de francs pour pouvoir développer des modèles commerciaux dans le tourisme alpin, et le crédit supplémentaire de 100 millions de francs pour la Société suisse de crédit hôtelier a été prolongé. Toutes ces mesures concernent

les années 2016 à 2019. Il faudra y ajouter d'autres mesures à long terme en faveur du tourisme, ainsi en particulier la fixation durable du taux spécial pour les prestations d'hébergement.

### Nouveaux modèles commerciaux

Le tourisme doit s'adapter aux changements des conditions-cadres. Le 13 septembre 2016, le président de Bergbahnen Graubünden a dit la phrase suivante dans le journal «Südosstschweiz»: «Nous devons nous habituer au fait que ce ne sont pas les hôtes qui s'adaptent à nous, mais le tourisme aux hôtes»; ce constat arrive quelques décennies trop tard. Entre-temps, il y a longtemps que les touristes sont allés en Autriche et y profitent d'offres «tout compris» en toute saison. Il faut absolument que la branche du tourisme bouge, en commençant par les structures. Ainsi les coûts peuvent-ils être diminués par des coopérations entre les prestataires de services. Des programmes d'encouragement comme Innotour peuvent permettre d'ouvrir de nouvelles voies. Nous, le SAB, nous travaillons actuellement avec des partenaires à un projet visant à montrer le potentiel des coopérations et à le réaliser dans trois régions de montagne suisses. Par ailleurs, nous avons démontré dans un projet-pilote dans la Léventine et le Val Blenio comment le potentiel des résidences secondaires vides dans les centres des localités peut être activé.

### Le besoin de correction est donné

L'initiative sur les résidences secondaires a été et est un coup dur pour les régions de montagne. Mais le peuple suisse en a décidé ainsi. Il faut maintenant en tirer le meilleur parti possible. Lors de l'élaboration des dispositions d'exécution, le SAB a pu faire valoir ses arguments et, avec l'aide de l'Association des communes suisses, les orienter largement en faveur des régions de montagne. Le SAB a également réussi à imposer ses exigences concernant les mesures d'accompagnement visant à maîtriser les modifications structurelles dans le tourisme alpin. Actuellement, ce sont les acteurs régionaux qui sont invités à accepter ce soutien et à donner de nouvelles impulsions. Ainsi le tourisme alpin peut-il peut-être être repositionné. La législation sur les résidences secondaires elle-même présente des défauts dus partiellement au compromis politique. Il s'agit de les identifier et de les corriger.

Thomas Egger, directeur du Groupement suisse pour les régions de montagne SAB