

Lex Weber, cinq ans après

Le Nouvelliste 09.03.2017

Lex Weber: cinq ans après, l'apocalypse annoncée n'a pas eu lieu en Valais



PAR JULIEN WICKY

WEBER - L'initiative sur les résidences secondaires a cinq ans. Et alors que les pires scénarios étaient promis au Valais au moment du "oui" du peuple, la réalité fait globalement mentir ces prévisions. Notre enquête spéciale pour cette occasion révèle en effet que le Valais a plutôt très bien résisté tant sur la plan économique que touristique. Mais on ne saurait nier que dans certaines vallées, le texte a provoqué des situation dramatiques.

Le 11 mars 2012, le peuple suisse acceptait l'initiative de Franz Weber et signifiait l'arrêt du modèle des résidences secondaires à une très courte majorité, au grand dam de trois Valaisans sur quatre qui avaient glissé un net non dans l'urne. Pour marquer les cinq ans de ce vote, «Le Nouvelliste» consacre un dossier à cette loi. En trois volets, nous avons enquêté sur les conséquences économiques, touristiques et politiques de cette initiative.

Des résultats surprenants

Et les résultats réservent quelques surprises. En effet, alors que les scénarios les plus apocalyptiques étaient annoncés pour le Valais, ils ne se sont pas réalisés. La construction, malgré des situations tendues et complexes dans certaines vallées, n'a pas perdu de son poids économique grâce à l'attrait de la plaine. Dans le tourisme, la loi a forcé les acteurs à chercher d'autres modèles d'hébergement, priorisant les lits chauds et a engendré une forme de prise de conscience. Quoi qu'il en soit, on peut affirmer que cinq ans après le vote, la page n'est pas complètement tournée.

Les six citations clés du premier volet de notre enquête

"Avec cette loi, on a sauté par la fenêtre et par chance, la toile de la terrasse était tendue au-dessus du sol. Ca ne marchera pas à tous les coups."

Alain Métrailler, président de l'association valaisanne des entrepreneurs

"En plaine, le marché est resté plus compétitif, plus agressif, ce qui a permis de se réorienter plus rapidement. La situation est plus difficile en montagne."

Raphy Coutaz, président du Bureau des métiers

"Le problème de cette loi est qu'elle a été une mauvaise réponse à une bonne question. L'insécurité juridique qui a suivi l'acceptation du texte a complètement démoli le marché."

Joseph Cordonier, architecte et président de l'association valaisannes des mandataires

"La force du franc, la crise européenne sont des facteurs externes à Weber qui ont refroidi les acheteurs de résidences secondaires et qui expliquent que les prix baissent. Nous sommes au creux de la vague mais le marché va repartir ces prochaines années."

Paul-André Roux, président de la chambre immobilière valaisanne

"En cinq ans, j'ai dû diviser mon personnel par deux et j'ai même dû demander à mon fils de quitter l'entreprise. On arrive au bout des derniers chantiers autorisés avant la loi. Je ne sais pas ce que vont faire les jeunes dans cette vallée."

Charles-André Salamin, entrepreneur à Grimentz

"Il a fallu bûcher. On réalise moins de gros travaux de standing sur Crans-Montana mais on a pu compenser avec le coteau de Savièse à Venthône et avec plusieurs consortiums en plaine. Je suis optimiste."

Bertrand Cordonier, entrepreneur à Lens

Le Nouvelliste 12.12.2016

Les prix de l'immobilier dans les régions touristiques ont baissé depuis l'entrée en vigueur de la Lex Weber



SURPRISE - En réduisant drastiquement le nombre de résidences secondaires en Suisse, la Lex Weber aurait dû logiquement faire grimper le prix de l'immobilier dans les régions touristiques. Selon deux études divulguées ce lundi, c'est l'effet contraire qui s'est produit, en particulier en Valais et dans les Grisons. Un recul qui peut atteindre jusqu'à 20%. Un phénomène qui s'explique notamment par l'explosion des constructions juste après l'acceptation de la loi en 2012.

L'initiative sur les résidences secondaires, adoptée de justesse par le peuple suisse en 2012, n'a pas encore eu les effets escomptés. La Lex Weber a fait chuter les prix de l'immobilier dans de nombreuses régions touristiques, notamment en Valais et dans les Grisons.

Quinze des 20 communes où les prix ont fortement baissé se trouvent dans ces deux cantons, selon une étude de Wüest&Partner publiée lundi par le Tages-Anzeiger et [Der Bund](#) et dont l'ats a obtenu une copie. Les calculs du cabinet spécialisé dans l'immobilier ont été effectués entre le troisième trimestre 2013 et le troisième trimestre 2016.

En Valais, les prix à Zermatt et Saas-Fee ont baissé de 13%. Le recul a atteint 15% à Loèche-les-Bains. Dans les Grisons, la valeur des logements s'est dépréciée de 12% à St-Moritz, 14% à Pontresina et 21% à Bergün.

La tendance négative ne touche néanmoins pas toutes les régions touristiques. Les prix sont restés stables ou ont augmenté dans 77 des 131 communes examinées.

Le peuple suisse a accepté l'initiative sur les résidences secondaires en mars 2012, par une majorité de 50,6%. La législation d'application est entrée en vigueur au début de cette année.

Surcharge

De nombreux propriétaires fonciers ont construit des résidences secondaires sur leurs terrains avant l'introduction de la loi pour éviter de perdre l'argent, ce qui a fait bondir l'offre. Les incertitudes liées à l'application de la loi ont aussi eu des effets négatifs sur la demande de nombreux acheteurs potentiels se montrant réticents à acheter.

Dans une autre étude, les économistes de Credit Suisse sont eux aussi arrivés à la conclusion que les prix de l'immobilier ont baissé.

Les économistes du numéro deux bancaire helvétique ont comparé les communes ayant une part de plus de 20% de résidences secondaires avec des communes similaires n'ayant pas cette particularité. Cette méthode leur a permis de séparer les effets de l'initiative d'autres effets comme le franc fort.

ATS