

Immobilier

Le spectre de la Lex Weber pousse les prix vers le bas

L'immobilier s'essouffle dans les stations touristiques après avoir atteint des sommets. La perspective d'un plafond de 20% de résidences secondaires n'y est pas pour rien

L'essentiel

- **Résidences** Les prix des logements en station baissent
- **Lex Weber** La future loi dope l'offre et refroidit la demande
- **Avenir** Les acteurs du secteur ne craignent pas l'effondrement

Flavienne Wahli Di Matteo

L'acceptation de l'initiative Weber avait donné lieu aux prédictions les plus alarmistes quant aux prix des résidences secondaires dans les destinations touristiques, appelées selon certains à atteindre des sommets au vu de leur raréfaction. Alors que le débat s'ouvre aujourd'hui au Conseil national (*lire ci-dessous*), le constat s'avère tout autre en ce début d'année dans les régions concernées: les prix de l'immobilier en général et des résidences secondaires, en particulier, y est en nette baisse. «A Villars, les prix sont stables pour les objets bien situés, note Patrick Turrian, agent immobilier à Villars et municipal de sa commune. Mais ils sont sous pression pour les zones plus périphériques. On peut voir jusqu'à 20% de baisse. Quant aux prix des terrains, il a chuté d'environ 50%, voire plus dans certains secteurs.» Même constat aux Diablerets. Christian Reber, propriétaire de sa propre agence, évalue «une baisse des prix



Stations touristiques
Comme ici aux Diablerets, les biens immobiliers sont plus nombreux sur le marché, alors que la demande se fige. CHANTAL DERVEY

Patrick Turrian
Municipal à Ollon et agent immobilier sur le plateau de Villars

-3,4% sur les prix offerts à la vente en 2014 dans la commune de Leysin, tous biens immobiliers confondus

-5,6% sur les prix offerts à la vente dans la commune d'Ollon qui comprend la station de Villars

-11,7% sur les prix offerts à la vente en 2014 dans la commune d'Ormont-Dessus, qui inclut Les Diablerets

-6,4% sur les prix à la vente en 2014 pour Champéry et Val-d'Illiez (source Wüest & Partner + UBS)

de l'ordre de 12% par rapport à il y a deux ans.» A Château-d'Œx, leur confrère Didier Morier évoque jusqu'à 20%, voire 30% de diminution selon les objets.

Les statistiques ne démentent pas cette impression générale exprimée dans les Alpes vaudoises comme dans d'autres stations touristiques suisses, ainsi que le constataient nos confrères de RTS dans une enquête diffusée dimanche soir. Selon Wüest & Partner et UBS, les prix offerts à la vente, tous biens immobiliers confondus (appartements en PPE et maisons individuelles), ont diminué entre 2013 et 2014 de 3,4% à Leysin, de 5,6% sur l'ensemble de la commune d'Ollon (qui comprend la station de Villars), de 11,7% dans le périmètre d'Ormont-Dessus (qui inclut Les Diablerets) et d'une moyenne de 6,4% entre Champéry et Val-d'Illiez.

La Lex Weber pas seule en cause

L'explication du phénomène renvoie aux fondamentaux de l'économie. En 2014, l'offre s'est accrue alors que la demande a baissé. Sans être la cause unique, le spectre de l'introduction de la Lex Weber n'y est pas étranger: «De 2010 à 2013, le marché global a connu un engouement pour l'achat, rappelle Thomas Veraguth, économiste de la Recherche chez UBS. Les crises successives de l'euro ont augmenté la demande de l'étranger alors que pour les Suisses, la baisse des taux d'intérêt a provoqué une vague d'acquisitions. En 2013, cela a naturellement diminué, puisque tous ceux qui souhaitaient acheter avaient pu le faire. Cela s'est ajouté à une hausse de l'offre provoquée indirectement par l'adoption de l'initiative Weber.»

«La production de résidences secondaires a été tout à fait exceptionnelle en termes de volumes ces deux dernières années, complète Assimina Walther, architecte et expert immobilier EPFL. Sur une courte période, de nombreux permis de construire ont été réalisés, ce qui se serait normalement étalé sur plusieurs années.»

Autre effet indirect de la future Lex Weber, une plus grande frilosité des acheteurs, y compris pour de la résidence principale: «Les gens ne vont pas acquérir des terrains avec ces restrictions, même si c'est pour habiter à l'année, avertit Patrick Turrian. Imaginez que vous construisez et que demain vous devez aller

travailler à Zurich. Vous n'êtes pas sûr de pouvoir revendre! Et comme la loi n'est pas encore sortie, les acheteurs sont très prudents.»

Pour autant, ce ralentissement n'alarme ni les analystes ni les acteurs de l'immobilier contactés dans les stations du canton. «Les prix étaient anormalement élevés, nous revenons aux prix réels, se réjouit Christian Reber, agent immobilier aux Diablerets. Cela va assainir le marché, rendre les biens plus accessibles avec plus de chances de revendre. On le voit dans le type d'objet le plus demandé: les appartements avec 3 chambres sont ceux qui partent le plus vite. Cela convient aux familles avec enfants.

A la revente, ils se négocient aujourd'hui entre 600 000 francs et 700 000 francs alors qu'on a connu des envolées jusqu'à près de 900 000 francs, ce qui ne correspondait pas à la même clientèle.» Selon Thomas Veraguth d'UBS, les prix auraient ainsi retrouvé leur niveau de 2010.

Pas seulement des effets négatifs

Si dresser des perspectives demeure un exercice acrobatique, beaucoup estiment que ce niveau de prix est appelé à se stabiliser. «Nous ne sommes pas face à un effet de masse où tout le monde veut vendre, ce qui provoquerait un effondrement, relève Didier Morier.

Mais le ralentissement rapportera moins d'intérêts aux communes, moins de travail aux artisans dépendant de l'immobilier. Ces effets en cascade, c'est le plus délicat pour nos régions.» Néanmoins, ce retour aux prix réels pourrait aussi ramener un peu d'oxygène aux stations, selon Assimina Walther: «J'ai bon espoir que des familles avec enfants seront plus présentes à l'avenir. Cela va renouveler la clientèle, qui acquiert une résidence secondaire pour l'utiliser fréquemment. Et cela fera du bien aux stations. Je pense par exemple aux remontées mécaniques, qui seront plus utilisées par des familles que par des personnes plus âgées.»

A Berne, la droite veut appliquer plus strictement la Lex Weber

● Alors que les prix des résidences secondaires baissent, la Lex Weber revient sur le tapis à Berne. Le Conseil national va débattre aujourd'hui de l'application de cette loi. Le dossier échauffait déjà les esprits hier soir. Motif: un deal passé entre Vera Weber, présidente d'Helvetia Nostra, et les groupes UDC et PLR. Trois exceptions à la limitation des résidences secondaires devraient être abandonnées. Il s'agit de: 1) La possibilité de créer un nouvel hébergement pour le tourisme, à condition de le proposer à la location sur une plate-forme commerciale sur Internet; 2) Aménager des résidences secondaires dans des bâtiments «dignes d'être protégés»; 3) Reconvenir

d'anciens hôtels en résidences secondaires.

Supprimer ces trois exceptions, abominables aux yeux des auteurs de l'initiative, permettrait d'éviter un référendum. Vera Weber aurait donné hier des garanties de la sorte. Selon nos informations, Adrian Amstutz (UDC/BE) et Gabi Huber (PLR/UR) vont déposer trois amendements dans ce sens. Ils devraient être suivis par leurs groupes. «Nous sommes encore partagés au PLR, nous allons discuter activement ces prochaines heures», indiquait le Valaisan Jean-René Germain hier soir. Le PDC n'a pas l'intention de suivre. Yannick Buttet (PDC/VS), se dit même scandalisé: «Je ne ferai jamais

le porte-parole d'Helvetia Nostra!» s'exclame-t-il. De plus, il estime «difficile de faire confiance à des initiants qui ne tenaient pas le même discours avant et après le vote de 2012. Même si Helvetia Nostra renonce au référendum, il n'y a aucune garantie que quelqu'un d'autre ne le lance pas.» Il est question de renoncer également au caractère d'urgence de la loi (qui permettrait à la loi d'entrer en force malgré un référendum). «C'est moins important, considère Yannick Buttet. De toute façon les Etats auraient refusé l'urgence.»

Le parlement pourrait ainsi accoucher d'une loi d'application un peu plus stricte que prévu. Et plus conforme aux

vœux de la fondation de Franz Weber. Cette éventualité est toutefois nuancée par une première décision hier soir: le National a accepté une initiative parlementaire d'Oskar Freysinger (UDC/VS) qui offre un moyen de contourner la Lex Weber. Les chalets offrant des lits froids en cas de catastrophe naturelle ne devraient pas être comptés comme résidences secondaires.

«Les exceptions que proposait le Conseil fédéral étaient déjà indécentes, gronde le Vaudois Roger Nordmann (PS). Et maintenant le projet devient carrément obscène. Ce n'est bientôt plus une loi d'application, mais une loi de contournement!» **Patrick Chuard**