

Les complexes de vacances: une chance pour le tourisme suisse

Les complexes de vacances permettent des rendements supérieurs à ceux des destinations traditionnelles et la future capacité touristique d'un pays passera par de telles installations. Les débats qui animent la classe politique à propos de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (lex Koller) freinent et risquent de compromettre le développement de ces nouveaux modèles dans le domaine de l'hébergement touristique. L'enjeu est considérable, puisqu'il représente des investissements estimés entre 1,5 et 2 milliards de francs, soit 0,3 à 0,4% du PIB suisse.



Les complexes de vacances répondent aux besoins d'une certaine catégorie de visiteurs et représentent une ressource supplémentaire pour le tourisme suisse. En illustration: Quarten, sur le lac de Walenstadt, où un groupe germano-hollandais investit 80 millions de francs dans un complexe de vacances.

Photo: Keystone

L'immobilier touristique fait face à une forte demande dans plusieurs régions du monde. À titre d'exemple, on peut citer les investissements et acquisitions de résidences par les Américains du Nord dans les Rocheuses ou au Mexique et les véritables villes de rentiers étrangers qui parsèment les côtes espagnoles. Il va de soi que l'attrait de la destination touristique représente le facteur de choix le plus important. La forte demande de ces dernières années peut principalement s'expliquer par les taux d'intérêt historiquement bas, la bonne conjoncture et le vieillissement de la population.



Davide Codoni
Unité organisationnelle
Tourisme, Secrétariat
d'État à l'économie SECO,
Berne

De vives discussions en Suisse

Les résidences secondaires font depuis bien longtemps l'objet de vives discussions dans le milieu touristique. Les considérations qui suivent se focalisent sur deux aspects majeurs: l'exploitation des résidences secondaires et la préservation du paysage, l'une des ressources les plus significatives pour le tourisme.

Les résidences secondaires peuvent et doivent être mieux exploitées, particulièrement dans les régions touristiques de l'Arc alpin. À cette fin, plusieurs outils ont été mis au point,

dont «Innotour», développé par le Secrétariat d'État à l'économie (Seco) et destiné à améliorer la qualité et la structure de l'offre.

Trouver l'équilibre

Le développement durable d'un lieu touristique implique le maintien d'un certain équilibre entre, d'une part, le comportement des acteurs économiques¹ et, d'autre part, la nécessité de préserver le paysage. Nous sommes ici confrontés à une défaillance du marché provoquant des externalités², soit des effets externes. L'attrait de la destination touristique peut ainsi être endommagé par l'influence de certains acteurs. L'expérience démontre l'éventuel besoin d'un instrument de planification optimale du territoire préservant au même titre le paysage et la compétitivité de la station touristique. Le schéma de cohérence territoriale («masterplan») va dans ce sens: il est notamment utilisé par certaines destinations touristiques françaises.

En Suisse, ce n'est pas un outil très répandu; là où la situation devient critique, les acteurs agissent au moyen de multiples mesures ponctuelles. Pour ce faire, les instruments à utiliser ne manquent pas³.



Karl Koch
Chef suppléant de l'unité
organisationnelle
Tourisme, Secrétariat
d'État à l'économie SECO,
Berne

Tableau 1

Impact de la lex Koller selon l'utilisation de l'immeuble

Réglementation	Type d'utilisation		Effets	Mesures
Lex Koller: acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger	Exercice d'une activité économique	Hôtellerie traditionnelle	Aucun, pas soumise à la lex Koller	–
		Résidences dans des complexes de vacances	Fait obstacle à la réalisation de nouvelles formes d'hébergement. Système de contingentement pour les personnes à l'étranger	Exception à la lex Koller, cas d'Andermatt
	Résidences secondaires traditionnelles		Possible abrogation de la lex Koller	

Source: Codoni, Koch / La Vie économique

tionnelles, notamment lorsqu'un marketing approprié est utilisé.

Une opportunité pour la Suisse

L'expérience montre que le taux d'utilisation des résidences dans les complexes est significativement plus élevé que celui enregistré dans les résidences secondaires traditionnelles. Ceci est conforme aux prescriptions d'aménagement du territoire prévues par l'art. 75, al. 1, de la Constitution fédérale, qui imposent aux cantons d'utiliser le sol de manière judicieuse et mesurée et d'occuper le territoire de manière rationnelle. De plus, les complexes de vacances absorberaient une partie de l'éventuelle augmentation de la demande d'achat de résidences qui découlerait de l'abrogation de la lex Koller. L'acquisition de tels biens intéresserait non seulement les étrangers, mais également les Suisses; par conséquent, nous assisterons à une baisse de la demande en résidences secondaires traditionnelles. Le prix de l'immobilier destiné à la population locale subirait ainsi une moindre pression à la hausse.

L'enjeu est considérable, puisqu'il représente des investissements estimés entre 1,5 et 2 milliards de francs (0,3 à 0,4% du PIB suisse). Plus significative encore est la création de plusieurs milliers de «lits chauds», avec ses retombées économiques. Le signal des investisseurs est clair, les destinations touristiques suisses sont compétitives et ces complexes de vacances peuvent en renforcer l'attrait de manière durable.

La lex Koller pose problème

Le maintien de la lex Koller risque de poser des obstacles importants à la réalisation de complexes de vacances, projets émanant en majorité d'investisseurs/promoteurs étrangers. La lex Koller provoque un effet dissuasif incitant à un déplacement de ces projets hors de Suisse. L'encadré et le tableau 1 illustrent le problème que pose son actuelle interprétation juridique, car les résidences des complexes de vacances peuvent être soumises à contingentement.

La promotion du tourisme durable ne doit pas être compromise par des obstacles d'ordre juridique ne rentrant pas dans le même contexte que le processus d'abrogation de la lex Koller. Il est urgent de clarifier cette situation. Des critères tels que le degré de dépendance des résidences envers le complexe de vacances, leur taux d'utilisation, voire leur système d'exploitation doivent permettre de différencier les résidences dans les complexes de vacances de celles traditionnelles. ■

Pourquoi des complexes de vacances?

Les complexes de vacances reprennent différentes recettes que la gestion d'entreprise actuelle a développées. Ils sont d'abord une réponse à l'éclatement de la branche, puisqu'ils ne réunissent pas seulement les multiples modèles d'hébergement (maisons d'habitation, bungalows, chambres d'hôtel), mais intègrent souvent toute la chaîne de valeur ajoutée touristique. Ils disposent de terrains de golf, de leurs propres plages, d'agences de voyage, de magasins de vente ou d'infrastructures de transport. Les outils de financement possibles sont nombreux et l'allocation des risques simplifiée. En outre, contrairement aux groupements internationaux qui gravitent dans le domaine du voyage, les complexes de vacances ne sont pas seulement intégrés verticalement ou horizontalement, mais surtout géographiquement. Tout cela signifie que ce type de produit permet une meilleure exploitation des installations, du personnel et du terrain par rapport aux destinations traditionnelles. En bref, la future capacité touristique passera par les complexes de vacances.

Les résidences jouent un rôle important

Si initialement la construction de résidences dans les complexes de vacances génère des liquidités contribuant au financement des infrastructures, elle constitue, par la suite, un des éléments essentiels d'exploitation durable du complexe. Selon le mode de financement, comme la multipropriété («time sharing») ou le fractionnement des actions («fractional sharing»), l'acheteur d'une résidence peut représenter trois agents: le touriste, l'investisseur et le promoteur. Ce type d'individu est, en effet, attiré par la beauté du lieu et participe activement à la gestion de la station touristique. Le taux d'utilisation des structures d'hébergement est meilleur que dans le cas des résidences secondaires tradi-

Encadré 1

Un problème d'interprétation juridique.

L'art. 2, al. 2, let. a, de la lex Koller prévoit que les immeubles destinés à l'exercice d'une activité économique peuvent être acquis sans autorisation (notion d'établissement stable). Par contre, dans un complexe de vacances, les immeubles utilisés en tant que résidences de vacances, par exemple, ne constituent pas toujours des établissements stables; cela malgré le fait que la loi exonère d'autorisation les logements faisant l'objet d'une exploitation hôtelière.

- 1 Hôtels, remontées mécaniques, commerce de détail, entreprises de construction et services financiers entre autres.
- 2 Le terme d'externalité désigne des bénéfices ou des coûts qui ne sont pas reflétés dans le prix du marché et touchent des agents économiques tiers, sans que ces derniers soient légalement tenus de payer ou en droit de recevoir un dédommagement.
- 3 Peder Plaz et Christian Hanser, *Neue Wege in der Zweitwohnungspolitik*, Wirtschaftsforum Graubünden, septembre 2006; Rütter und Partner et Arcalpin, *Massnahmen zur Lenkung des Zweitwohnungsmarktes*, Suisse Tourisme, août 2007.