

L'arrêt des constructions de résidences secondaires et ses effets possibles sur le prix de l'immobilier dans les régions touristiques

L'adoption de l'initiative sur les résidences secondaires représente un important changement pour le marché immobilier du logement dans les communes affichant un taux de résidences secondaires supérieur à 20%. L'arrêt de facto de ce type de constructions va, d'une part, porter les prix des résidences secondaires existantes vers de nouveaux sommets et, d'autre part, provoquer une baisse sensible des prix des nouvelles résidences principales déclarées au registre foncier et des terrains à bâtir non construits.

1 Les derniers chiffres officiels datant de 2000, nous nous appuyons pour les valeurs actuelles sur l'activité dans le secteur du bâtiment et sur l'évolution de la population depuis 2000.



Dans les communes concernées s'annonce une scission du marché du logement. Ceux qui sont déjà propriétaires d'une résidence secondaire pourront tirer profit du succès de l'initiative populaire. La situation est bien différente pour ceux qui possèdent une nouvelle résidence principale déclarée au registre foncier ou un terrain à bâtir.

Photo: Keystone

Il est rare que le résultat d'une votation populaire provoque une telle onde de choc et ait un impact aussi important que le «oui» à l'initiative sur les résidences secondaires. Ces dernières, loin d'être un phénomène local touchant seulement quelques communes touristiques bien connues, constituent une caractéristique majeure du marché suisse du logement. Le nombre total de résidences secondaires est estimé aujourd'hui à environ 500 000 unités, soit plus de 12% du parc immobilier national¹.

Ce pourcentage laisse penser que l'adoption de l'initiative aura des répercussions bien plus importantes sur le marché suisse

de l'immobilier et sur l'économie régionale que ne l'imaginaient la plupart des votants au moment de remplir leur bulletin de vote. Le plafond de 20% fixé par les initiateurs à la proportion de résidences secondaires est aujourd'hui dépassé dans plus de 550 des 2515 communes suisses. Ce chiffre inclut pratiquement toutes les communes de l'arc alpin quelque peu touristiques (voir *graphique 1*). La part des résidences secondaires dans les communes touristiques classiques excède même actuellement les 50% en moyenne. L'aval accordé à l'initiative revient donc pour ces communes à un arrêt de fait des constructions de résidences secondaires pour une période illimitée.



Philippe Kaufmann
Economic Research,
Credit Suisse SA



Thomas Rieder
Economic Research,
Credit Suisse SA

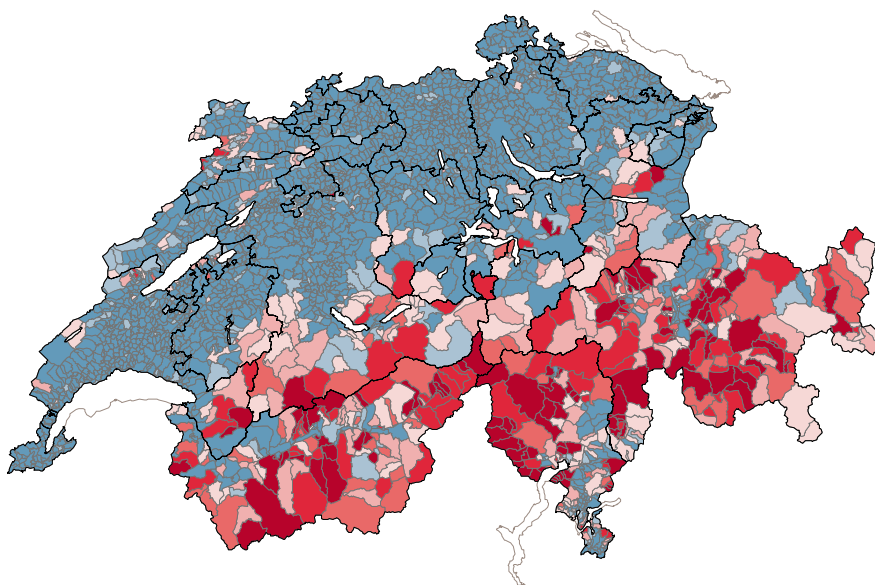
Des zones d'ombre demeurent

Le marché immobilier du logement est sur le point de connaître un important changement dans les communes concernées. Pour prévoir l'impact à moyen et à long termes de l'initiative, il importe d'en bien comprendre les implications. Or d'importantes zones

Graphique 1

Part estimée des résidences secondaires dans les communes suisses

■ >60% ■ 50%-60% ■ 40%-50% ■ 30%-40% ■ 20%-30% ■ 15%-20% ■ <15%



Source: Credit Suisse Economic Research; OFS (Geostat) / La Vie économique

Encadré 1

Groupe de travail sur les résidences secondaires: projet d'ordonnance prêt pour l'audition

Ittigen, 24 mai 2012. Le groupe de travail sur les résidences secondaires poursuit la discussion sur le projet d'ordonnance engagée lors de sa précédente réunion. Le maintien de la situation acquise doit rester garanti. Autrement dit, les constructions qui ont été érigées et utilisées conformément à la législation en vigueur avant le 11 mars 2012 doivent pouvoir continuer à être utilisées dans la mesure même qui était légalement admissible au moment de l'acceptation des nouvelles dispositions constitutionnelles. Les logements existants doivent pouvoir être librement vendus et transmis par succession. Le projet d'ordonnance porte essentiellement sur le traitement à appliquer aux nouvelles résidences secondaires dans les communes ayant déjà dépassé le seuil de vingt pour cent. La proposition du groupe de travail qui fera l'objet d'une audition sous forme de conférence prévoit que ces communes ne pourront à l'avenir autoriser de nouvelles résidences secondaires que s'il s'agit de «lits chauds». Seraient alors considérés comme résidences secondaires tous les logements qui ne sont pas le domicile de leurs usagers. Sur la date d'entrée en vigueur de la future ordonnance, deux variantes (1^{er} septembre 2012 et 1^{er} janvier 2013) seront soumises lors de l'audition-conférence.

d'ombre subsistent à ce jour, non seulement sur la question des dispositions transitoires, mais aussi sur celle plus fondamentale des logements qui seront concernés. La première question à résoudre est en effet de savoir quels objets au juste doivent être compris sous le terme de résidence secondaire. Les réactions exprimées jusqu'à présent laissent penser qu'il restera possible à l'avenir de construire des résidences secondaires administrées. Le premier projet d'ordonnance indique qu'elles devront être mises sur le marché dans le cadre d'une structure d'hébergement organisée ou que le propriétaire devra habiter dans le même bâtiment et que les résidences secondaires ne seront pas individualisées.

Une conséquence de l'initiative: la scission du marché du logement

Une scission du marché du logement est à prévoir dans les communes concernées. D'un côté, les propriétaires actuels de résidences secondaires pourront tirer profit de l'acceptation de l'initiative populaire, car elle leur laisse la possibilité de revendre, sous ce titre, une résidence secondaire déjà construite. La situation est en revanche bien différente pour les propriétaires de nouvelles résidences principales déclarées au registre foncier et de terrains à bâtir. Selon les données disponibles à ce jour, on doit s'attendre à ce que ces logements et terrains ne puissent plus être revendus qu'à des personnes domiciliées dans la

commune. Les logements considérés comme relevant de l'ancien droit – soit ceux qui, dans le registre foncier, ne sont inscrits ni comme résidences principales ni comme résidences secondaires – devraient être libres d'être vendus d'après le groupe de travail sur les résidences secondaires mis en place au niveau de la Confédération, ce que les initiateurs rejettent (voir encadré 1). Ces logements subiront donc, selon toute probabilité, le sort des résidences secondaires en ce qui concerne leur prix à venir. Cette scission du marché suggère d'étudier les effets que l'initiative pourrait avoir sur les prix dans chacun des cas.

Effets sur le marché des résidences secondaires

L'évolution des prix des résidences secondaires dans les destinations touristiques prises est déjà le reflet d'une demande nationale et internationale pour un lieu de villégiature dans les montagnes suisses; ce n'est pas l'effet de l'offre et de la demande locale. Dans beaucoup de communes, ce n'est plus le potentiel de vente qui limite l'offre mais le nombre limité de terrains à bâtir dans les zones recherchées ainsi que les quotas sur les constructions de résidences secondaires déjà introduits ces dernières années dans diverses communes. La dynamique des prix observée depuis quelques années s'en est trouvée renforcée, ce qui a surtout profité aux objets déjà existants, faute d'un nombre suffisant de nouvelles constructions.

Nouveau recul de l'offre

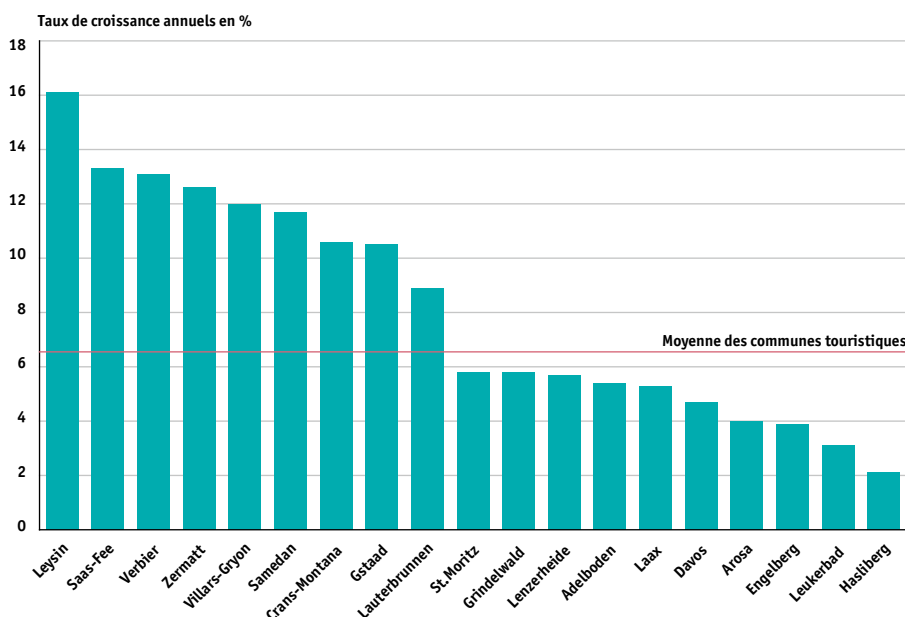
Avec l'acceptation de l'initiative, l'offre en résidences secondaires diminuera encore. La liquidité du marché se réduira en outre fortement, car le manque d'opportunités d'un nouvel achat découragera bien des propriétaires actuels de revendre leur résidence secondaire. Comme la demande nationale et internationale ne faiblit pas, cette pénurie artificiellement produite de l'offre fera encore monter les prix des résidences secondaires. Pour des acheteurs dotés d'un fort pouvoir d'achat, le seul fait de posséder une résidence secondaire pourrait s'avérer plus décisif que la qualité du bâtiment proprement dit, qui passera toujours plus au second plan dans le calcul du prix.

Évolution attendue des prix

L'évolution des prix enregistrée jusqu'à présent dans les destinations touristiques livre un bon indice de l'ordre de grandeur qu'ils pourraient atteindre, ces prochaines années. On doit bien sûr tenir compte de ce que les prix de l'immobilier ont déjà forte-

Graphique 2

Croissance du prix des propriétés par étages dans les destinations touristiques,
1^{er} trimestre 2007–1^{er} trimestre 2012



Source: Wüest & Partner / La Vie économique

ment augmenté ces cinq dernières années dans toute la Suisse, mais il semble réaliste de prévoir des taux de croissance comparables pour l'avenir, en raison de la pénurie de l'offre dans les destinations touristiques. Les prix des logements en propriété dans les communes touristiques ont augmenté en moyenne de 6,6% chacune des cinq dernières années, avec néanmoins des écarts importants entre les communes, comme le montre une rapide comparaison entre quelques destinations recherchées (voir *graphique 2*). Les prix les plus élevés se rencontrent toujours dans les destinations classiques – comme Crans-Montana, Gstaad ou Saint-Moritz – mais les taux de croissance annuels les plus élevés ont touché des destinations où facilement accessibles – comme Leysin (16%), Villars-sur-Ollon (15%) ou Champéry (14%) – ainsi que des communes qui bordent les destinations phares – comme Samedan (12%) et Bever (11%) près de Saint-Moritz. On peut prévoir que la croissance restera forte dans ces communes moins réputées et facilement accessibles ainsi que dans celles qui vivent à l'ombre des hauts lieux du tourisme. On ne saurait, par contre, imaginer que des prix élevés s'imposent soudain dans l'ensemble de l'arc alpin. Les infrastructures et le degré de réputation internationale des diverses destinations continueront de différencier les prix.

Communes non touristiques

Quelles seront pour les communes non touristiques de l'arc alpin les conséquences

du manque d'offres en résidences secondaires ainsi que des nouvelles hausses de prix dans les destinations touristiques? Un coup d'œil au graphique 1 montre qu'il n'est, en fait, plus guère possible de construire des résidences secondaires dans les régions de montagne. Seules quelques communes – comme Susch et Lavin en Basse-Engadine – ont encore un taux de résidences secondaires tout juste inférieur à 20%. Le manque d'infrastructures touristiques dans ces communes semble cependant devoir maintenir leur potentiel de prix à un niveau bien faible, les propriétaires de résidences secondaires devant recourir à la voiture ou aux transports publics pour accéder à des infrastructures plus éloignées: cela devrait limiter fortement la demande dans ces communes.

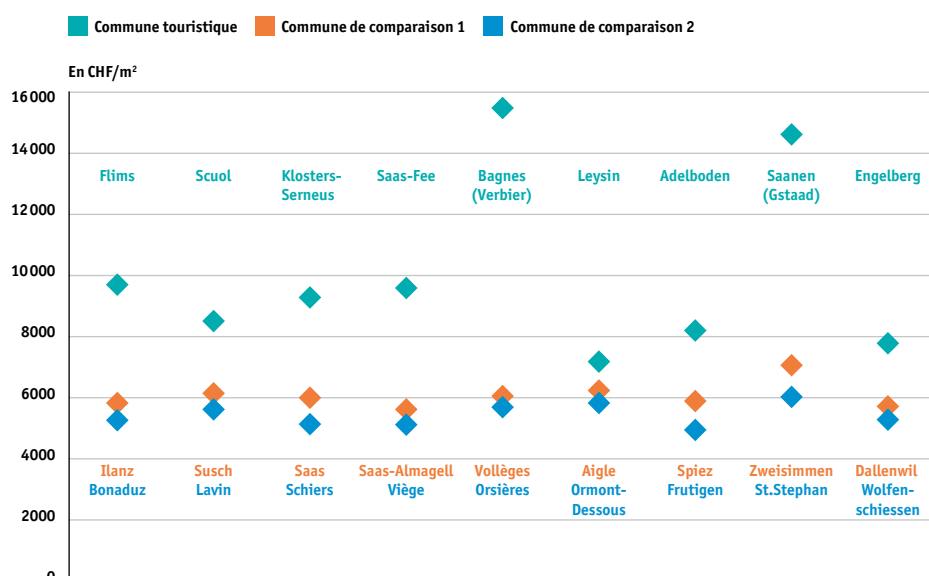
Pression sur les prix des nouvelles résidences principales déclarées au registre foncier

Si l'initiative est mise en œuvre comme le groupe de travail le prévoit, on doit s'attendre à des modifications fondamentales dans la formation des prix des nouvelles résidences principales déclarées au registre foncier des communes touristiques. La plupart des nouveaux acquéreurs de ce type de logement avait jusqu'à présent l'option réelle de revendre son logement à une personne en quête d'une résidence secondaire. De ce fait, un prix comparable pouvait aussi naturellement être convenu en cas de vente à un habitant de la commune. La possibilité de vendre une nouvelle résidence principale déclarée au registre foncier à un propriétaire de maisons secondaires est désormais supprimée. Le prix de ces résidences principales construites dans les communes touristiques pourrait, dès lors, tendre vers celui que l'on rencontre dans des communes similaires mais non touristiques, autrement dit reculer sensiblement.

On ne devrait pas pour autant assister à une convergence complète, cela pour les raisons suivantes:

1. Il y aura toujours sur le marché, du côté de la demande – outre la demande régionale en résidences principales –, des acquéreurs potentiels disposant de moyens importants. Les ménages qui remplissent les conditions d'établissement gardent toute liberté de transférer leur domicile principal dans une commune touristique.
2. Dans les communes touristiques, un nombre plus important de ménages jouissent d'un revenu élevé que dans des communes non touristiques.
3. Les ménages qui ont déjà une résidence secondaire dans une commune touristique et qui remplissent, en outre, les cri-

Graphique 3

Comparaison des prix des logements neufs de construction standard, 1^{er} trimestre 2012

Source: Credit Suisse Economic Research; Wüest & Partner / La Vie économique

tères pour y posséder une résidence principale – de même que les détenteurs de logements considérés comme relevant de l'ancien droit – peuvent servir d'arbitrage. L'incitation sera forte pour eux de vendre leur domicile actuel comme résidence secondaire et de construire leur domicile principal sur place.

Les prix des nouvelles résidences principales attendront pour se réduire que se dissipe le flou juridique qui prévaut actuellement. Ensuite, les prix pourraient dans un premier temps connaître une baisse rapide avant de se stabiliser à un niveau plus faible qu'actuellement. À moyen terme, la pression sur les prix des résidences principales dans les communes touristiques pourrait se maintenir, car les suppressions d'emplois attendues dans le bâtiment et – par réaction en chaîne – dans d'autres branches de la chaîne de valeur ajoutée pourraient peser sur la demande en résidences principales.

Ampleur du recul des prix pour les nouvelles résidences principales et les terrains à bâtir

Vers quel niveau tendront, à moyen et à long termes, les prix des nouvelles résidences principales? Pour répondre, on peut partir d'une comparaison qualitative entre des communes touristiques dont le marché des résidences secondaires est florissant et des communes de situation géographique comparable mais moins touristiques, moins connues, avec une part de résidences secondaires plus faible (voir *graphique 3*). La différence de prix ainsi obtenue entre résidences

principales et secondaires est un écart maximal. Dans la réalité, celle-ci s'amoindrirait du fait que les communes de comparaison sont probablement un peu moins attractives pour les habitants locaux, en raison notamment de leur situation décentrée. La comparaison indique donc la valeur maximale du recul à attendre, qui se situe en moyenne à 39% pour l'échantillon présenté dans le graphique. Dans les faits, la baisse pourrait être plus faible et se stabiliser entre 20% et 30%, car les nouveaux arrivants requis d'établir leur domicile principal dans les communes pourraient vivifier au moins partiellement le marché du logement.

Le recul des prix des terrains pourrait être encore plus important que celui des nouveaux appartements en propriété et des maisons individuelles. Si, par exemple, un investisseur souhaite développer une parcelle, la somme qu'il sera prêt à déboursier pour le terrain – à coûts de construction et marge attendue (en pourcentage) constants – se réduira encore plus que le produit qu'il compte tirer de la vente des logements. Cela provient du fait que les coûts de construction demeurent inchangés, et que les moyens qui demeurent après déduction de la marge pour l'achat du terrain s'en trouvent d'autant plus réduits. Ce sont donc les propriétaires de terrains à bâtir non construits dans les communes concernées qui risquent de subir les effets les plus marqués du changement.

Conséquences pour la construction et l'emploi

Les conséquences de l'initiative sur la structure des prix dans les communes touristiques ne constituent qu'une partie de la question. Des retombées négatives bien plus directes sont attendues dans la construction, sous forme d'un recul de l'emploi. En raison cependant des contrecoups et de leurs suites, les conséquences ne seront pas perceptibles avant plusieurs années. Le recul de l'emploi dans le seul domaine du bâtiment et du second œuvre pourrait, dans le pire des cas et pour les régions les plus touchées, atteindre 60%. C'est surtout dans l'hôtellerie que l'on verra si les retombées négatives (pas de subventions croisées par la vente de résidences secondaires) pourront être compensées par des effets de substitution positifs (augmentation des nuitées dans les hôtels en lieu et place de celles passées dans de nouvelles résidences secondaires, prix des terrains à bâtir plus faibles).