

# Comment la lex Weber transformera le Valais

## IMPACTS

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la lex Weber est entrée en vigueur. Optimistes ou sceptiques, les acteurs réagissent.

### 1 RÉSIDENCES DE TOURISME SEUL MODÈLE POSSIBLE

Outre des hôtels et des résidences principales, les nouvelles constructions sont sérieusement limitées dans les communes où la part de résidences secondaires dépasse 20%. Seule ouverture laissée par la loi: il est possible de construire des appartements ou des chalets à condition que ceux-ci soient affectés à l'hébergement touristique, donc en location durable et avec un service hôtelier et une infrastructure commune (réception, etc.). En clair, il s'agit des modèles semblables aux villages REKA ou aux complexes de résidences de tourisme très répandus en France notamment.

«C'est un moyen d'avancer pour rééquilibrer l'hébergement dans nos stations»



«C'est un moyen d'avancer pour rééquilibrer l'hébergement dans nos stations»

Deux projets de résidences de tourisme sont bien avancés en Valais, à Morgins et à Vercorin. Portés par le fonds immobilier Mountain Real Estate Resort créé par le président de Télé-Nendaz Philippe Lathion, ils devraient permettre de créer 1000 lits touristiques et sont compatibles avec la lex Weber. «Et de nombreuses autres propositions concrètes sur la table, également en Valais», souligne Philippe Lathion. Et sans prétendre que ce modèle est une solution miracle, il indique que «c'est au moins un moyen d'avancer et de rééquilibrer l'hébergement dans les stations». Uniquement mises en location, ces résidences touristiques constituent une nouvelle offre de lits chauds. Mais cette possibilité ouverte par la loi inquiète ceux qui ne peuvent pas lancer d'aussi gros projets. «Ils se

basent sur des modèles suisses allemands qui n'existent pas chez nous à l'exception peut-être des villages REKA. On aura beaucoup de peine à les mettre en place puisqu'il faudrait pour cela un tourisme vraiment performant», regrette Olivier Raemy, président de la section valaisanne de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI). Et selon lui, la marge de manœuvre reste vraiment limitée. «Ce genre de possibilité ne permettrait qu'à des modèles énor- mes d'exister et les petites structures locales seraient les plus durement touchées, c'est décevant.»

Un danger pour le tourisme. C'est la conclusion commune que tirent le farouche opposant à la lex Weber, l'exploitant touristique de Veysonnaz Jean-Marie Fournier, et celui qui préfère y voir une opportunité, le président de Crans-Montana Tourisme, Jean-Daniel Clivaz. Les deux hommes s'étaient déjà opposés dans nos colonnes au moment du débat sur la loi d'application au Parlement et son entrée en vigueur n'a guère fait changer les positions.

Pour Jean-Daniel Clivaz, les «faillites de la loi que sont la réaffectation libre du bâti existant et la possibilité de construire une résidence principale puis de la changer en résidence secondaire si le propriétaire apporte la preuve qu'il a vainement tenté de la mettre sur le marché constituent de réels dangers pour le tourisme. «Cette loi risque d'amener de l'innovation dans la spéculation plutôt que dans le tourisme. On risque de transformer les centres vivants de nos stations en réactifs des logements occupés par des clients d'hôtels ou par des habitants à l'année en résidences secondaires occupées occasionnellement», s'inquiète-t-il. Jean-Marie Fournier n'y



### 2 AGRANDISSEMENT D'UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE PAS AU-DELÀ DE 30%

Dans les communes où le plafond de 20% de résidences secondaires est atteint, l'agrandissement de logements de vacances existant est également limité. Il sera permis d'agrandir la surface habitable de 30% au maximum. Le Conseil fédéral avait au préalable proposé d'instaurer une deuxième limite, celle de 30 mètres carrés au plus. Ce point n'a pas été retenu et les grandes constructions en tirent donc un avantage. Cependant, l'agrandissement ne doit pas permettre la création d'un nouveau logement comme un studio ou un second appartement. Ces limites ne concernent pas les résidences principales ou les appartements mis en location touristique mais une fois l'agrandissement réalisé, il ne sera en principe pas possible de les réaffecter en résidences secondaires.

«C'est intéressant pour les logements de plus de 100 mètres carrés»

Avec une autorisation d'extension fixée à 30% de la surface totale, les propriétaires de chalets avec un certain volume sortent gagnants. C'est en revanche plus délicat pour les surfaces plus petites. Olivier Raemy, président de la section valaisanne de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI), ne s'en cache pas. «Pour les habitations qui dépassent 100 mètres carrés, c'est vraiment intéressant et c'est une possibilité qui n'existait pas lors de la période transitoire. Il fallait laisser cette porte ouverte.» L'homme est particulièrement soulagé que le Parlement fédéral ait renoncé à imposer une seconde limite de 30 mètres carrés qui aurait drastiquement réduit les possibilités. Reste que la demande risque d'être marginale

### ACTEURS TOURISTIQUES

## Une solution qui ne satisfait personne

Un danger pour le tourisme. C'est la conclusion commune que tirent le farouche opposant à la lex Weber, l'exploitant touristique de Veysonnaz Jean-Marie Fournier, et celui qui préfère y voir une opportunité, le président de Crans-Montana Tourisme, Jean-Daniel Clivaz. Les deux hommes s'étaient déjà opposés dans nos colonnes au moment du débat sur la loi d'application au Parlement et son entrée en vigueur n'a guère fait changer les positions.

Pour Jean-Daniel Clivaz, les «faillites de la loi que sont la réaffectation libre du bâti existant et la possibilité de construire une résidence principale puis de la changer en résidence secondaire si le propriétaire apporte la preuve qu'il a vainement tenté de la mettre sur le marché constituent de réels dangers pour le tourisme. «Cette loi risque d'amener de l'innovation dans la spéculation plutôt que dans le tourisme. On risque de transformer les centres vivants de nos stations en réactifs des logements occupés par des clients d'hôtels ou par des habitants à l'année en résidences secondaires occupées occasionnellement», s'inquiète-t-il. Jean-Marie Fournier n'y

et les entreprises de construction autour du mal à compenser la diminution des nouvelles constructions par des agrandissements. «Même si cette exception est globalement positive, lors de travaux de rénovation ou d'agrandissement, ce n'est pas forcément le gros enjeu qui sera sollicité. Il est également impossible de dire à quel rythme interviendront ces éventuelles demandes d'agrandissement», indique Alain Métrai, président de Construction Valais.



### 3 FINANCER DES HÔTELS PAR DES APPARTEMENTS 20% AU MAXIMUM

Pour construire des hôtels, le financement par la vente de résidences secondaires est un modèle fréquent dans les stations de montagne. La nouvelle loi sur les résidences secondaires le permet mais fixe la limite des appartements à une proportion de 20% de la surface totale et l'augmente à 33% lorsqu'il s'agit d'appartements mis en location touristique. Dans ce cas précis, les appartements doivent rester durablement en propriété de l'hôtel. Plusieurs éléments devront être clarifiés à l'usage puisque le texte spécifie encore que de tels modèles ne seront autorisés que s'il existe une preuve que l'hôtel ne peut être exploité de manière rentable sans cet apport.

### «Construire des hôtels deviendra encore plus compliqué»

Toutes les récentes constructions d'hôtels en Valais ont été financées en partie par la vente d'appartements. En fixant la limite de ces résidences secondaires à 20% du total, la lex Weber rend-elle ce modèle encore réalisable? «Ce sera nettement plus compliqué», admet l'architecte et ingénieur Jean-Daniel Masserey qui a conçu le projet Mer de Glace à Nendaz. A titre de comparaison, pour ce complexe, on compte 60% d'appartements en résidences secondaires dont 25% sont mis en location touristique et 40% en hôtellerie. «Autant dire qu'avec cette nouvelle loi d'application il faut un tout gros projet capable d'attirer les investisseurs», reprend Jean-Daniel Masserey, Directeur de

l'Association hôtelière valaisanne Patrick Bérold aurait préféré une loi à «30% d'appartements. Avec 20%, nettement insuffisant et il faudra tout d'autres modèles de financement.» Et la limite de 33% lorsqu'il s'agit d'appartements mis en location ne le surprend plus. «Ça n'a pas vraiment sens puisque les appartements mis en location sont plus difficiles à vendre, il rait fallu une limite à 70% dans ce précis», déplore-t-il. Pour le président du fonds immobilier Mountain Real Estate Resort, cela lève surtout une question plus fondée sur le mode de financement des hôtels. «S'il faut vendre des appartements pour exploiter des hôtels dans les stations, c'est peut-être le signe que les conditions de financement imposées par la loi sont trop rigides. Sans verser ce modèle, on va condamner les hôtels de montagne à devoir vendre.»

### 4 DE VIEUX HÔTELS TRANSFORMÉS EN RÉSIDENCES SECONDAIRES SEULEMENT LA MOITIÉ DÉFINITIVE PERSONNE

«C'est un article qui a fait beaucoup parler au moment des débats au Parlement et qui avait abouti sur un compromis in extremis. La loi permet de transformer en résidences secondaires des hôtels vieux de 25 ans et non rentables mais uniquement à la hauteur de la moitié de la surface. L'autre moitié devra continuer d'être exploitée comme un hôtel ou devenir des résidences principales. Autre élément, il faudra attester que la fait que l'hôtel ne soit pas rentable n'est pas imputable à un comportement fautif du propriétaire.»

Mais pour le président de Crans-Montana Tourisme, il faut repenser le modèle. «Le monde attire le monde. Le seul moyen aujourd'hui de renforcer l'attractivité de nos stations c'est de remplir les lits plus souvent. Pour ça, les modèles adaptés sont l'hôtellerie ou les locations d'appartements.» Et d'ajouter que le modèle économique a commencé à s'essouffier bien avant Weber. «Il y a eu un vieillissement des propriétaires et la génération suivante n'est pas intéressée par ces biens. Cela aboutit sur une quantité de lits congelés.»

### 5 TRANSFORMER DES GRANGES OU DES RACCARDS UN RÉEL POTENTIEL?

C'est peut-être le point qui suscite le plus d'espoir auprès des entreprises de construction. La lex Weber permet la transformation en résidences secondaires des bâtiments dits «caractéristiques du site». En Valais, de nombreuses granges et raccards vont rentrer dans cette catégorie et le potentiel de rénovation est par conséquent élevé. La loi précise néanmoins que l'essentiel de l'architecture de base doit être conservé. Réel potentiel ou phénomène magique?

écrites que compte le Valais seraient rénovés au moyen de 700 000 francs. Si le potentiel existe, la demande suit une autre courbe. «Le marché de la résidence secondaire s'est totalement paralysé en 2012 et c'est aujourd'hui impossible de dire s'il reprendra et à quel rythme relève Alain Métrai, président de Construction Valais. Avant de penser à rénover, l'homme s'inquiète d'abord pouvoir réduire la quantité d'objets en vente qui n'a qu'à augmenter. «Il y a 4600 résidences secondaires s'marché en Valais, c'est un bond de près de 50% depuis 2012. Il faudra d'abord manger ce stock», souligne-t-il. Sur le pacte sur la branche de la construction, Alain Métrai précise qu'elle a assez bien résisté. «Le dynamisme a plié mais a permis de compenser mais dans les vallées la situation est plus difficile.» Dans la commune d'Anniviers, le président Simon Epiney n'est guère plus optimiste. «Je crois qu'on se berce d'illusions n'y a jamais eu autant d'objets en vente et le marché ne va soudainement s'enlever. Par ailleurs, transformer de l'existant est plus cher pour une surface souvent réduite. Il faut ment un coup de cœur pour se décider à investir.» Et de quitter de l'année à venir. «Les derniers chantiers arrivent et la différence va se faire sentir en 2016.»

«Une possibilité totalement irréaliste»

«Ce faire des vieux hôtels qui n'arrivent plus à tourner? Comment prouver que la perte de rentabilité n'est pas imputable au propriétaire de l'hôtel? Et une fois ces conditions réunies, comment transformer uniquement la moitié de la surface en résidences secondaires tout en conservant l'autre partie en hôtel ou en

résidence principale? Patrick Bérold, directeur de l'Association hôtelière du Valais, est atterré par cet article. «C'est totalement irréaliste. Comment un hôtel non rentable avec vingt chambres pourrait-il être avec dix? C'est l'exemple d'une loi conçue par des technocrates qui n'ont jamais vu une montagne et qui aboutira sur des ruines», fustige-t-il. Pour comprendre cette solution intermédiaire, il faut remonter au début du Parlement fédéral qui avait vu s'affronter deux camps. Ceux, parmi lesquels plusieurs députés valais-

ans, qui souhaitaient que la totalité de la face de l'hôtel soit transformable et ceux, tantum dans les Grisons, qui n'en voula pas du tout par crainte de voir s'échapper le trinitone. On a donc privilégié de coupe poire en deux. «C'est une ouverture qui n'en est pas une, c'est totalement assécher cette possibilité», regrette Simon Epiney, président de la comm d'Anniviers où plusieurs hôtels ont été de de justesse par les remontées mécaniques.

Un volume d'investissement potentiel de... 3,5 milliards. C'est le chiffre auquel sont arrivés nos confrères de Canal 9 en estimant que 5000 des 70 000 raccards, granges ou

**NOS CONSULTANTS**

**ALAIN MÉTRAI** président de Construction Valais

**PATRICK BÉROLD** directeur de l'Association hôtelière valaisanne

**SIMON ÉPINEY** président de la commune d'Anniviers

**JEAN-DANIEL MASSEREY** architecte et concepteur du projet Mer de Glace à Nendaz

**PHILIPPE LATHION** président de Télé-Nendaz et créateur du fonds Mountain Resort Real Estate

**OLIVIER RAEMY** président de la section valaisanne de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier

JULIEN WICKY  
LIRE NOTRE ÉDITO EN PAGE 2