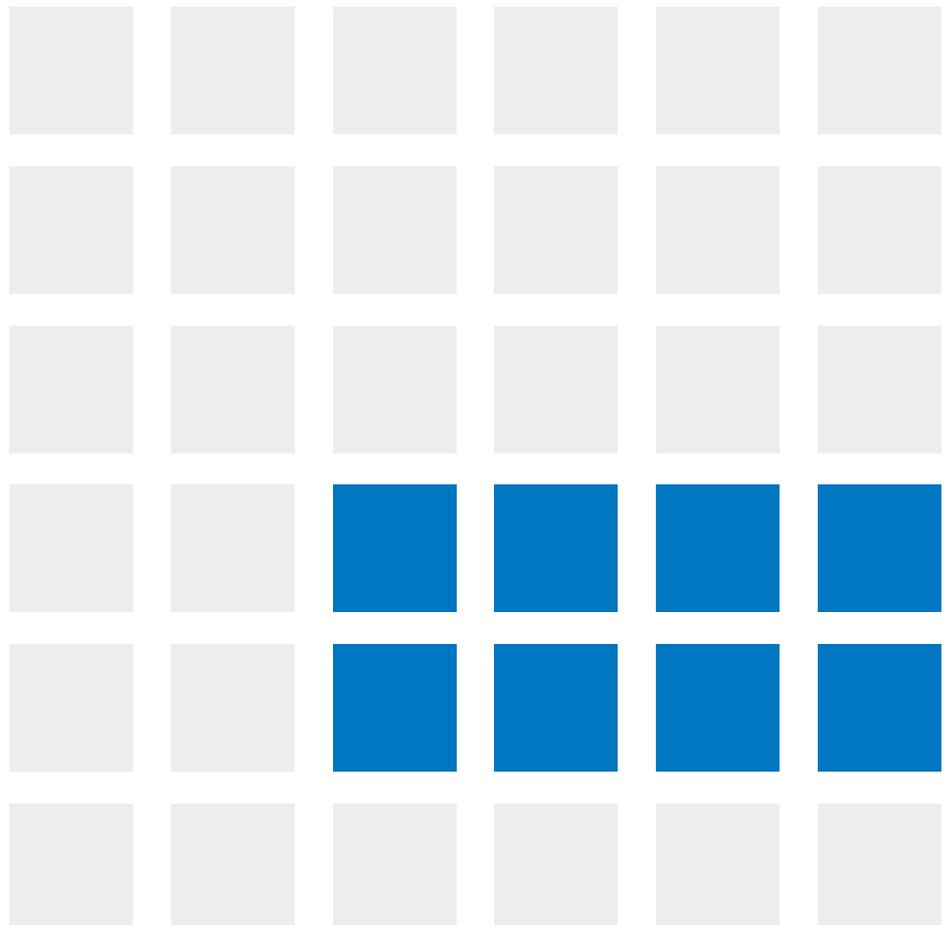


**CONSEQUENCES DE L'INITIATIVE RESIDENCES
SECONDAIRES SUR LE DEVELOPPEMENT
REGIONAL DU TOURISME ET DE L'ECONOMIE –
ETAT DES LIEUX, RELATIONS DE CAUSE A EFFET ET
ANALYSES FONDEES SUR SCENARIOS**

Résumé - Février 2013



Editeur

BAKBASEL pour le compte du SECO

Adresse

BAK Basel Economics AG

Güterstrasse 82

CH-4053 Basel

T +41 61 279 97 00

F +41 61 279 97 28

info@bakbasel.com

<http://www.bakbasel.com>

Etat des lieux et objectifs

L'analyse de BAKBASEL, portant sur les répercussions économiques de l'initiative résidences secondaires, vise à livrer une rétrospective de l'évolution dans le domaine de la construction des résidences secondaires. Elle donnera aussi une présentation détaillée des relations de cause à effet résultant des restrictions relatives à l'ordonnance sur les résidences secondaires et tentera de les quantifier. En raison des incertitudes liées aux modalités d'application, ces répercussions seront évaluées sous forme de scénarios.

Les études examinent en priorité les répercussions sur le tourisme, le secteur du bâtiment, l'immobilier et l'économie dans son ensemble dans l'Espace alpin suisse. 488 communes situées dans l'Espace alpin sont concernées par l'ordonnance sur les résidences secondaires. Elles sont classées en quatre catégories qui sont les «Hotspots» (53 communes), les «communes touristiques» (128), les «communes touristiques périphériques» (307) et les «communes non concernées» (288).

L'importance des résidences secondaires dans l'Espace alpin suisse

Selon les estimations de BAKBASEL, la Suisse comptait approximativement 513 000 résidences secondaires en 2010, dont 315 000 situées dans l'Espace alpin. Parmi ces dernières, 247 000 sont implantées dans les communes concernées par l'ordonnance. De 2000 à 2010, presque 4 000 nouvelles résidences secondaires ont été construites annuellement dans l'Espace alpin, engendrant un volume d'investissements immobiliers de près de CHF 1,9 milliard. Pendant cette même période, la construction de 2 530 nouvelles résidences secondaires dans les communes concernées a déclenché un volume d'investissements atteignant largement CHF 1,2 milliard. La comparaison avec les dépenses consacrées à la construction démontre qu'il faudra s'attendre à un recul des dépenses de construction de 9,3% en termes nominaux dans l'Espace alpin, si, à l'avenir, la construction de nouvelles résidences secondaires était interdite dans les communes concernées.

BAKBASEL estime qu'en 2010, les résidences secondaires (investissements et utilisation confondus) implantées dans l'Espace alpin ont engendré un chiffre d'affaires total de CHF 8 milliards. Cette performance a généré une valeur ajoutée de CHF 6,4 milliards, correspondant à environ 6% du PIB régional. Par ailleurs, dans l'Espace alpin, environ 75 000 emplois, soit 7,2% du nombre total, dépendent des investissements dans la construction et l'utilisation des résidences secondaires.

Scénarios reflétant les conséquences de l'initiative résidences secondaires

Les scénarios relatifs aux possibles conséquences de l'initiative résidences secondaires sont comparés à un scénario de référence. Ce scénario établit un pronostic de l'évolution économique dans l'Espace alpin, en supposant que l'initiative résidences secondaires n'ait jamais existé. En tout, seront définis quatre scénarios de base qui se différencient l'un de l'autre par la marge de manœuvre potentielle que pourront comporter les modalités d'application. Le scénario dit «élémentaire» se fonde sur une mise en pratique conformément à l'ordonnance sur les résidences secondaires. Mais on étudiera également un scénario modéré, un scénario strict et un scénario extrême (arrêt complet de la construction de nouvelles résidences secondaires). Les réactions possibles des acteurs économiques, une fois la régulation intervenue, seront indiquées pour chaque scénario à l'aide d'une échelle (variante optimiste, intermédiaire et pessimiste).

Résultats du scénario «élémentaire» dans sa variante intermédiaire

La variante intermédiaire du scénario «élémentaire», considérée comme la plus réaliste, conduit à des résultats complètement divergents pour les deux facteurs d'input primaires «demande touristique» et «investissements immobiliers». Si l'effet d'anticipation, induit par les demandes de permis de construire de dernière minute, dopera les **investissements immobiliers en 2013**, ceux-ci vont sensiblement chuter par la suite. Ainsi, en 2015, les investissements immobiliers devraient rester en retrait d'au moins

CHF 1 milliard par rapport au montant donné pour le scénario de référence. Une fois ce redimensionnement intégré, les différences se réduiront au fil des années suivantes; en 2025, elles ne s'élèveront plus qu'à environ CHF 800 millions.

Quant à la **demande touristique**, sa tendance à long terme affiche une légère hausse, contrairement au facteur d'input primaire des «investissements immobiliers». En 2025, la demande touristique dans le scénario intermédiaire «élémentaire» se situe à approximativement CHF 26 millions au-dessus du niveau évalué pour le scénario de référence, avec une tendance à la hausse. En décomposant la demande touristique dans ses différents segments, il s'avère qu'elle est en train de subir de profonds changements: jusqu'en 2025, la demande touristique émanant des propriétaires de maisons individuelles (résidences secondaires non utilisées à des fins commerciales) est significativement plus faible que dans le scénario de référence. En revanche, une proportion nettement plus importante de la demande est dirigée vers les hôtels et les locations de vacances. Aussi, à long terme, l'industrie touristique traditionnelle (hébergement professionnel) fera partie des gagnants.

La demande se déplaçant vers les structures d'hébergement professionnelles, les capacités d'hébergement bénéficieront d'un meilleur taux d'occupation et d'une valeur ajoutée par lit plus élevée. A l'avenir, la demande touristique selon le scénario intermédiaire «élémentaire» sera corrélée à une utilisation plus efficace de l'espace, ce qui traduit une évolution plus durable que celle prise en compte pour le scénario de référence.

Résultats du scénario «élémentaire», variante intermédiaire: écarts par rapport au scénario de référence

		2013	2014	2015	2020	2025
Chiffres d'affaires, nominaux	en mio. CHF	292	-268	-1'014	-883	-787
Dont investissements immobiliers	en mio. CHF	292	-288	-1'039	-894	-814
Dont demande touristique	en mio. CHF	0	20	26	11	26
Dont hôtellerie	en mio. CHF	0	5	10	79	141
Dont locations professionnelles	en mio. CHF	0	0	4	89	216
Dont résidences secondaires non utilisées à des fins commerciales	en mio. CHF	0	15	11	-157	-330
Valeur ajoutée brute, nominale	en mio. CHF	242	-223	-840	-734	-659
<i>En % de l'économie dans son ensemble</i>		<i>0.2%</i>	<i>-0.2%</i>	<i>-0.7%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>-0.4%</i>
Personnes actives occupées	en milles pers.	2.5	-2.3	-8.6	-6.4	-4.8
Dans la construction	en milles pers.	1.4	-1.3	-4.8	-3.6	-2.9
Dans l'hôtellerie/restauration	en milles pers.	0.0	0.0	0.0	0.4	0.8
Dans d'autres branches	en milles pers.	1.1	-1.0	-3.8	-3.1	-2.7
<i>En % de l'économie dans son ensemble</i>		<i>0.2%</i>	<i>-0.2%</i>	<i>-0.8%</i>	<i>-0.6%</i>	<i>-0.5%</i>
Effets fiscaux indirects	en mio. CHF	27	-24	-92	-80	-73
Impôt sur le revenu pers. physiques	en mio. CHF	15	-14	-50	-41	-35
Impôt sur le bénéfice pers. morales	en mio. CHF	2	-2	-8	-8	-7
Taxe sur la valeur ajoutée	en mio. CHF	10	-8	-34	-32	-30

Source: BAKBASEL

A moyen terme, la mise en œuvre de l'initiative résidences secondaires implique un effet unique de redimensionnement, c'est-à-dire une révision à la baisse par rapport au scénario de référence. 2015, probablement l'année qui subira l'impact le plus négatif, se soldera par la suppression d'environ 8 600 emplois, comparés au scénario de référence, un chiffre qui correspond à 0,8% du nombre total de personnes ac-

tives occupées dans l'Espace alpin. Ces suppressions d'emplois s'effectueront tout particulièrement dans le domaine du bâtiment et ses branches proches. Toutefois, il convient de rappeler qu'une partie importante des salariés est constituée de saisonniers dont beaucoup ont été recrutés à l'étranger; parmi eux, il y a aussi des frontaliers et des résidents de court séjour. Aussi, les pertes d'emplois ne se répercuteront pas en totalité sur le taux de chômage régional, mais inciteront plutôt de nombreux saisonniers à quitter la région, et les employeurs à ne pas réembaucher les saisonniers. En effet, les répercussions sur l'emploi, et donc le chômage, seront partiellement exportées.

Conformément aux résultats du scénario «élémentaire» dans sa variante intermédiaire, le produit intérieur brut régional se situera à moyen terme à environ 0,7% en dessous du paramètre équivalent du scénario de référence. Si l'on compare les taux de croissance annuels du PIB réel, pronostiqués dans le scénario de référence, avec les taux de croissance résultant de la variante intermédiaire du scénario «élémentaire», on peut constater que, si l'initiative résidences secondaires est mise en pratique, l'économie affichera une évolution nettement moins marquée en 2014 et 2015. Cependant, il est peu probable qu'il y ait une phase de récession, les taux de croissance se maintenant juste en dessous de 1%. Contrairement à l'évolution du PIB régional qui ne connaîtra aucun repli, le nombre de personnes actives occupées déclinera en 2014 et 2015. Les taux de croissance négatifs devraient se situer entre -0,2 et -0,5 pourcent (voir aussi le scénario de référence: 2014: +0,0%, 2015: +0,2%).

Après le redimensionnement sensible qui durera jusqu'en 2015, l'économie de l'Espace alpin, partant d'un niveau plus bas qu'escompté dans le scénario de référence, amorcera un revirement et s'engagera durablement sur une courbe ascendante plus soutenue. Etayée par la reprise de la construction de résidences secondaires sous forme d'une offre d'hébergement professionnelle et les effets de *spill-over* qui profitent au bâtiment et au tourisme, l'économie alpine, selon le scénario «élémentaire» dans sa variante intermédiaire, rattrapera son retard par rapport au scénario de référence et les écarts se réduiront. A la fin de la période d'étude (2025), le PIB régional accusera un retard de 0,4% seulement et le déficit par rapport au scénario de référence ne sera plus que de 4 800 emplois. Ce chiffre équivaut à environ 0,5% de l'ensemble des personnes actives occupées envisagées par le pronostic de cette même année dans le scénario de référence. Si l'on opère la ventilation par branche, il s'avère que le bâtiment devra subir un redimensionnement de longue durée, alors que l'hôtellerie/restauration de l'Espace alpin devra recruter environ 800 salariés de plus. Quant aux pertes de recettes fiscales, engendrées par le recul des chiffres d'affaires (seuls les effets indirects ont été pris en compte), elles sont évaluées à environ CHF 92 millions pour l'année 2015, année où l'impact sera le plus important; pour 2025, BAKBASEL escompte une minoration approximative de CHF 73 millions par rapport au scénario de référence.

Résultats des scénarios alternatifs

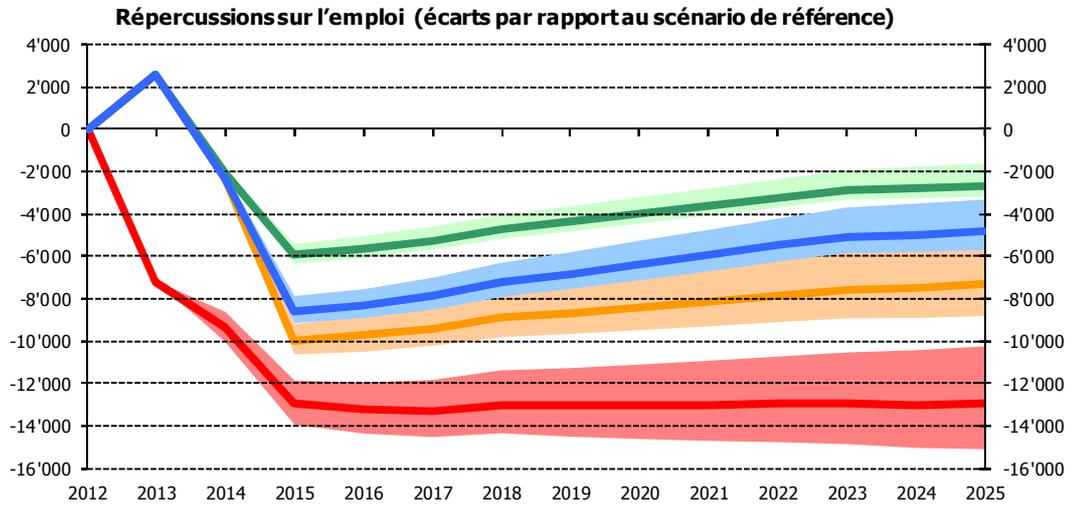
Selon l'ampleur de mise en pratique de l'initiative résidences secondaires (voir les 4 scénarios de base) et la réaction des acteurs économiques à la régulation (échelles), les répercussions s'écartant du scénario «élémentaire» dans sa variante intermédiaire sont très contrastées. Les effets en matière d'emploi se prêtent le mieux à l'illustration de ce constat. Les quatre scénarios pris en considération tablent sur un seul redimensionnement jusqu'en 2015. Ensuite, on observera des effets de rattrapage, sauf pour le scénario de base «extrême»; l'Espace alpin, partant d'un niveau plus bas, affichera alors une croissance plus soutenue.

Par rapport au scénario de référence, l'éventail possible des effets sur l'emploi jusqu'en 2025 va d'une perte de 1 600 emplois pour le scénario optimiste «modéré» à 15 000 emplois perdus pour le scénario pessimiste «extrême».

Les résultats des différents scénarios amènent deux conclusions majeures: d'une part, il est évident que les décrets définissant les modalités d'application de l'initiative résidences secondaires méritent d'être soigneusement réfléchis, afin que l'économie puisse élaborer des formules commerciales alternatives et

durables. D'autre part, il s'avère que les conséquences économiques négatives sont, certes, généralement douloureuses à court et à moyen terme, mais qu'elles sont surmontables à long terme.

Résultats des scénarios: comparaison des répercussions sur l'emploi dans les 4 scénarios de base avec leurs caractéristiques



Scénario «modéré», scénario «élémentaire», scénario «strict», scénario «extrême»

Source: BAKBASEL