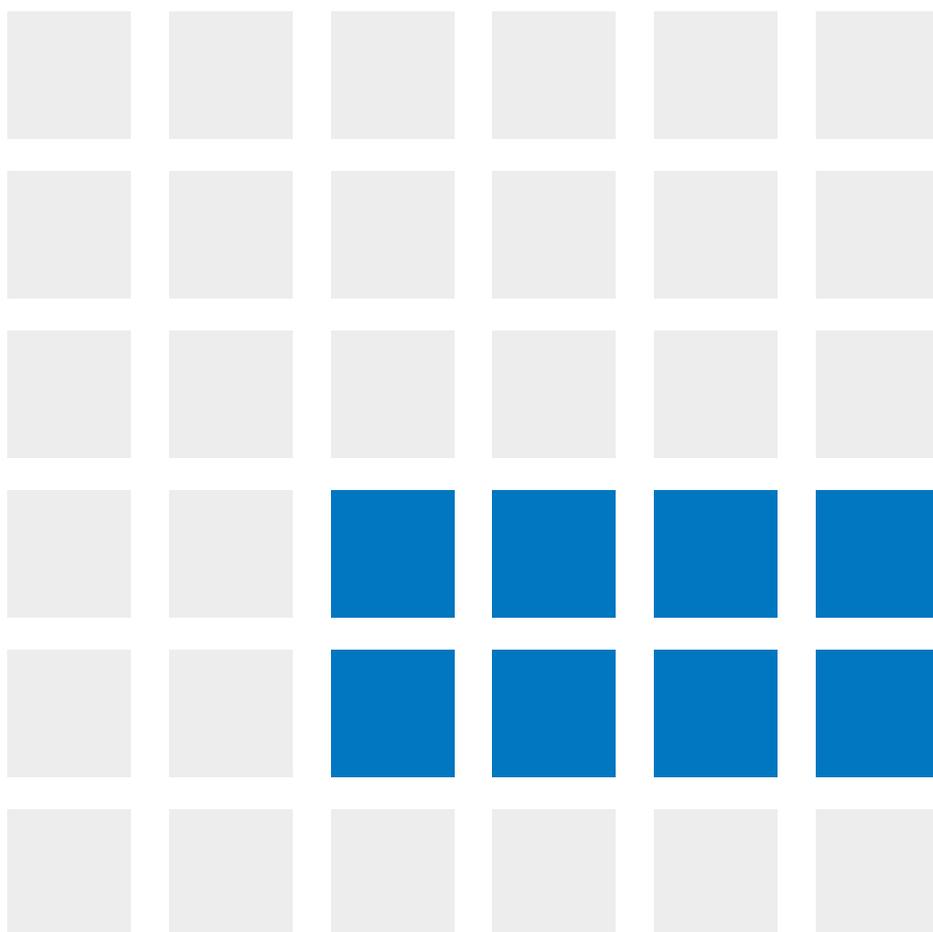


**CONSÉQUENCES DE L'INITIATIVE RÉSIDENCES
SECONDAIRES SUR LE DÉVELOPPEMENT
RÉGIONAL DU TOURISME ET DE L'ÉCONOMIE –
ETAT DES LIEUX, RELATIONS DE CAUSE À EFFET ET
ANALYSES FONDÉES SUR SCÉNARIOS**

Mars 2013



Editeur

BAKBASEL pour le compte du SECO

Rédaction

Larissa Müller
Alexis Bill-Körber
Christian Hunziker
Klaus Jank

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>

Sommaire

Résumé.....	6
1 Introduction.....	10
1.1 Etat des lieux.....	10
1.2 Objectifs et problématiques.....	10
1.3 Structure du rapport final.....	11
2 Délimitations, définitions et méthodologie	12
2.1 Délimitations et définitions	12
2.2 Approche méthodologique.....	15
3 Développement et structure de l'économie dans l'Espace alpin suisse.....	24
3.1 Développement économique	24
3.2 Structure économique.....	26
3.3 Conclusions intérimaires au sujet de la structure et du développement économique	29
4 Evolution et importance des résidences secondaires dans l'Espace alpin suisse.....	30
4.1 Evolution du nombre de résidences secondaires.....	30
4.2 Importance de la construction de nouvelles résidences secondaires	32
4.3 Excursus: importance des résidences secondaires pour l'Espace alpin	35
4.4 Conclusions intérimaires concernant l'évolution et l'importance des résidences secondaires dans l'Espace alpin	36
5 Scénario de référence: prévisions pour l'Espace alpin suisse	38
5.1 Contexte économique	38
5.2 Scénario de référence pour le développement économique dans l'Espace alpin suisse.....	41
5.3 Scénario de référence relatif aux investissements immobiliers	43
5.4 Scénario de référence pour la demande touristique	46
5.5 Conclusions intérimaires.....	47
6 Analyses des scénarios retraçant les répercussions possibles de l'initiative résidences secondaires.....	48
6.1 Quatre scénarios	49
6.2 Trois variantes par scénario.....	52
7 Scénario de base «élémentaire».....	53
7.1 Résultats qualitatifs: relations de cause à effet et mécanismes de l'initiative	53
7.2 Setup du scénario «élémentaire»	60
7.3 Résultats quantitatifs: conséquences sur la valeur ajoutée, l'emploi et les recettes fiscales.....	67
8 Résultats du scénario de base «modéré».....	72
8.1 Scénario «modéré», variante intermédiaire.....	72
8.2 Scénario de base «modéré»: variantes intermédiaire, optimiste et pessimiste	73
9 Résultats du scénario de base «strict».....	75
9.1 Scénario «strict», variante intermédiaire.....	75
9.2 Scénario de base «strict»: variantes intermédiaire, optimiste et pessimiste.....	76
10 Résultats du scénario de base «extrême»	78
10.1 Scénario «extrême», variante intermédiaire.....	78
10.2 Scénario de base «extrême»: variantes intermédiaire, optimiste et pessimiste	79

11	Annexe	81
11.1	Setup du scénario «élémentaire»	81
11.2	Setup du scénario «modéré»	84
11.3	Setup du scénario «strict»	87
11.4	Setup du scénario «extrême»	90
12	Littérature.....	93

Répertoire des graphiques

Fig. 1	Résultats des scénarios: comparaison des répercussions sur l'emploi dans les 4 scénarios de base avec leurs caractéristiques.....	9
Fig. 2-1	Communes ayant atteint un quota de résidences secondaires de plus de 20%.....	13
Fig. 2-2	Délimitation de l'Espace alpin suisse.....	14
Fig. 2-3	4 types de communes dans l'Espace alpin	15
Fig. 2-4	Insertion du modèle structurel pour l'Espace alpin suisse dans le système de modèles de BAKBASEL.....	22
Fig. 3-1	Evolution du nombre de PAO 1995 – 2011.....	25
Fig. 3-2	Evolution du nombre de PAO dans l'hôtellerie/restauration (1995 – 2011).....	26
Fig. 3-3	Evolution du nombre de PAO dans le bâtiment (1995 – 2011).....	26
Fig. 3-4	Proportion PAO dans le bâtiment: comparaison internationale, 2011.....	28
Fig. 3-5	Proportion PAO dans l'hôtellerie/restauration: comparaison internationale, 2011.....	28
Fig. 4-1	Estimation de l'augmentation du nombre de résidences secondaires de 2000 à 2010.....	32
Fig. 4-2	Quote-part de la construction de nouvelles résidences secondaires par rapport à divers paramètres de référence	34
Fig. 4-3	Quote-part de la construction de nouvelles résidences secondaires dans les communes concernées par rapport aux dépenses consacrées à la construction dans l'ensemble de l'Espace alpin, au total et selon type de construction.....	35
Fig. 4-4	Chiffres d'affaires induits par les résidences secondaires dans l'Espace alpin en 2010	36
Fig. 5-1	Importants inputs de prévision pour le pronostic des investissements immobiliers.....	40
Fig. 5-2	Evolution du nombre de PAO dans l'Espace alpin suisse.....	42
Fig. 5-3	Pronostic de l'évolution du nombre de PAO dans l'hôtellerie/restauration Suisse/Espace alpin	42
Fig. 5-4	Pronostic de l'évolution du nombre de PAO dans la construction Suisse/Espace alpin.....	42
Fig. 5-5	Scénario de référence pour la construction résidentielle dans l'Espace alpin, par type de construction	44
Fig. 5-6	Scénario de référence pour la construction résidentielle dans l'Espace alpin, selon catégorie de commune	44
Fig. 5-7	Scénario de référence pour les dépenses consacrées à la construction dans l'Espace alpin, selon type de construction	45
Fig. 5-8	Scénario de référence pour la demande touristique dans l'Espace alpin suisse, selon type de clientèle.....	46
Fig. 7-1	Aperçu des conséquences escomptées de l'initiative résidences secondaires	59
Fig. 7-2	Demandes de permis de construire pour logements neufs: une hausse énorme génère des effets d'anticipation	62
Fig. 7-3	Différences entre le scénario «élémentaire» intermédiaire et le scénario de référence quant aux inputs primaires (I).....	68
Fig. 7-4	Différences entre le scénario «élémentaire» intermédiaire et le scénario de référence quant aux inputs primaires (II).....	68
Fig. 7-5	Scénario «élémentaire» intermédiaire vs. scénario de référence: évolution du PIB réel dans l'Espace alpin suisse	70
Fig. 7-6	Scénario «élémentaire» intermédiaire vs. scénario de référence: évolution du nombre de PAO dans l'Espace alpin suisse.....	70
Fig. 7-7	Comparaison des effets sur l'emploi par variante.....	71
Fig. 8-1	Comparaison des effets sur l'emploi par variante.....	74
Fig. 9-1	Comparaison des effets sur l'emploi par variante.....	77
Fig. 10-1	Comparaison des effets sur l'emploi par variante.....	80

Répertoire des tableaux

Tab. 1	Résultats du scénario «élémentaire», variante intermédiaire: écarts par rapport au scénario de référence	7
Tab. 3-1	Evolution de la valeur ajoutée réelle 1995 -2011	24
Tab. 3-2	Structure économique: quote-part des PAO selon les branches, 2011.....	27
Tab. 3-3	Evolution de la structure économique: proportion des PAO dans les branches cibles, 1995 et 2011	27
Tab. 4-1	Evolution des résidences secondaires depuis 1970	31
Tab. 4-2	Investissements consacrés à la construction de résidences secondaires.....	33
Tab. 5-1	Perspectives économiques à court et à long terme	39
Tab. 5-2	Importants inputs de prévision pour le pronostic de la demande touristique	40
Tab. 5-3	Scénario de référence pour le PIB régional	41
Tab. 5-4	Scénario de référence pour l'évolution économique dans l'Espace alpin	47
Tab. 6-1	Présentation schématique des scénarios.....	49
Tab. 7-1	Scénario «élémentaire», variante intermédiaire: Setup du scénario pour l'input primaire «investissements immobiliers».....	61
Tab. 7-2	Cas d'étude Basse-Engadine: logements nouvellement construits 2003 à 2011	63
Tab. 7-3	Scénario «élémentaire», variante intermédiaire: Setup du scénario pour l'input primaire «demande touristique»	65
Tab. 7-4	Output de régression: influence de diverses variables sur le taux d'occupation.....	66
Tab. 7-5	Setup du scénario «élémentaire», variante optimiste	66
Tab. 7-6	Setup du scénario «élémentaire», variante pessimiste	67
Tab. 7-7	Résultats du scénario «élémentaire», variante intermédiaire: écarts par rapport au scénario de référence	69
Tab. 7-8	Résultats des différentes variantes du scénario de base «élémentaire»: écarts par rapport au scénario de référence	71
Tab. 8-1	Résultats du scénario «modéré», variante intermédiaire: écarts par rapport au scénario de référence	72
Tab. 8-2	Résultats des différentes variantes du scénario de base «modéré»: écarts par rapport au scénario de référence.....	73
Tab. 9-1	Résultats du scénario «strict», variante intermédiaire: écarts par rapport au scénario de référence	75
Tab. 9-2	Résultats des différentes variantes du scénario de base «strict»: écarts par rapport au scénario de référence.....	76
Tab. 10-1	Résultats du scénario «extrême», variante intermédiaire: écarts par rapport au scénario de référence	78
Tab. 10-2	Résultats des différentes variantes du scénario de base «extrême»: écarts par rapport au scénario de référence	80
Tab. 11-1	Scénario «élémentaire», variante intermédiaire: setup pour l'input primaire «investissements immobiliers»	81
Tab. 11-2	Scénario «élémentaire», variante intermédiaire: setup pour l'input primaire «demande touristique»	82
Tab. 11-3	Setup du scénario «élémentaire» optimiste.....	83
Tab. 11-4	Setup du scénario «élémentaire» pessimiste	83
Tab. 11-5	Scénario «modéré», variante intermédiaire: setup pour l'input primaire «investissements immobiliers»	84
Tab. 11-6	Scénario «modéré», variante intermédiaire: setup pour l'input primaire «demande touristique»	85
Tab. 11-7	Setup du scénario «modéré» optimiste.....	86

Tab. 11-8	Setup du scénario «modéré» pessimiste.....	86
Tab. 11-9	Scénario «strict», variante intermédiaire: setup pour l'input primaire «investissements immobiliers»	87
Tab. 11-10	Scénario «strict», variante intermédiaire: setup pour l'input primaire «demande touristique»	88
Tab. 11-11	Setup du scénario «strict» optimiste	89
Tab. 11-12	Setup du scénario «strict» pessimiste.....	89
Tab. 11-13	Scénario «extrême», variante intermédiaire: setup pour l'input primaire «investissements immobiliers»	90
Tab. 11-14	Scénario «extrême», variante intermédiaire: setup pour l'input primaire «demande touristique»	91
Tab. 11-15	Setup du scénario «extrême» optimiste.....	92
Tab. 11-16	Setup du scénario «extrême» pessimiste.....	92

Résumé

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.

Tab. 1 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 actives 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.

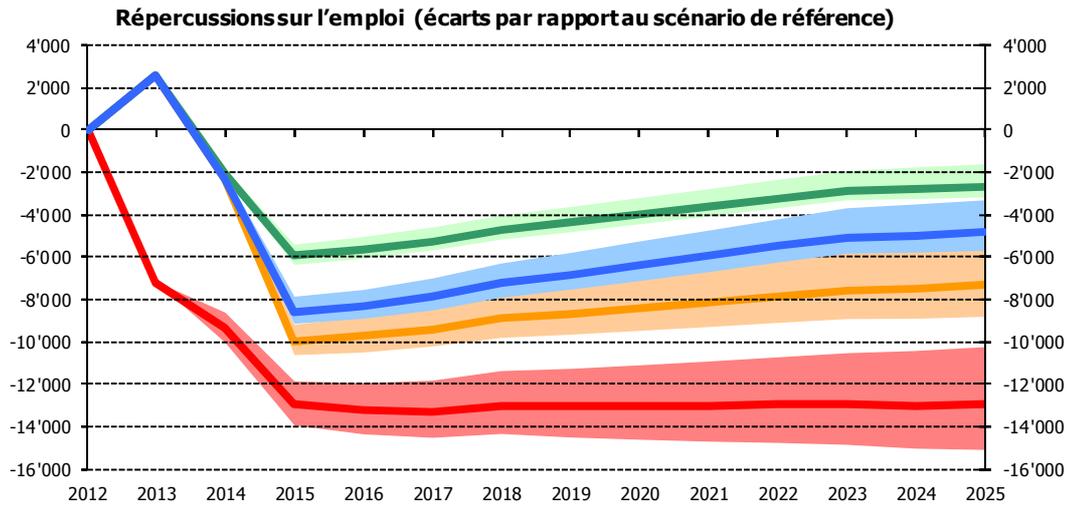
Résultats des scénarios alternatifs

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.

Fig. 1 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

1 Introduction

1.1 Etat des lieux

L'adoption de l'initiative résidences secondaires modifiera les conditions cadres régissant le développement touristique et économique des régions de montagne et touristiques prioritairement concernées. On suppose que ces régions seront soumises à un changement structurel accéléré. Toutefois, à l'heure actuelle, on ne dispose pas d'indicateurs suffisants permettant d'évaluer le genre et l'étendue d'un éventuel changement structurel accéléré.

L'étude «Conséquences de l'initiative résidences secondaires pour le développement du tourisme et l'économie régionale – état des lieux, relations de cause à effet et analyses fondées sur scénarios» a pour but de combler cette lacune. Ainsi, elle examinera de façon approfondie les répercussions possibles de la mise en pratique de l'initiative résidences secondaires; eu égard aux incertitudes liées aux modalités d'application, l'étude s'appuiera sur des scénarios.

L'étude proposera des pistes d'orientation, afin qu'en 2013, quand il s'agira d'élaborer des mesures pour le tourisme et la politique régionale, visant à amortir et à accompagner l'éventuel changement structurel accéléré, la Confédération puisse s'y référer.

1.2 Objectifs et problématiques

L'objectif de la présente étude consiste à évaluer les répercussions de la mise en pratique de l'initiative résidences secondaires sur le développement touristique et économique des régions concernées. Concrètement, l'analyse vise à dresser l'état des lieux et à préciser l'évolution actuelle de la construction de résidences secondaires, de présenter de façon détaillée les relations de cause à effet des restrictions proposées et, dans la mesure du possible, de les quantifier.

L'étude cible les questions auxquelles seront confrontés l'hébergement touristique qualifié et le tourisme, ainsi que le secteur immobilier et la construction; elle évaluera notamment les répercussions sur l'économie régionale des territoires concernés. Plus concrètement, l'étude aborde les questions suivantes :

- Quelle est la situation actuelle dans le domaine des résidences secondaires et quelle évolution ont connue dans le passé le parc existant de résidences secondaires et la construction de nouvelles résidences secondaires?
- Quelle importance revêt la construction de nouvelles résidences secondaires pour l'économie régionale des territoires concernées?
- Quelles sont les régions concernées par l'initiative?
- Quelles seront les répercussions des restrictions envisagées sur:
 - A) l'industrie touristique régionale
 - B) la branche construction de la région
 - C) l'économie régionale des territoires concernés?

Les effets sur la situation patrimoniale et démographique ne seront pas explicitement traités. Ils seront pris en compte, si nécessaire, pour répondre aux interrogations précédemment formulées, mais il n'y aura aucune quantification des effets sur le patrimoine et la population.

1.3 Structure du rapport final

Le rapport final est reparti en 10 chapitres. L'introduction est suivie du chapitre 2, servant à expliquer diverses délimitations et définitions. Ce chapitre comprend une présentation des territoires concernés, ainsi qu'une définition de l'Espace alpin et la classification des communes en quatre catégories; ensuite, il détaillera l'approche méthodologique choisie. Le chapitre 3 traitera de la structure et de l'évolution économique de l'Espace alpin. A cette fin, on présentera, d'une part, l'évolution de la performance économique de l'Espace alpin et de ses sous-régions. D'autre part, on détaillera l'actuelle structure économique et son évolution au cours des dernières années. Le chapitre 4 expose l'importance et l'évolution des résidences secondaires, en donnant la taille du parc existant et son évolution. Par ailleurs, il indique l'importance que revêtent les résidences secondaires dans l'Espace alpin. Le rapport expliquera tout particulièrement l'importance de la construction de nouvelles résidences secondaires, ce segment étant le principal concerné par l'initiative.

Le chapitre 5 est consacré au scénario de référence. Il présente les prévisions économiques relatives à l'Espace alpin sans tenir compte de l'initiative résidences secondaires. Le chapitre 6 décrit le paramétrage des différents scénarios alternatifs au scénario de référence. Le chapitre 7 énumère les répercussions possibles de l'initiative selon les résultats du scénario «élémentaire». D'abord, les changements éventuels sont décrits de manière détaillée; ensuite, la comparaison avec le scénario de référence mettra en évidence les effets que pourrait engendrer l'initiative. Dans les chapitres suivants, à savoir 8 (scénario «modéré»), 9 (scénario «strict») et 10 (scénario «extrême»), seront présentés les autres scénarios pouvant découler de l'initiative résidences secondaires.

2 Délimitations, définitions et méthodologie

Le chapitre 2 explique diverses délimitations et définitions (chap. 2.1). Ainsi, le terme résidence secondaire est défini selon son usage dans l'étude, et les territoires concernés, ainsi que l'Espace alpin et ses sous-régions sont délimités jusqu'à l'échelle communale. Mais ce chapitre détaille également l'approche méthodologique choisie pour évaluer les répercussions de l'initiative résidences secondaires (chap. 2.2).

2.1 Délimitations et définitions

Les délimitations géographiques et définitions exactes des termes sont primordiales pour la présente étude, car elles ont une influence déterminante sur les résultats énumérant les répercussions de l'initiative résidences secondaires. Par conséquent, elles feront l'objet d'une explication détaillée dans les paragraphes suivants.

2.1.1 Définition de la résidence secondaire

L'expression «résidence secondaire», utilisée dans la présente étude, reprend la définition utilisée pour le recensement de la population en 2000. Selon cette définition, un logement est considéré comme résidence secondaire s'il est ni complètement vacant ni habité en permanence par des personnes domiciliées dans la commune («logement habité temporairement»). La notion «résidence secondaire», utilisée dans ce contexte, a été choisie pour son aspect opérationnel, bien que BAKBASEL soit parfaitement conscient du fait que l'ordonnance du 22 août 2012 sur les résidences secondaires stipule que les logements utilisés à des fins professionnelles ou pour une activité lucrative ne sont pas considérés comme logements secondaires. Cependant, cette définition divergente ne devrait avoir qu'une incidence minimale sur les résultats de la présente étude.

Par ailleurs, les résidences secondaires sont subdivisées en deux catégories, parce que l'utilisation différente qui en est faite est déterminante pour d'éventuelles dérogations accordées lors de la mise en pratique de l'ordonnance. On différencie deux types de résidences secondaires:

1. Résidences secondaires personnalisées qui ne sont pas destinées à la location

Les résidences secondaires non louées sont des appartements qui ne sont pas exploités à des fins touristiques.

2. Résidences de villégiature qui font l'objet d'une location professionnelle

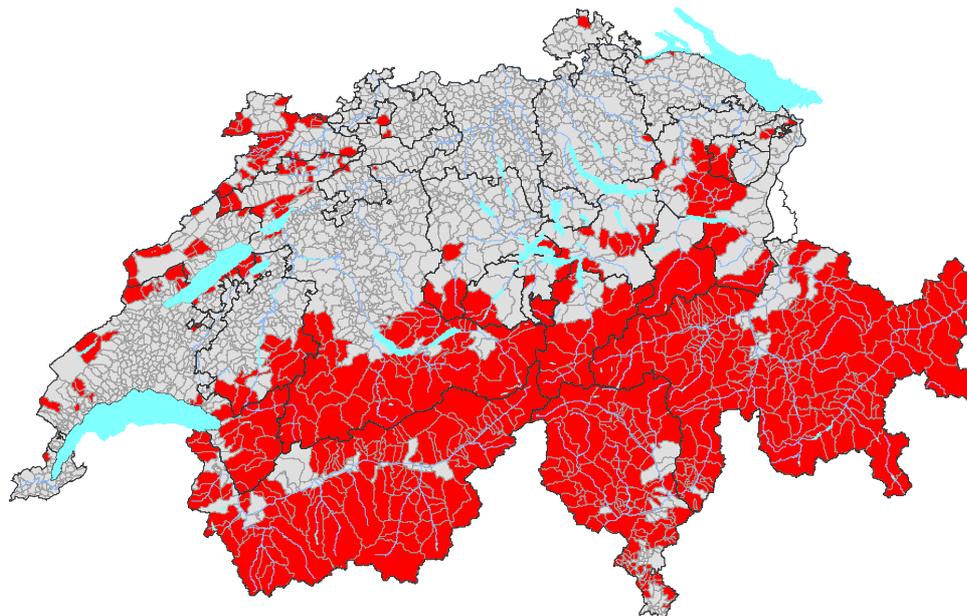
Une résidence de villégiature en location est une résidence secondaire exploitée professionnellement, c'est-à-dire, destinée à une location touristique de courte durée.

La définition générale ne fait pas encore de différence précise entre ces deux catégories, car les modalités de mise en pratique de l'initiative ne sont toujours pas précisées de façon définitive, ce qui n'est pas sans conséquence pour les résultats de l'étude. De manière générale, les critères d'une «exploitation professionnelle» vont d'une interprétation souple («proposée sur le marché») à une interprétation stricte («structure organisée avec une fréquentation minimum exigée»).

2.1.2 Territoires concernés

Le périmètre d'application de l'initiative «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires» comprend les communes ayant dépassé le quota de résidences secondaires de 20%. La figure ci-dessous montre quelles sont les communes concernées par l'ordonnance du 22 août 2012 sur les résidences secondaires (communes indiquées en rouge). Au total, 584 communes sont concernées (situation au 31.12.2011), dont 488 situées dans l'Espace alpin (défini au chap. 2.1.3).

Fig. 2-1 Communes ayant atteint un quota de résidences secondaires de plus de 20%



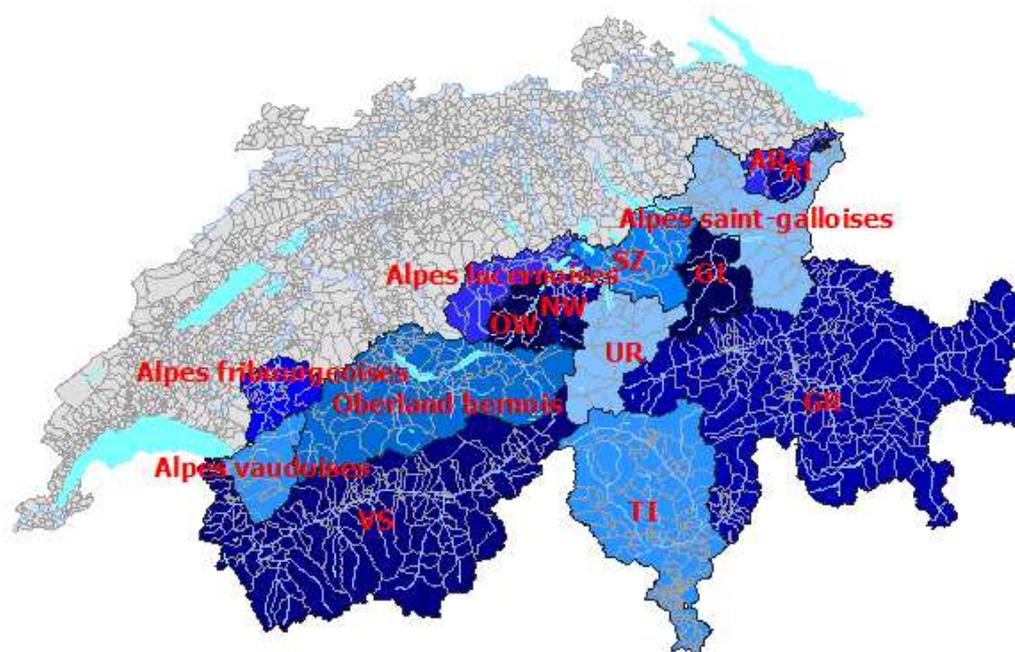
Source: ARE, BAKBASEL

2.1.3 Espace alpin suisse

L'examen de l'importance des résidences secondaires se focalise principalement sur l'Espace alpin suisse, car celui-ci sera particulièrement affecté, une fois l'initiative résidences secondaires adoptée. Aussi, BAKBASEL a délimité l'Espace alpin suisse de façon précise, à l'échelle de commune. Il comprend les territoires suivants:

- Cantons du Valais, du Tessin, des Grisons, d'Obwald, de Nidwald, Schwyz, Glaris, d'Appenzell Rhodes-Intérieures, d'Appenzell Rhodes-Extérieures, Uri
- Alpes fribourgeoises (district de la Gruyère), Alpes vaudoises (district Aigle, région MS Pays d'En-haut), Oberland bernois (arrondissements administratifs Sarine, Haut-Simmental, Frutigen, Interlaken, Oberhasli, Bas-Simmental, Thoune), Alpes lucernoises (districts Entlebuch, Lucerne), Alpes Saint-Galloises (districts Rheintal, Werdenberg, Sarganserland, See-Gaster, Toggenburg)

Fig. 2-2 Délimitation de l'Espace alpin suisse



Source: BAKBASEL

La liste ci-dessous énumère quelques faits et chiffres pour l'année 2010, afin de mieux comprendre la délimitation géographique de l'Espace alpin suisse:

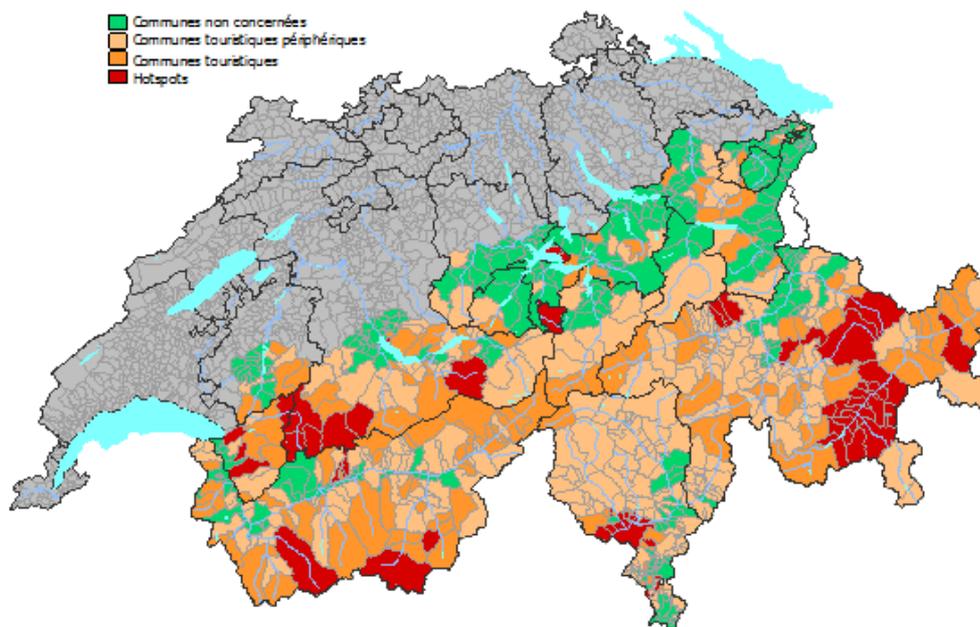
- Produit intérieur brut: 111 mia CHF, soit 20,2% du PIB suisse.
- Personnes actives occupées: 1 041 mio PAO, soit 22,6% du nombre total en Suisse.
- Tourisme: 21,2 mio de nuitées, soit 59,3% du nombre total des nuitées effectuées en Suisse.
- Investissements immobiliers: 15,9 mia CHF, soit 28,0% de l'enveloppe totale réalisée en Suisse.
- Population: 1 943 mio, soit 24,5% de la population nationale.
- Surface: 25 000 km², soit 62,5% de la surface totale du pays.

2.1.4 Quatre catégories de communes dans l'Espace alpin

A l'intérieur de l'Espace alpin, les territoires ne seront pas tous impactés de la même façon par l'initiative. Les relations de cause à effet dépendent en effet beaucoup de l'ampleur des transactions réalisées dans le domaine des résidences secondaires. Afin de déterminer ce paramètre, BHP Hanser et Associés AG a procédé à une catégorisation des communes qui a été reprise aux fins de la présente étude. On a ainsi déterminé quatre catégories de communes: les «**Hotspots**», les «**communes touristiques**», les «**communes touristiques périphériques**», les «**territoires non concernés**». L'addition des trois premières catégories de communes de l'Espace alpin donne alors les «**territoires concernés**» par l'initiative.

Dans l'Espace alpin suisse, 488 communes tombent dans le champ d'application de l'ordonnance sur les résidences secondaires (communes concernées). Ce chiffre correspond donc aux 53 communes *Hotspots*, aux 128 communes touristiques et aux 307 communes touristiques périphériques. 288 communes faisant partie de l'Espace alpin tel que défini au paragraphe 2.1.3 ne sont pas concernées par l'initiative. La figure suivante permet de savoir dans quelle catégorie les différentes communes ont été classées.

Fig. 2-3 4 types de communes dans l'Espace alpin



Source: BHP, BAKBASEL

2.2 Approche méthodologique

Afin d'être en mesure d'évaluer les effets de l'initiative «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires», il convient de prévoir plusieurs étapes de travail. Dans une première étape, il s'agit d'analyser le **développement et la structure économique** de l'Espace alpin, en ciblant tout particulièrement les territoires concernés par l'initiative. Cette analyse sera effectuée à l'aide du modèle régional et communal de BAKBASEL (voir chap. 2.2.1). La deuxième étape de travail comprend l'évaluation de **l'importance** que revêtent actuellement **les résidences secondaires**, et plus précisément la construction de nouvelles résidences secondaires, pour l'industrie du bâtiment de la région, mais aussi pour le tourisme et l'économie nationale (voir chap. 2.2.2).

La troisième étape de travail prévoit la conception d'un **scénario de référence** pour le développement économique de l'Espace alpin à l'horizon 2025, en partant de l'hypothèse que l'initiative résidences secondaires n'ait jamais existé. Ce scénario établit un pronostic pour l'évolution des deux inputs primaires «demande touristique» et «investissements immobiliers», ainsi que celle du produit intérieur brut régional et le nombre de personnes actives occupées dans la région (voir chap. 2.2.3). La quatrième étape de travail comprend la réalisation d'un modèle d'impact simulé pour l'Espace alpin suisse. Ce modèle se fonde sur un

tableau input-output spécifiquement développé pour l'économie de l'Espace alpin et permet de calculer les effets économiques dès lors que les deux inputs primaires se trouvent modifiés (voir chap. 2.2.4).

L'étape 5 comprend la **définition des scénarios alternatifs et leur mise en pratique**, en tenant compte des modifications escomptées au niveau des deux inputs primaires. Pour ce faire, il convient d'analyser les liens de cause à effet, pour ensuite établir, valider et transposer un modèle permettant de retracer les effets. Finalement, l'étape de travail 6 servira au **calcul définitif des scénarios alternatifs**. Les paragraphes suivants donnent un aperçu détaillé de la méthodologie appliquée au cours des différentes étapes de travail.

2.2.1 Analyse du développement et de la structure économique

Les analyses de la structure économique régionale se fondent sur le **modèle régional et communal de BAKBASEL**. Ce modèle répertorie les chiffres concernant le nombre de personnes actives occupées (PAO), ainsi que la valeur ajoutée brute nominale et réelle de l'économie dans son ensemble et des 46 secteurs économiques depuis 1995.

Le modèle régional de BAKBASEL

Les données régionales concernant la valeur ajoutée et le nombre de personnes actives occupées (PAO) s'appuient sur le modèle régional de BAKBASEL. Ce modèle permet d'analyser et de pronostiquer l'évolution conjoncturelle et structurelle de 46 branches selon la nomenclature NOGA-02, et ce pour l'ensemble des cantons suisses. C'est avec ce modèle que l'on calcule la valeur ajoutée brute réelle et nominale, le nombre de personnes actives occupées, ainsi que la productivité du travail, mais aussi le volume de travail et la productivité horaire pour les branches à l'échelle cantonale. La période d'analyse et de prévision débute en 1995 et s'étend jusqu'en 2025.

Le modèle régional modélise pour chacun des cantons suisses la comptabilité nationale selon l'approche par la production. A l'origine, le modèle régional est un modèle structurel pouvant être utilisé aux fins d'analyse conjoncturelle, en tenant compte de divers facteurs déterminants, spécifiques à chaque canton ou chaque branche. Le marché de l'emploi constitue la situation de départ, la valeur ajoutée des branches est calculée au moyen d'une estimation de la productivité en chiffres corrigés. L'actualisation historique se fait au moyen d'une approche combinant productivité et indicateurs. Le modèle régional fait partie intégrante du système de modèles de BAKBASEL; par conséquent, les données et prévisions régionales coïncident avec les données macroéconomiques et de branches selon la Comptabilité nationale suisse (SEC 95). L'évolution plus récente fait l'objet d'une mise à jour trimestrielle. Les pronostics sont élaborés à l'aide d'un procédé à deux étapes qui retrace les écarts par rapport aux tendances. Les prévisions relatives à la valeur ajoutée et au nombre de PAO, réalisées à l'aide d'une modélisation pour les branches au niveau cantonal, sont soumises à une validation approfondie par BAKBASEL. A cette fin, BAKBASEL s'appuie sur un grand nombre de banques de données, une multitude de données contextuelles et sa large expertise en matière d'économie régionale et de réalisation de prévisions économiques.

2.2.2 Evolution et importance des résidences secondaires

L'ensemble des calculs et estimations portant sur l'importance des résidences secondaires, et plus précisément sur la construction de nouvelles résidences secondaires, a été réalisé au niveau communal. L'utilisation de paramètres relevant du niveau communal a l'avantage qu'ainsi peuvent être aisément présentés les régions spécifiques comme l'Espace alpin et ses sous-régions ou les «territoires concernés». Généralement, on a utilisé les paramètres couvrant les années 2000 à 2010, bien que, fréquemment, on ait eu recours aux moyennes décennales.

Quatre aspects sont primordiaux pour déterminer l'évolution et le poids des résidences secondaires: il convient d'estimer le nombre de résidences secondaires en 2010, les investissements engagés pour la

construction de nouvelles résidences secondaires, les dépenses faites pour les travaux de transformation ou de rénovation des résidences secondaires, ainsi que les chiffres d'affaires générés par l'utilisation d'une résidence secondaire. La procédure adoptée pour estimer ces quatre aspects sera expliquée ci-dessous.

A) Détermination du nombre de résidences secondaires en 2010

Le recensement fédéral de la population, réalisé en 2000, constitue la base de calcul du nombre de résidences secondaires en 2010; il saisit le parc résidentiel existant et les trois formes d'utilisation des logements «habité de manière permanente», «habité de manière temporaire » et «non habité». Les logements de la catégorie «habité de manière temporaire» sont considérés comme résidences secondaires. Ne disposant pas de chiffres plus récents que ceux de 2000, il a fallu estimer le parc existant en 2010. Cette estimation a nécessité un travail en trois étapes:

1) Estimation des «résidences principales»

L'évolution du nombre de résidences principales a été estimée à l'aide des besoins en logements. Le besoin supplémentaire résulte des ménages qui se sont ajoutés depuis 2000. Il fallait donc déterminer l'évolution du nombre des ménages, laquelle a été calculée sur la base de l'évolution démographique et de l'évolution de la taille moyenne des ménages¹. Le nombre de résidences principales en 2010 correspond donc au nombre de logements habités de manière permanente en 2000, majoré du nombre des ménages qui se sont ajoutés depuis.

2) Estimation des «logements non habités»

Pour estimer le nombre des logements non habités en 2010, il a été supposé que ce nombre n'avait pas changé substantiellement depuis le recensement de la population en 2000.

3) Estimation du nombre de résidences secondaires comme chiffre résiduel

Finalement, le nombre de résidences secondaires existant en 2010 peut être calculé en déduisant du parc résidentiel total (chiffres issus de la statistique des bâtiments et logements) le nombre estimé de résidences principales et de logements non habités.

B) Estimation des investissements engagés dans la construction de nouvelles résidences

La différence constatée au niveau du nombre de résidences secondaires répertoriées en 2000 et en 2010 peut avoir 5 explications.

- Résidences nouvellement construites
- Diminution ou augmentation en raison de travaux de transformation
- Diminution à la suite d'une démolition
- Diminution ou augmentation pour raison de changement d'affectation
- Diminution ou augmentation en raison de corrections statistiques

Si les changements découlant d'une modification structurelle (nouvelle construction, transformation, démolition) sont connus, il n'est pas possible d'explorer dans le détail quelle est la proportion de changements d'affectation et de corrections statistiques. Toutefois, cette différenciation n'est pas d'une importance majeure pour la présente étude, puisqu'il s'agit d'estimer le nombre de résidences secondaires nouvellement construites et le montant des investissements immobiliers dédiés aux résidences secondaires. Cette estimation se fait en quatre étapes décrites ci-dessous:

¹ Les indications concernant la taille des ménages après 2000 n'étaient disponibles qu'à l'échelle cantonale. Leur évolution a été répercutée sur les communes respectives.

1) Détermination du nombre de résidences secondaires nouvellement construites

Pour calculer le nombre des résidences secondaires nouvellement construites, on se fonde sur le nombre total de logements nouvellement construits (chiffre saisi dans la statistique des bâtiments et logements). Ce dernier sera multiplié par la quote-part des nouvelles résidences secondaires dans l'accroissement total du parc résidentiel (nombre de résidences secondaires 2010 moins le nombre de résidences secondaires 2000, divisé par le nombre total de logements en 2010 moins le nombre total de logements en 2000).

2) Détermination des investissements réalisés par résidence nouvellement construite

Les investissements par résidence nouvellement construite seront déterminés en divisant les investissements immobiliers réalisés dans les nouvelles constructions par le nombre de résidences nouvellement construites. Pour cela, on aura recours aux moyennes de 2001 à 2010, comprises dans la statistique des bâtiments et logements et coordonnées entre elles.

3) Extrapolation des investissements immobiliers réalisés dans les nouvelles résidences secondaires

Le calcul des investissements immobiliers réalisés dans les nouvelles résidences secondaires se fait par multiplication du nombre de nouvelles résidences secondaires par les investissements réalisés au niveau de chaque nouveau logement.

4) Détermination des paramètres de référence (investissements dans la construction résidentielle, investissements dans le bâtiment, investissements immobiliers, dépenses consacrées à la construction)

Afin de démontrer l'importance des investissements pour la construction de nouvelles résidences secondaires, on mettra ces investissements en rapport avec différents paramètres de référence. L'ensemble des paramètres de référence, coordonnés, proviennent de la statistique des bâtiments et logements. La quote-part des investissements dédiés aux résidences nouvelles dans le total des dépenses de construction peut servir d'indicateur de l'importance que revêt la construction de nouvelles résidences secondaires pour l'industrie du bâtiment.

C) Estimation des dépenses consacrées aux travaux de transformation et de rénovation de résidences secondaires

L'estimation des dépenses affectées à la transformation et la rénovation de résidences secondaires se fait également à l'aide de la statistique des bâtiments et logements. On part de l'hypothèse que les résidences secondaires nécessitent quasiment autant de transformation et de rénovation que les résidences principales. Par conséquent, les investissements en travaux de transformation et de rénovation, connus de par la statistique, seront multipliés par la proportion de résidences secondaires.

D) Estimation de l'ampleur de l'utilisation touristique des résidences secondaires

Les résidences secondaires génèrent non seulement de la valeur ajoutée pour l'industrie du bâtiment, mais aussi de la demande touristique par le biais de l'utilisation des résidences secondaires. Cette demande touristique peut être calculée en multipliant le nombre de nuitées par les dépenses journalières respectives. Les dépenses courantes d'entretien (par exemple l'électricité, les assurances, les intérêts) dans les résidences secondaires non louées sont également prises en compte pour le calcul du chiffre d'affaires touristique. Les étapes suivantes sont nécessaires pour estimer le chiffre d'affaires touristique:

1) Estimation du nombre de nuitées effectuées dans les résidences secondaires louées et non louées

L'estimation des nuitées effectuées dans les résidences secondaires louées s'appuie sur la statistique de la parahôtellerie de 2003, ainsi que sur diverses statistiques de taxe de séjour prélevée dans différents lieux de destination. Le nombre de nuitées effectuées dans les résidences secon-

dares non louées sera estimé; d'expérience, on peut supposer qu'une résidence secondaire gère en moyenne 140 nuitées par an (3,5 lits par unité, 40 nuitées par lit).

- 2) Détermination des dépenses journalières dans les résidences secondaires louées et dans celles qui ne sont pas louées

Les dépenses journalières moyennes sont calculées sur la base des résultats d'enquête de diverses études sur la valeur ajoutée. Les valeurs indiquées dans les études ont été ajustées à l'année 2010 en tenant compte de l'inflation. Il s'avère que les occupants d'une location de vacances dépensent en moyenne CHF 90 par jour, alors que les propriétaires de résidences secondaires ne dépensent que CHF 50 environ. Les dépenses journalières dans les résidences secondaires non louées sont moins élevées, parce qu'il n'y a pas de dépenses directes pour le loyer. Cependant, pour ces dernières, il convient de tenir compte des frais d'entretien qui devront aussi être estimés (voir étape de travail 4).

- 3) Détermination du chiffre d'affaires touristique direct par multiplication

Le chiffre d'affaires touristique direct résulte de la simple multiplication de la fréquentation (nuitées) par les dépenses journalières.

- 4) Détermination des frais d'entretien pour les résidences secondaires non louées

Dans ce contexte, il convient d'entendre par frais d'entretien non pas les travaux de transformation et de rénovation, mais les autres frais courants, tels que les dépenses pour assurances, chauffage, redevances, électricité, eau, intérêts, etc. Ces dépenses ont été estimées à l'aide de résultats d'enquête. BAKBASEL évalue ces dépenses à approximativement CHF 8 500 par unité. Ces dépenses ne sont calculées que pour les résidences secondaires non louées. Pour les locations de vacances, elles font partie du budget journalier des vacanciers.

- 5) Détermination du chiffre d'affaires touristique

Le chiffre d'affaires touristique total résulte de l'addition du chiffre d'affaires touristique direct aux frais d'entretien des résidences secondaires non louées.

2.2.3 Conception du scénario de référence

Plusieurs modèles de pronostic de BAKBASEL ont été employés, respectivement adaptés spécifiquement à la présente étude, pour configurer le scénario de référence – c'est-à-dire le pronostic à long terme pour l'Espace alpin suisse sans tenir compte de l'initiative résidences secondaires. Ainsi, on a eu recours au macro-modèle multi-pays, au macro-modèle suisse, au modèle des branches multi-pays, au modèle de prévisions pour les branches suisses, au modèle régional et communal suisse, au modèle de prévisions régionales pour le bâtiment et au modèle de prévisions touristiques régionales.

A titre de préparation pour l'étape suivante, soit les simulations des écarts par rapport au scénario de référence, il faut établir, en plus des prévisions générales relatives au produit intérieur brut et au nombre de PAO, les prévisions relatives aux dépenses pour différentes formes de travaux de construction, ainsi que celles concernant la demande touristique selon le type de clientèle.

Scénario de référence pour l'économie régionale

Le scénario de référence pour l'économie régionale comporte des prévisions relatives à l'évolution de la valeur ajoutée réelle et nominale, ainsi que pour le nombre de personnes actives occupées dans l'économie dans son ensemble et pour 46 branches, en particulier pour l'hôtellerie/restauration et la construction.

Pour concevoir le scénario de référence, on a utilisé le **modèle régional et communal suisse** de BAKBASEL. Ce modèle fait partie intégrante du système de modèles BAKBASEL et s'inspire de plusieurs modèles de prévisions nationaux et globaux (le **macro-modèle multi-pays**, le **macro-modèle suisse**, le **modèle des branches multi-pays**, le **modèle des prévisions pour les branches suisses**). Ce modèle permet d'établir des pronostics pour toute région délimitée jusqu'au niveau communal. Dans le cadre de la présente étude, des prévisions jusqu'en 2025 ont été réalisées pour l'Espace alpin et ses quatre catégories de communes (voir chap. 2.1.4).

Scénario de référence pour la demande touristique

Le scénario de référence se fonde en grande partie sur le **modèle de prévisions touristiques** de BAKBASEL. Ce modèle de prévisions touristiques est complètement intégré dans le système des modèles de BAKBASEL, et se fonde, de la même façon que le modèle régional suisse, sur le macro-modèle multi-pays, le macro-modèle suisse et le modèle des branches suisses.

A l'aide de ce modèle, il est possible de calculer les pronostics pour les fréquences au niveau du tourisme professionnel. Les pronostics relatifs à l'hôtellerie sont établis séparément selon les marchés d'origine. Afin d'exprimer la demande touristique en termes monétaires, c'est-à-dire en chiffre d'affaires, les fréquences pronostiquées sont multipliées par les dépenses journalières, corrigées du taux d'inflation escompté. En revanche, pour le volet non professionnel du tourisme, il a fallu choisir d'autres approches prévisionnelles. Pour les nuitées de membres de la famille ou d'amis, on est parti de l'hypothèse que le nombre de visites évolue proportionnellement à l'évolution démographique. Aussi, pour calculer la demande dans les résidences secondaires non louées, la démarche choisie se fonde sur la valeur d'expérience, soit 140 nuitées; c'est par ce nombre que les nouveaux chiffres unitaires prévisionnels ont été multipliés (voir chap. 2.2.1).

Scénario de référence pour les dépenses immobilières

Le scénario de référence pour le deuxième input primaire, à savoir les dépenses immobilières, a été configuré à l'aide du **modèle de prévisions pour le bâtiment** de BAKBASEL. Les prévisions ont été établies individuellement pour les quatre catégories de communes de l'Espace alpin et couvrent la période de 2010 à 2025. Pour ces prévisions, on fait la différence entre les investissements pour nouvelles constructions et les dépenses pour travaux de transformation et de rénovation. Ces deux paramètres ont été relevés séparément pour la construction de résidences principales, la construction de résidences secondaires, la construction d'hôtels, l'immobilier d'entreprise sans hôtels et restaurants, ainsi que pour les autres dépenses pour travaux (infrastructures et génie civil).

2.2.4 Evolution d'un modèle de simulation d'impact pour l'Espace alpin suisse

Afin de pouvoir procéder à des analyses de simulation des répercussions possibles de l'initiative résidences secondaires, il a fallu élaborer un modèle structurel régional. Celui-ci se fonde sur les différents modèles de BAKBASEL (voir Fig. 2-4). Le modèle structurel pour l'Espace alpin suisse est divisé en 42 branches. Il est inséré dans le système de modèles déjà existant de BAKBASEL (macro-modèle et modèle par branches MONDE, macro-modèle CH, modèle par branches CH, modèle régional CH). Ainsi, il est possible de tenir compte des facteurs d'influence primant sur les facteurs sectoriels ou régionaux, garantissant ainsi la concordance entre les pronostics réalisés sur modèle et les pronostics actuels de BAKBASEL.

Ce modèle permet de conceptualiser, d'une part, les facteurs déterminants influant sur l'évolution des branches de la région, et, d'autre part, les interactions à l'intérieur de la région. Ainsi, une modification de la demande internationale pour des prestations touristiques aura une incidence sur la valeur ajoutée de l'hôtellerie/restauration. Dans le cadre du modèle régional des branches, il est aussi possible d'illustrer l'incidence que peut exercer une modification au niveau de la production d'une branche (par exemple l'hôtellerie/restauration) sur les autres branches de la région. Le modèle structurel permet, notamment, de modéliser les liens entre les deux effets primaires côté demande (investissements immobiliers et demande touristique) et le reste de l'économie de l'Espace alpin suisse.

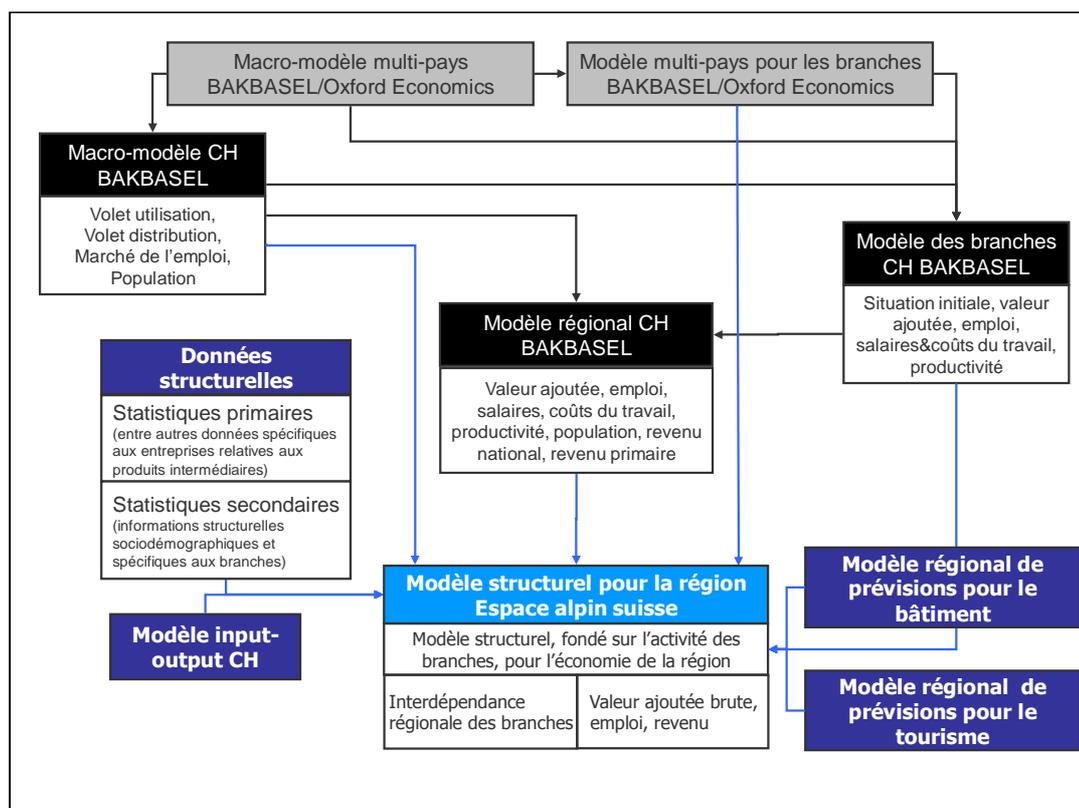
Analyse du scénario: fonctionnement de l'analyse d'impact

Le volet principal du modèle structurel pour l'Espace alpin suisse consiste dans un modèle basé sur les branches exportatrices, qui permet principalement de simuler les répercussions de diverses formes de mise en pratique de l'initiative résidences secondaires. Les branches dérivatives, c'est-à-dire, les sous-traitants des branches directement concernées (industrie du bâtiment et hôtellerie/restauration) sont mises au second plan. Les liens structurels entre les différentes branches sont représentés dans un modèle input-output régional, qui s'appuie sur un tableau input-output régional, estimé par BAKBASEL. Ce tableau tient compte des changements escomptés des structures sectorielles de sous-traitance dans les 15 années à venir. Ces changements structurels dans l'interdépendance industrielle sont le résultat d'une répartition croissante du travail au niveau international, des gains d'efficacité en matière de production, du progrès technologique qui varie selon les secteurs et de la modification des prix relatifs.

Le modèle input-output permet d'illustrer comment la prévisible onde de choc qui traversera la demande touristique et des investissements immobiliers (inputs primaires), si l'initiative résidences secondaires est mise en pratique, se propagera à l'économie de manière générale. Il convient de différencier trois effets:

- **Effet direct:** dans l'industrie régionale du bâtiment et dans l'hôtellerie/restauration
- **Effet indirect:** dans les autres branches de la région, en raison des flux de sous-traitance modifiés
- **Effet directement induit:** dans d'autres branches de la région, en raison de l'incidence sur l'emploi et les revenus, et, par ricochet, les répercussions sur les dépenses des ménages dans la région.

Fig. 2-4 Insertion du modèle structurel pour l'Espace alpin suisse dans le système de modèles de BAKBASEL



Source: BAKBASEL

2.2.5 Définition des scénarios alternatifs

Une fois le modèle de simulation paramétré, plusieurs scénarios retraçant différentes formes de mise en pratique de l'initiative résidences secondaires ont été définis et configurés. Pour chacun des scénarios, une estimation des effets primaires sur les investissements immobiliers et la demande touristique selon le degré de sévérité de la mise en pratique a été effectuée.

Afin de mettre en relief les répercussions possibles de l'initiative résidences secondaires, différents scénarios ont été définis. Ces scénarios se différencient entre eux selon, d'une part, **l'aménagement des modalités d'application** et, d'autre part, les **éventuels effets de spillover**. L'aménagement des modalités d'application de la future loi détermine les quatre scénarios de base; ensuite, l'intensité des effets *spillover* offre trois degrés d'expression par scénario; il y aura donc 12 scénarios au total:

■ Scénario «élémentaire»

- Scénario «élémentaire», intermédiaire (mise en application selon ordonnance du 22 août, *spillovers* moyens)
- Scénario «élémentaire», pessimiste (mise en application selon ordonnance, peu de *spillovers*)
- Scénario «élémentaire», optimiste (mise en application selon ordonnance, importante quantité de *spillovers*)

- **Scénario «strict»**
 - Scénario «strict», intermédiaire (mise en application plus sévère que prévue dans l'ordonnance, *spillovers* moyens)
 - Scénario «strict», pessimiste (mise en application plus sévère que prévue dans l'ordonnance, peu de *spillovers*)
 - Scénario «strict», optimiste (mise en application plus sévère que prévue dans l'ordonnance, importante quantité de *spillovers*)
- **Scénario «modéré»**
 - Scénario «modéré», intermédiaire (mise en application moins sévère que prévue dans l'ordonnance, *spillovers* moyens)
 - Scénario «modéré», pessimiste (mise en application moins sévère que prévue dans l'ordonnance, peu de *spillovers*)
 - Scénario «modéré», optimiste (mise en application moins sévère que prévue dans l'ordonnance, importante quantité de *spillovers*)
- **Scénario «extrême»**
 - Scénario «extrême», intermédiaire (arrêt complet des constructions de nouvelles résidences secondaires, *spillovers* moyens)
 - Scénario «extrême», pessimiste (arrêt complet des constructions de nouvelles résidences secondaires, peu de *spillovers*)
 - Scénario «extrême», optimiste (arrêt complet des constructions de nouvelles résidences secondaires, importante quantité de *spillovers*)

Les **quatre scénarios de base** se différencient par l'étendue de la mise en pratique, en ce qui concerne l'application au parc existant de bâtiments, les dérogations accordées pour la construction de nouvelles résidences secondaires, ainsi que la date de l'entrée en vigueur de la loi. Ensuite, les quatre scénarios de base sont subdivisés en trois variantes – intermédiaire, optimiste et pessimiste – selon les différentes hypothèses quant aux éventuels effets de *spillover*. Pour simplifier, on pourrait dire que les quatre scénarios de base résultent de l'aménagement politique de l'ordonnance, alors que l'amplitude (allant d'optimiste à pessimiste) développée pour chaque scénario de base correspond à la possible réaction des acteurs économiques. BAKBASEL est d'avis que la variante intermédiaire décrite pour chacun des quatre scénarios de base correspond à la version la plus réaliste.

2.2.6 Calcul des scénarios alternatifs

Le modèle structurel pour l'Espace alpin suisse permet de simuler les scénarios précédemment définis. Il illustre la modification de l'économie régionale à travers les variations des inputs primaires (investissements immobiliers et demande touristique). Finalement, c'est la comparaison avec le scénario de référence qui indique les conséquences de la mise en pratique; le plus révélateur sera le delta des variables suivantes:

- emploi (PAO)
- valeur ajoutée (PIB)

Par ailleurs, on effectue une estimation grossière des recettes fiscales sur la base des taux d'imposition moyens globalement appliqués dans le territoire. Certes, l'assiette fiscale est différenciée en fonction de la distribution des revenus pour tenir compte de la progressivité, mais, pour l'analyse de l'impôt, on ne procède pas à une différenciation par commune.

3 Développement et structure de l'économie dans l'Espace alpin suisse

Avant d'examiner les répercussions de l'initiative résidences secondaires, il faut tout d'abord procéder à une analyse détaillée de l'évolution économique de l'Espace alpin dans le passé, et aussi de la structure économique de cet Espace, et plus particulièrement celle des territoires concernés par l'initiative. Ces examens sont primordiaux, car, sans la connaissance de la structure économique, il est impossible de déterminer ultérieurement l'importance de la construction de résidences secondaires, respectivement d'estimer ce qui signifiera la restriction de celle-ci.

Par conséquent, les chapitres suivants de l'étude seront consacrés à l'examen de l'évolution et de la structure de l'économie de l'Espace alpin et des territoires concernés, au moyen du nombre de personnes actives occupées et de la valeur ajoutée; ces chiffres seront ensuite comparés à ceux de l'économie suisse dans son ensemble. On ciblera tout particulièrement l'économie dans son ensemble, l'industrie du bâtiment et l'hôtellerie/restauration, branche majeure de l'industrie touristique.

3.1 Développement économique

Le **produit intérieur brut réel** dans l'Espace alpin a progressé d'environ 24,2% de 1995 à 2011. L'évolution économique de l'Espace alpin suisse est donc moins dynamique que celle de la Suisse (+32,8%). L'évolution économique s'est en plus montrée très divergente dans les différentes catégories de communes de l'Espace alpin. Ainsi, il y a une grande divergence entre les communes non concernées par l'initiative et les communes où le quota de résidences secondaires dépasse les 20%. Alors que les communes non concernées affichent une évolution économique comparable (+29,2%) à celle de la Suisse en générale, les *Hotspots* (+10,4%), les communes touristiques (+9,2%) et les communes touristiques périphériques (+11,4%) ont connu une expansion nettement moins accentuée. Ce qui frappe, c'est le fait que les trois catégories de communes concernées par l'initiative ont toutes connu une croissance similaire, puisque leur PIB réel a progressé d'environ 10% au cours des 16 dernières années.

Tab. 3-1 Evolution de la valeur ajoutée réelle 1995 -2011

	PIB	Bâti- ment	Hôtellerie/ Restauration
Suisse	32,8%	5,5%	-14,0%
Espace alpin	24,2%	11,%	-23,6%
<i>Hotspots</i>	10,4%	18,2%	-28,5%
Communes touristiques	9,2%	18,1%	-24,7%
Communes touristiques périphériques	11,4%	9,2%	-30,%
Communes non concernées	29,2%	10,3%	-18,3%

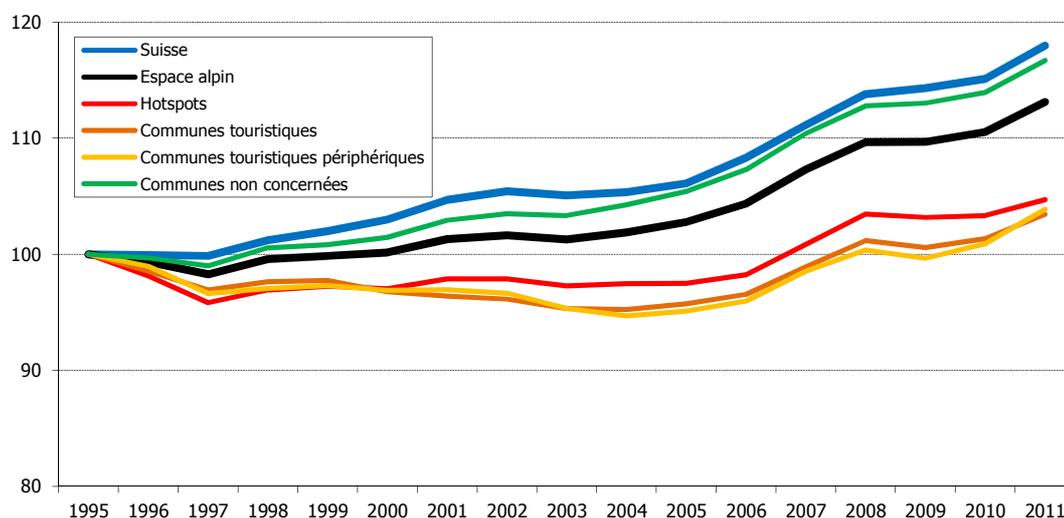
PIB, respectivement valeur ajoutée brute (réelle), évolution en %
Source: BAKBASEL

L'analyse de l'évolution de la valeur ajoutée brute des deux branches ciblées, à savoir l'hôtellerie/restauration et le bâtiment, livre des conclusions intéressantes. En Suisse, le bâtiment (+5,5%) affiche une croissance modérée pendant la période étudiée, alors que la valeur ajoutée brute de

l'hôtellerie/restauration a reculé d'environ 14%. Dans l'Espace alpin, le bâtiment (+11,7%) s'est montré plus expansif qu'en Suisse de manière générale, en revanche, l'hôtellerie/restauration (-23,6%) a subi un repli nettement plus marqué. Il est intéressant de noter l'évolution dans les territoires concernés (*Hotspots*, communes touristiques, communes touristiques périphériques): dans l'hôtellerie/restauration, la valeur ajoutée brute a baissé de plus de 25%, alors que dans le bâtiment, elle a affiché une nette hausse. En effet, dans les territoires concernés, le bâtiment a connu une expansion considérablement plus soutenue qu'en Suisse de manière générale, ce qui peut s'expliquer par la forte demande en résidences secondaires.

L'évolution du **nombre de personnes actives occupées** à l'échelle de l'économie dans son ensemble, reflète, de manière atténuée, celle de la valeur ajoutée. Dans l'ensemble de la Suisse, le nombre de personnes actives occupées a augmenté d'environ 18% entre 1995 et 2011, mais de seulement 13% environ dans l'Espace alpin. A l'intérieur de l'Espace alpin, on retrouve à nouveau des divergences significatives entre les territoires concernés et les non concernés (voir Fig. 3-1).

Fig. 3-1 Evolution du nombre de PAO 1995 – 2011



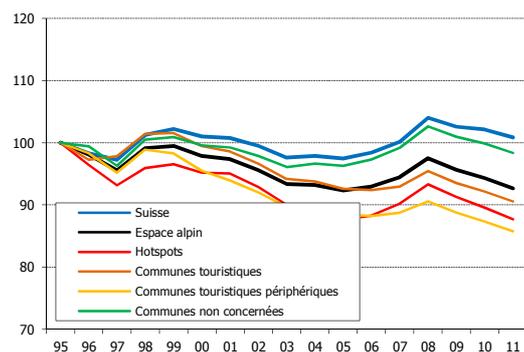
Indexé: 1995 = 100
Source: BAKBASEL

En 2011, le nombre de personnes actives occupées dans l'hôtellerie/restauration en Suisse se situait environ au même niveau qu'en 1995 (stagnation). En revanche, l'Espace alpin a été confronté à un recul du nombre de PAO de 7,3% approximativement (voir Fig. 3-2), étant précisé que le nombre de PAO a davantage reculé dans les territoires concernés (-11,8%) que dans les territoires non concernés (-1,6%). Parmi les territoires concernés, c'est dans les communes touristiques périphériques que le recul a été le plus marqué, puisque, dans l'hôtellerie/restauration locale, environ un emploi sur sept (-14,3%) a été supprimé entre 1995 et 2011.

Après un effondrement pendant la seconde moitié des années 90, le bâtiment suisse a fini par retrouver en 2011 à peu près les mêmes chiffres de PAO qu'en 1995. Pour l'ensemble de la période étudiée, l'évolution du bâtiment est donc comparable à celle de l'hôtellerie/restauration. En revanche, dans l'Espace alpin, les branches cibles affichent des différences évidentes: alors que le nombre de PAO dans l'hôtellerie/restauration indique une évolution clairement moins favorable que dans le reste de la Suisse, le bâtiment affiche tout le contraire. Dans l'Espace alpin et dans toutes ses sous-régions, les effectifs du

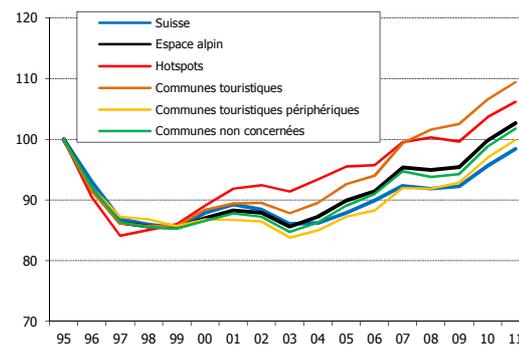
bâtiment ont connu une évolution plus favorable que dans la moyenne suisse. Ce constat vaut tout particulièrement pour les communes touristiques et les Hotspots (voir Fig. 3-2). En résumé, au vu du nombre de PAO, on peut retenir que l'emploi dans les territoires concernés a subi une évolution globalement moins favorable que dans la moyenne suisse. En ce qui concerne les branches cibles, il s'avère que les territoires concernés par l'initiative, comparés à la Suisse de manière générale, enregistrent une évolution nettement plus positive dans l'industrie du bâtiment, mais une évolution nettement plus négative dans l'hôtellerie/restauration.

Fig. 3-2 Evolution du nombre de PAO dans l'hôtellerie/restauration (1995 – 2011)



Indexiert: 1995 = 100
Source: BAKBASEL

Fig. 3-3 Evolution du nombre de PAO dans le bâtiment (1995 – 2011)



Indexiert: 1995 = 100
Source: BAKBASEL

3.2 Structure économique

En 2011, en Suisse, la branche construction employait environ 333 000 et l'hôtellerie/restauration environ 252 000 personnes. Leur quote-part respective de PAO de 7,1 et 5,3% les plaçait donc parmi les branches poids lourds du secteur privé. Dans l'Espace alpin, les deux branches occupent une position prépondérante. Ainsi, en 2011, 9,4% des PAO travaillaient dans la construction, 8,7% dans l'hôtellerie/restauration.

Tab. 3-2 Structure économique: quote-part des PAO selon les branches, 2011

	Suisse	Espace alpin	Hotspots	Communes touristiques	Communes touristiques périphériques	Communes non concernées
Secteur primaire	3.9%	5.8%	4.0%	11.9%	17.6%	4.0%
Produits alimentaires	1.4%	1.2%	0.7%	1.5%	1.2%	1.3%
Chimie / Pharma	1.4%	1.2%	0.1%	0.5%	1.0%	1.5%
Industrie biens d'équipement	8.2%	7.8%	3.7%	3.3%	7.1%	8.9%
Distribution énergie/eau	0.6%	0.8%	0.9%	0.9%	1.3%	0.8%
Construction	7.1%	9.4%	10.9%	12.1%	11.7%	8.7%
Reste du secteur secondaire	4.1%	5.0%	2.5%	5.0%	5.2%	5.3%
Commerce	14.6%	14.4%	14.0%	10.3%	9.2%	15.4%
Hôtellerie/restauration	5.3%	8.7%	24.0%	19.4%	9.3%	5.5%
Transports/télécoms	6.1%	5.6%	6.7%	7.7%	4.9%	5.4%
Secteur financier	5.1%	3.3%	1.8%	1.2%	1.1%	4.0%
Prestations aux entreprises	12.7%	8.9%	7.4%	4.1%	3.6%	10.2%
Secteur public	5.3%	4.8%	2.9%	3.3%	3.7%	5.3%
Autres prestations de services	24.2%	22.9%	20.4%	18.7%	23.2%	23.7%

Quotes-parts en %

Source: BAKBASEL

Quant à l'importance des deux branches sur lesquelles se focalise cette étude à l'intérieur de l'Espace alpin, il s'avère qu'elle varie beaucoup entre les communes ayant dépassé le quota de 20% de résidences secondaires et celles qui ne sont pas concernées par cette initiative. Dans les communes non concernées de l'Espace alpin, la proportion des effectifs dans l'hôtellerie/restauration est comparable à celle dans le reste de la Suisse, mais la proportion de PAO dans le bâtiment est un peu plus élevée. Dans les communes concernées, la structure des salariés traduit une très forte proportion de l'hôtellerie/restauration, mais aussi un secteur de construction nettement plus actif. Dans les *Hotspots* touristiques, l'hôtellerie/restauration emploie environ un quart des PAO, dans les communes touristiques, cette proportion est d'environ 20%; elle est de 10% dans les communes touristiques périphériques.

Tab. 3-3 Evolution de la structure économique: proportion des PAO dans les branches cibles, 1995 et 2011

	TOTAL		Bâtiment				Hôtellerie/restauration			
	1995	2011	95	11	Quote-part 1995	Quote-part 2011	95	11	Quote-part 1995	Quote-part 2011
Suisse	3'996	4'714	338	333	8.5%	7.1%	250	252	6.2%	5.3%
Espace alpin	942	1'066	98	101	10.4%	9.4%	100	92	10.6%	8.7%
EA: communes concernées	268	279	31	32	11.4%	11.5%	56	49	20.9%	17.7%
Hotspots	101	106	11	11	10.7%	10.9%	29	25	28.6%	24.0%
Communes touristiques	75	77	9	9	11.5%	12.1%	17	15	22.1%	19.4%
Communes touristiques périph.	92	95	11	11	12.2%	11.7%	10	9	11.3%	9.3%
EA: communes non concernées	674	787	67	69	10.0%	8.7%	44	43	6.5%	5.5%

Quotes-parts en %

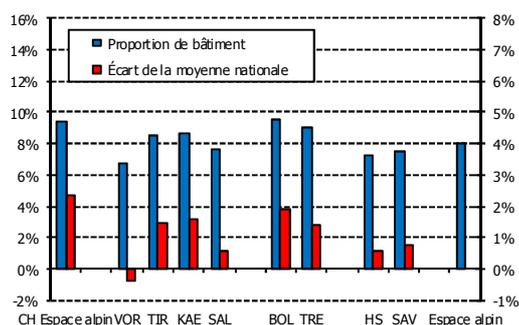
Source: BAKBASEL

Il est fort instructif de considérer non seulement la structure économique actuelle, mais aussi l'évolution de la quote-part des salariés qu'emploient les deux branches cibles dans l'Espace alpin. Il s'avère que, si en 1995, l'hôtellerie/restauration employait 10,6% des salariés, soit plus que le bâtiment qui en employait 10,4%, en 2011, c'est le bâtiment qui devance l'hôtellerie/restauration. Ainsi, en 2011, environ 101 000 personnes travaillaient dans le bâtiment, et environ 92 000 personnes dans l'hôtellerie/restauration.

Depuis 1995, la proportion des effectifs dans l'hôtellerie/restauration et dans la construction est décroissante, en Suisse de manière générale autant que dans l'Espace alpin. Les territoires concernés, et plus particulièrement deux types de communes, à savoir les «Hotspots» et les «communes touristiques», constituent une exception, puisque la branche construction a réussi à élargir sa quote-part, alors que la quote-part de PAO dans l'hôtellerie/restauration a nettement baissé (voir Tab. 3-3). Cette observation, par ailleurs corroborée par le fait que le bâtiment de manière générale emploie un quota élevé de salariés, permet de supposer que la construction de résidences secondaires dans ces territoires constitue un volet important de son activité.

D'ailleurs, la comparaison internationale souligne cette très forte présence du bâtiment dans l'Espace alpin suisse: seul dans le Tyrol du Sud, la proportion de PAO dans le bâtiment est encore plus élevée que dans l'Espace alpin suisse. Dans toutes les autres régions de référence, le bâtiment occupe une place moins déterminante dans l'économie régionale. Si l'on compare la structure économique divergente des régions à la moyenne nationale respective, il s'avère qu'il n'y a nulle autre région alpine comparable où le bâtiment surclasse autant la moyenne nationale que dans l'Espace alpin suisse. La situation de l'hôtellerie/restauration est toute autre: là encore, l'Espace alpin suisse affiche une proportion largement supérieure à la moyenne nationale quant à la quote-part de PAO, mais ce constat vaut pour bon nombre de régions de référence. Dans le Tyrol, à Bolzano (Tyrol du Sud) et en Savoie, les quotes-parts des personnes employées dans l'hôtellerie/restauration dépassent de loin celles de l'Espace alpin suisse et l'écart par rapport à la moyenne nationale respective est beaucoup plus marqué. Par conséquent, la proportion de PAO de l'hôtellerie/restauration dans l'Espace alpin suisse est comparable à celle de l'Espace alpin européen; en revanche, le bâtiment dans l'Espace alpin suisse se distingue très clairement par ce paramètre. Force est de constater que, dans la comparaison nationale et internationale, le secteur de la construction occupe une place déterminante dans l'Espace alpin suisse, ce qui permet de supposer que l'énorme demande en construction de résidences secondaires n'est pas étrangère à ce phénomène.

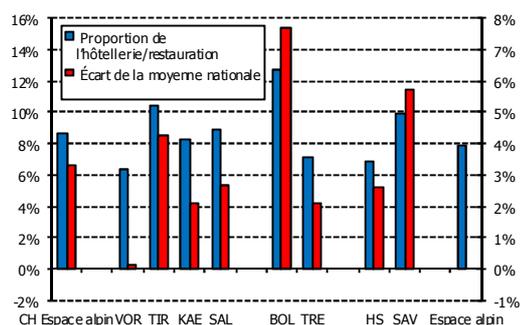
Fig. 3-4 Proportion PAO dans le bâtiment: comparaison internationale, 2011



Échelle de gauche: proportion PAO dans le bâtiment; échelle de droite: écart de la proportion de la moyenne nationale respective (en points)

VOR: Vorarlberg, TIR: Tyrol, KAE: Carinthie, SAL: Salzbourg, BOL: Bolzano (Tyrol du Sud); TRE: Trento, HS: Haute-Savoie, SAV: Savoie
Source: BAKBASEL

Fig. 3-5 Proportion PAO dans l'hôtellerie/restauration: comparaison internationale, 2011



Échelle de gauche: proportion PAO dans l'hôtellerie/restauration; échelle de droite: écart de la proportion de la moyenne nationale respective (en points)

VOR: Vorarlberg, TIR: Tyrol, KAE: Carinthie, SAL: Salzbourg, BOL: Bolzano (Tyrol du Sud); TRE: Trento, HS: Haute-Savoie, SAV: Savoie
Source: BAKBASEL

3.3 Conclusions intérimaires au sujet de la structure et du développement économique

Entre 1995 et 2011, le **développement économique** de l'Espace alpin suisse affichait un dynamisme moindre par rapport à celui du reste de la Suisse. Alors que le produit intérieur brut de la Suisse a connu une expansion d'environ un tiers, en termes réels, entre 1995 et 2011, le PIB réel de l'Espace alpin a progressé de seulement 25% approximativement. Le nombre des personnes actives occupées montre une évolution comparable dans le temps.

A l'intérieur de l'Espace alpin, il s'avère que les communes ayant une proportion de plus de 20% de résidences secondaires font montre d'un dynamisme complètement différent des autres régions de l'Espace alpin. Alors que le PIB réel dans les communes non concernées par l'initiative a progressé presque au même rythme que dans l'ensemble de la Suisse, la performance économique dans les communes concernées n'a progressé que d'environ 10% en termes réels.

L'évolution économique des deux branches cibles, l'hôtellerie/restauration et la construction, dans l'Espace alpin s'affiche très divergente: l'hôtellerie/restauration s'est montrée en net recul, plus que dans le reste de la Suisse, alors que le bâtiment a augmenté sa valeur ajoutée brute réelle et l'a hissée au-dessus de la moyenne suisse.

L'analyse de la **structure économique** de l'Espace alpin suisse a fait apparaître que la construction et l'hôtellerie/restauration occupent une place importante dans l'économie régionale. En 2011, dans l'Espace alpin, environ 101 000 personnes travaillaient dans le bâtiment et environ 92 000 dans l'hôtellerie/restauration. Dans les territoires de l'Espace alpin concernés par l'initiative résidences secondaires, le bâtiment et l'hôtellerie/restauration sont, plus qu'ailleurs, les véritables branches clés, puisqu'elles emploient à elles seules presque 30% des salariés.

Alors que la proportion des personnes travaillant dans l'hôtellerie/restauration de l'Espace alpin suisse correspond plus au moins à celle dans l'Espace alpin européen, la proportion des personnes travaillant dans le bâtiment de l'Espace alpin suisse est nettement supérieure. Ainsi, la comparaison nationale et aussi internationale montre que le secteur de la construction occupe une place prédominante, ce qui laisse supposer que l'énorme demande en construction de résidences secondaires n'est pas étrangère à ce phénomène.

Il est fort instructif de considérer non seulement la structure économique actuelle, mais aussi l'évolution de la proportion des salariés qu'emploient les deux branches cibles dans l'Espace alpin: alors que l'hôtellerie/restauration, en 1995, employait encore plus de salariés (10,6%) que le bâtiment (quote-part 1995: 10,4%), la situation s'est inversée en 2011. A l'heure actuelle, le bâtiment, avec un taux de 9,4%, est un employeur plus important que l'hôtellerie/restauration avec 8,7%.

4 Evolution et importance des résidences secondaires dans l'Espace alpin suisse

Afin de pouvoir évaluer les répercussions de l'initiative «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires», il convient, après avoir analysé l'évolution et la structure économique dans l'Espace alpin, de déterminer l'évolution et l'importance des résidences secondaires, respectivement de la construction de ces dernières. Cette analyse, fondée sur les paramètres des années 2000 à 2011, sera effectuée dans les paragraphes suivants.

Tout d'abord, à titre d'état des lieux, seront répertoriées les résidences secondaires existant en 2010, respectivement celles qui se sont ajoutées au cours des 10 dernières années (chap. 4.1). Ensuite, on examinera l'importance de la construction de nouvelles résidences secondaires, volet d'activité principalement concerné par l'initiative, pour le bâtiment dans l'Espace alpin (chap. 4.2). Ensuite sera analysé le poids économique global des résidences secondaires, soit par le biais des travaux de transformation et de rénovation, soit à travers l'utilisation touristique des résidences secondaires (chap. 4.3). Finalement, les principales conclusions relatives à l'importance des résidences secondaires et de leur construction seront rassemblées dans un rapport intérimaire (chap. 4.4).

4.1 Evolution du nombre de résidences secondaires

Les derniers paramètres complets au sujet des résidences secondaires en Suisse sont issus du recensement de 2000. Celui-ci révèle qu'en 2000, il existait environ 420 000 résidences secondaires en Suisse, dont approximativement 229 000 étaient situées dans l'Espace alpin. Dans les communes concernées par l'initiative, le recensement en a saisi environ 180 000. Actuellement, on ne dispose pas de statistiques plus récentes; une procédure d'estimation complexe a été mise en œuvre pour ajuster les chiffres aux besoins de la présente étude (voir chap. 2.2.2).

Selon les estimations de BAKBASEL, le nombre de résidences secondaires en Suisse avoisinait les 513 000 unités en 2010, dont environ **315 000 étaient situées dans l'Espace alpin**. A l'intérieur de l'Espace alpin, à peu près 247 000 résidences secondaires se trouvent dans les communes concernées par l'initiative résidences secondaires, plus précisément 92 000 dans les *Hotspots*, 84 000 dans les communes touristiques et environ 70 000 dans les communes touristiques périphériques. Environ 68 000 résidences secondaires sont implantées dans des communes de l'Espace alpin qui n'atteignent pas le quota de 20% de résidences secondaires et qui ne sont donc pas concernées par l'initiative.

En 2010, la proportion des résidences secondaires dans le parc résidentiel global était d'approximativement 12,6% en Suisse, mais dans l'Espace alpin, ce quota atteignait 27%. Logiquement, la plus forte concentration était enregistrée dans les territoires concernés, puisque quasiment un logement sur deux était une résidence secondaire. La plus forte proportion a été constatée dans les communes touristiques appelées *Hotspots* (54%), suivies par les communes touristiques où le quota approchait 52%.

Le nombre de résidences secondaires, et aussi leur quota, ont continuellement progressé au cours des 40 dernières années. En Suisse, leur nombre a presque triplé entre 1970 et 2010, étant précisé que l'augmentation a été plus forte de 1970 à 2000 qu'au cours des 10 dernières années (voir Tab. 4-1). Dans l'Espace alpin, le nombre de résidences secondaires est passé de 90 000 en 1970 à 315 000, soit une multiplication par le facteur 2,5. De 2000 à 2010, la progression annuelle dans l'Espace alpin, a été sensiblement plus importante en termes d'unités que de 1970 à 2000 ; en revanche, exprimée en taux de croissance, l'évolution est restée relativement stable depuis 1970.

Tab. 4-1 Evolution des résidences secondaires depuis 1970

Nombre des résidences secondaires	1970	2000	2010	1970-2000 p/an		2000-2010 p/an	
				en chiffres absolus	en %	en chiffres absolus	en %
Suisse	131	420	513	9.6	4.0%	9.3	2.0%
Espace alpin	90	229	315	4.6	3.2%	8.6	3.2%
Communes concernées	72	180	247	3.6	3.1%	6.7	3.2%
Hotspots	27	67	92	1.3	3.1%	2.6	3.3%
Communes touristiques	23	61	84	1.3	3.3%	2.4	3.4%
Communes touristiques périphériques	23	53	70	1.0	2.9%	1.7	2.8%
Communes non concernées	18	49	68	1.0	3.5%	1.9	3.4%

Quote-part des résidences secondaires	1970	2000	2010	1970-2000 p/an		2000-2010 p/an	
				en chiffres absolus	en %	en chiffres absolus	en %
Suisse	5.9%	11.8%	12.6%	0.2%	2.3%	0.1%	0.7%
Espace alpin	17%	23%	27%	0.2%	1.2%	0.4%	1.4%
Communes concernées	33%	43%	48%	0.3%	0.9%	0.5%	1.1%
Hotspots	39%	49%	54%	0.3%	0.7%	0.5%	1.0%
Communes touristiques	36%	46%	52%	0.4%	0.9%	0.6%	1.2%
Communes touristiques périphériques	25%	34%	38%	0.3%	1.0%	0.4%	1.2%
Communes non concernées	5%	9%	10%	0.1%	1.6%	0.2%	1.8%

En millier d'unités, évolution: variation annuelle moyenne en %
 Source: BAKBASEL, OFS: recensements 1970 et 2000

4.1.1 Evolution des résidences secondaires de 2000 à 2010

Il est particulièrement intéressant d'observer l'évolution la plus récente (2000 - 2010) dans le domaine des résidences secondaires. Eu égard à l'initiative résidences secondaires, une attention spécifique devrait être portée à l'évolution dans l'Espace alpin, et plus particulièrement dans les territoires où le quota de résidences secondaires dépasse les 20% du parc résidentiel global.

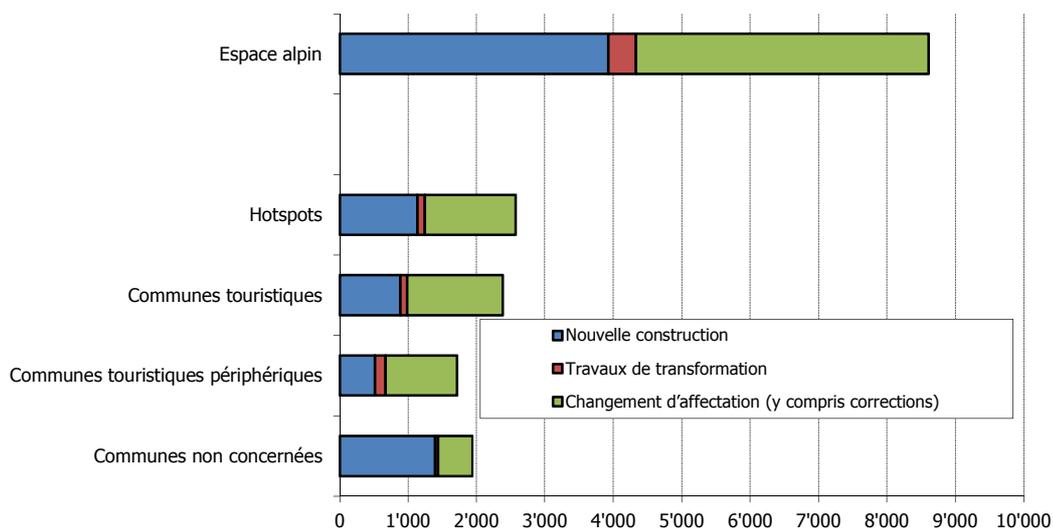
Fig. 4-1 indique l'augmentation annuelle absolue de 2000 à 2010 du nombre de résidences secondaires dans ces territoires. Il convient de différencier entre l'augmentation du fait d'une nouvelle construction et l'augmentation, respectivement la diminution, à la suite de travaux de transformation, de changements d'affectation ou encore de corrections statistiques.

BAKBASEL estime l'augmentation annuelle des résidences secondaires dans l'**Espace alpin** à environ 8 600 pour la période de 2000 à 2010, dont **à peu près 3 930 nouvellement construites**. A ce chiffre, il faut ajouter un peu plus de 400 résidences secondaires par an qui correspondent à des travaux de transformation. Les autres 4 200 unités qui se sont ajoutées annuellement sont le résultat, soit d'un changement d'affectation, soit d'une correction statistique.

Il n'est malheureusement pas possible de proposer une différenciation plus précise entre «changement d'affectation» et «correction statistique». On peut toutefois supposer qu'une grande partie concerne les corrections statistiques. Les nombreux ajustements statistiques s'expliquent essentiellement par le fait que, lors du recensement 2000, une multitude de résidences secondaires a été ignorée. Certes, elles existaient en 2000, mais les personnes interrogées ont omis de les indiquer. Il convient de rappeler que ce ne sont pas tellement les résidences secondaires existantes à l'époque qui se trouvent au cœur de cette étude, mais principalement les résidences secondaires nouvellement construites (concernées par l'initiative) et ces dernières peuvent être clairement définies.

Dans **les communes concernées de l'Espace alpin**, de 2000 à 2010, l'augmentation annuelle moyenne a été d'environ 6 700 unités, dont plus de **2 530 résultent de nouvelles constructions**. Dans les communes *Hotspots*, environ 1 100 résidences secondaires ont été construites annuellement, environ 900 dans les communes touristiques et un peu plus de 500 dans les communes touristiques périphériques (Fig. 4-1). Mais même dans les territoires de l'Espace alpin qui ne sont pas concernés par l'initiative, le nombre de nouvelles résidences secondaires a considérablement augmenté, puisque l'on a enregistré une hausse d'environ 1 400 unités par an.

Fig. 4-1 Estimation de l'augmentation du nombre de résidences secondaires de 2000 à 2010



Source: BAKBASEL

4.2 Importance de la construction de nouvelles résidences secondaires

L'initiative «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires» vise principalement la construction de nouvelles résidences secondaires qu'elle souhaite enrayer. Aussi, la présente étude se focalisera prioritairement sur les résidences secondaires nouvellement construites.

La statistique suisse des bâtiments et logements permet de connaître, pour chaque commune suisse, les investissements immobiliers réalisés en moyenne par logement nouvellement construit. Ainsi, dans l'Espace alpin suisse, les investissements immobiliers par logement ont été de CHF 473 000 en moyenne pour la période de 2000 à 2010. Cet investissement moyen par logement permet ensuite d'estimer les investissements immobiliers déclenchés par la construction de nouvelles résidences secondaires.

Les quelque 3 930 résidences secondaires construites annuellement dans l'Espace alpin ont généré en moyenne un volume d'investissements immobiliers estimé à CHF 1,86 milliard par an pour la période de 2001 à 2010 (voir Tab. 4-2). Dans les trois catégories de communes, les «Hotspots», «communes touristiques» et «communes touristiques périphériques», qui, ensemble, constituent les territoires de l'Espace alpin concernés par l'initiative résidences secondaires, les investissements immobiliers s'élèvent à CHF 1,24 milliard.

De 2000 à 2010, environ CHF 630 millions ont été investis en moyenne par an dans des résidences secondaires situées dans les «Hotspots». Dans les «communes touristiques», le volume des investissements est également considérable, puisqu'il atteint environ CHF 370 millions. Dans les «communes touristiques périphériques», la construction d'un peu plus de 500 résidences secondaires construites par an a engendré un volume d'investissement d'environ CHF 235 millions (voir Tab. 4-2).

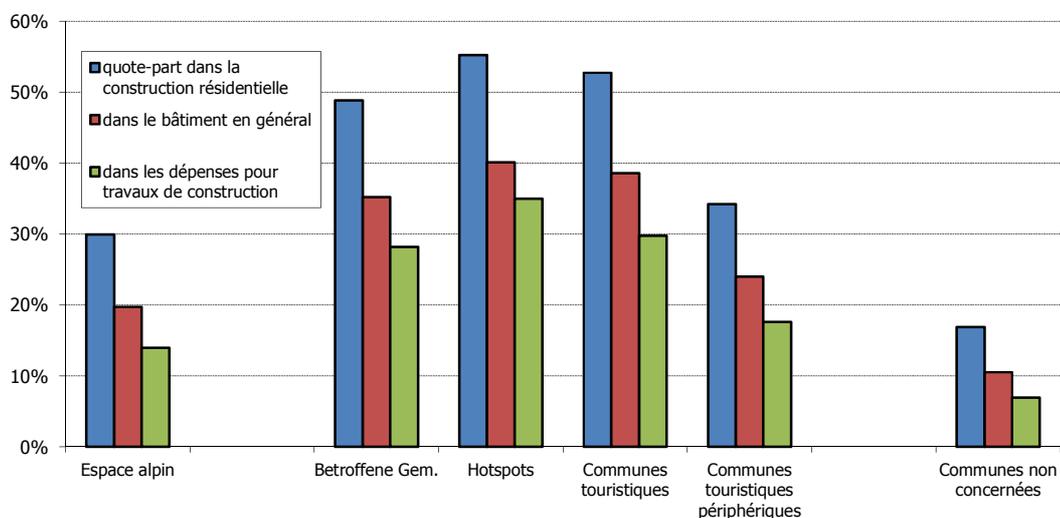
Tab. 4-2 Investissements consacrés à la construction de résidences secondaires

	Résidences sec. nouvellement construites par an	Investissements immob. par unité (en millier)	Investissements immob. par an (en millions)
Espace alpin	3'927	473	1'857
Communes concernées dans l'EA	2'533	488	1'236
Hotspots	1'135	557	632
Communes touristiques	886	417	369
Communes touristiques périph.	512	459	235
Communes non concernées dans l'EA	1'394	445	620

Moyennes des années 2001 - 2010
Source: BAKBASEL

Afin d'être en mesure d'évaluer l'importance de ces investissements pour la région, ces volumes d'investissement seront comparés à divers paramètres de référence issus de l'industrie du bâtiment. Cette façon de procéder permet d'indiquer la quote-part des investissements en nouvelles résidences secondaires par rapport aux investissements pour la construction résidentielle, le bâtiment de manière générale et l'ensemble des dépenses pour travaux de construction.

Fig. 4-2 Quote-part de la construction de nouvelles résidences secondaires par rapport à divers paramètres de référence

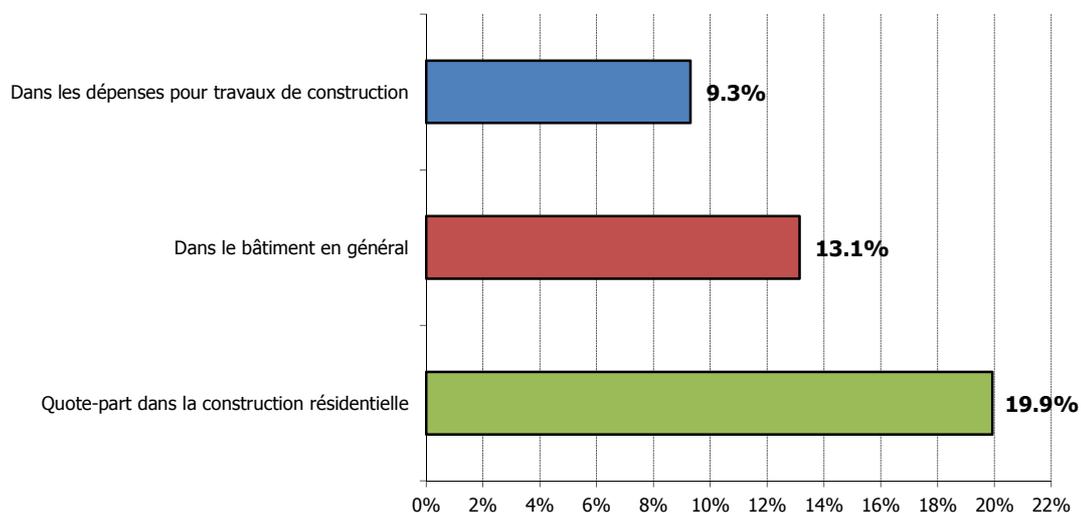


Quote-part en %, moyennes des années 2001 à 2010
 Source: BAKBASEL, OFS: statistique des bâtiments et logements

Pour l'ensemble de l'Espace, la quote-part des investissements immobiliers affectés aux résidences secondaires nouvellement construites correspond à environ 30% de la construction résidentielle totale, environ 20% du bâtiment, et environ 14% du total des dépenses pour travaux de construction. Dans les communes concernées de l'Espace alpin, ces quotes-parts sont nettement supérieures: la moitié des investissements en constructions résidentielles est à mettre au compte de la construction de résidences secondaires. La quote-part imputable aux résidences secondaires dans le total des dépenses pour travaux de construction, 28%, est, elle aussi, très élevée dans les territoires concernés. Dans les territoires à forte fréquentation touristique, ce paramètre est le plus flagrant: dans les «Hotspots», environ 35% de l'ensemble des investissements immobiliers, réalisés entre 2000 et 2010, peuvent être attribués à la construction de résidences secondaires; dans les «communes touristiques», ce chiffre atteint 30% (voir Fig. 4-3).

L'initiative résidences secondaires vise à limiter la construction de résidences secondaires dans les seules communes ayant dépassé le quota de résidences secondaires de 20%. Par conséquent, pour bien visualiser les répercussions de l'initiative, il faut calculer les quotes-parts des investissements pour construction de nouvelles résidences secondaires dans les territoires concernés et les opposer au total des dépenses pour travaux de construction dans l'Espace alpin. Les investissements affectés à la construction de nouvelles résidences secondaires dans ces territoires représentent grosso modo un cinquième du total des investissements en construction résidentielle dans l'Espace alpin et 13% des dépenses globales pour la construction. Le volume des investissements dans la construction de nouvelles résidences secondaires dans les territoires concernés correspond à environ 9,3% de toutes les dépenses pour travaux de construction effectués dans l'Espace alpin. Par conséquent, une interdiction de construction de nouvelles résidences secondaires dans les communes de l'Espace alpin ayant d'ores et déjà dépassé le quota de 20% entraînera *ceteris paribus* un **repli des dépenses pour travaux de construction de 9,3%**.

Fig. 4-3 Quote-part de la construction de nouvelles résidences secondaires dans les communes concernées par rapport aux dépenses consacrées à la construction dans l'ensemble de l'Espace alpin, au total et selon type de construction



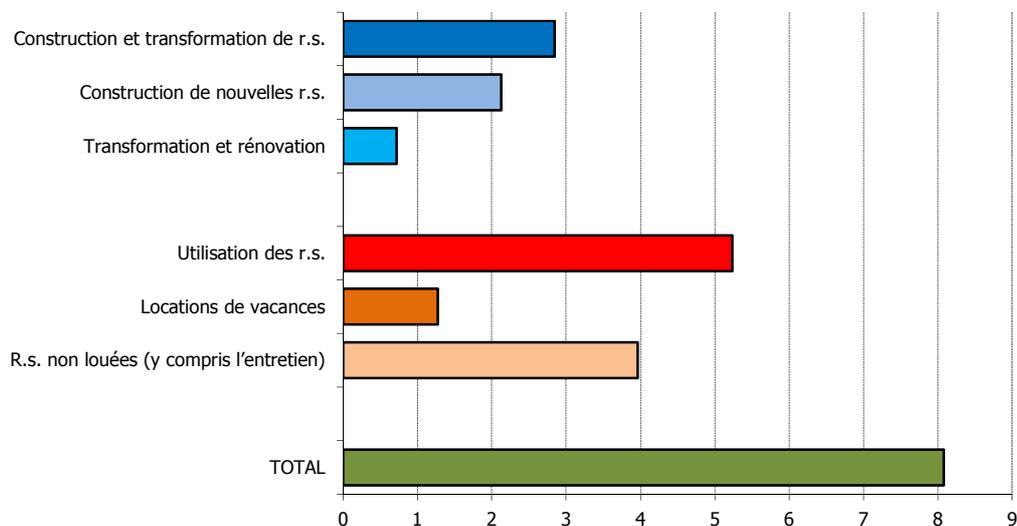
Quotes-parts en %, moyennes des années 2001 à 2010
Source: BAKBASEL, OFS: statistique de la construction et des logements

4.3 Excursus: importance des résidences secondaires pour l'Espace alpin

Quand bien même l'initiative «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires» n'aura d'incidence déterminante que sur la construction de nouvelles résidences secondaires, cet excursus vise à examiner l'importance générale des résidences secondaires pour l'Espace alpin. En effet, pour évaluer cette importance, il convient de ne pas limiter l'examen à la seule construction de nouveaux logements, mais d'y intégrer les travaux de transformation et de rénovation, ainsi que l'utilisation des logements par les propriétaires ou par les hôtes dans les locations de vacances.

Globalement, BAKBASEL estime le chiffre d'affaires réalisé en 2010 par le biais des résidences secondaires à plus de **CHF 8 milliards**. De ce montant, environ CHF 2,85 milliards sont à imputer à la construction de nouveaux logements, ou leur transformation et rénovation. Mais l'utilisation des résidences secondaires est encore plus rémunératrice que leur construction ou transformation, puisque, selon les estimations de BAKBASEL, environ 45 millions de nuitées sont enregistrées dans les quelque 315 000 résidences secondaires de l'Espace alpin. Ces visiteurs génèrent un chiffre d'affaires de plus de CHF 5,2 milliards au profit de l'industrie touristique de l'Espace alpin (voir Fig. 4-4, utilisation des résidences secondaires).

Fig. 4-4 Chiffres d'affaires induits par les résidences secondaires dans l'Espace alpin en 2010



En mia. CHF
Source: BAKBASEL

Le modèle input-output pour l'Espace alpin (voir chap. 2.2.4) permet de calculer les effets directs et indirects des résidences secondaires sur l'économie nationale de l'Espace alpin. Le chiffre d'affaires d'un peu plus de CHF 8 milliards engendre une **valeur ajoutée d'environ CHF 6,4 milliards, ce qui correspond à environ 6,1% du PIB régional.**

L'effet sur l'emploi est tout aussi impressionnant: presque **75 000 PAO** vivent de la construction et de l'utilisation des résidences secondaires. Ce chiffre équivaut à une proportion de **7,2 % dans l'emploi régional global.**

4.4 Conclusions intérimaires concernant l'évolution et l'importance des résidences secondaires dans l'Espace alpin

Nombre et évolution des résidences secondaires

En 2010, on estimait le nombre de résidences secondaires dans l'Espace alpin à 315 000, dont 247 000 dans les territoires concernés par l'initiative. De 2000 à 2010, leur nombre a progressé à un rythme d'environ 8 600 par an, dont **3 930 étaient des résidences secondaires nouvellement construites.** Dans les **territoires concernés**, on estime le nombre de résidences secondaires nouvellement construites à **2 530 par an.**

Investissements consacrés à la construction de nouvelles résidences secondaires

De 2001 à 2010, dans l'Espace alpin, une moyenne d'environ CHF 1,86 milliard a été investie annuellement dans la construction de nouvelles résidences secondaires. Cette somme correspond à environ 30% du total consacré à la construction résidentielle, à environ 20% du bâtiment et environ 14% du total des dépenses pour travaux de construction. Dans les communes de l'Espace alpin, concernées par l'initiative,

environ CHF 1,24 milliard a été investi chaque année dans la construction de nouvelles résidences secondaires. Cette somme correspond à environ 20% du total consacré à la construction résidentielle et à environ 9,3% du total des dépenses pour travaux de construction effectuées dans l'Espace alpin. Par conséquent, une interdiction de construction de nouvelles résidences secondaires dans les communes de l'Espace alpin ayant d'ores et déjà dépassé le quota de 20%, entraînera *ceteris paribus* un **repli des dépenses pour travaux de construction de 9,3%**.

Importance de la construction et de l'utilisation des résidences secondaires

En effet, pour évaluer l'importance des résidences secondaires pour l'Espace alpin, il convient de ne pas limiter l'examen à la seule construction de nouveaux logements, mais d'y intégrer les travaux de transformation et de rénovation, ainsi que l'utilisation des logements par les propriétaires ou les visiteurs dans les locations de vacances. Globalement, BAKBASEL estime le chiffre d'affaires réalisé en 2010 à travers les résidences secondaires à plus de **CHF 8 milliards**. De ce montant, environ 2,85 milliards sont à imputer à la construction de nouveaux logements, leur transformation ou leur rénovation, et un peu plus CHF de 5,2 milliards à leur utilisation touristique.

Le chiffre d'affaires d'un peu plus de CHF 8 milliards engendre une **valeur ajoutée d'environ CHF 6,4 milliards**, ce qui correspond à environ 6,1% du PIB régional. L'effet sur l'emploi est tout aussi impressionnant: presque **75 000 PAO** vivent de la construction et de l'utilisation des résidences secondaires. Ce chiffre équivaut à une proportion de 7,2% de l'emploi régional total. Force est de constater que dans l'Espace alpin, un salarié sur 14 doit son emploi à la construction de résidences secondaires ou à leur utilisation.

5 Scénario de référence: prévisions pour l'Espace alpin suisse

Afin d'être en mesure de calculer ultérieurement les possibles répercussions de l'initiative résidences secondaires, il est indispensable d'établir au préalable un scénario de référence. Ce scénario de référence comprend un pronostic à long terme pour l'Espace alpin suisse, fondé sur l'hypothèse que l'initiative n'ait jamais existé. Le scénario de référence est donc une sorte de «pronostic du *statu quo*» pour les années 2013 à 2025, auquel seront comparés les résultats des autres scénarios, décrits plus avant. Les écarts entre les scénarios et le scénario de référence permettront alors de visualiser les répercussions de l'initiative résidences secondaires. Pour développer le scénario de référence, plusieurs modèles de prévisions de BAKBASEL ont été utilisés, respectivement spécifiquement adaptés aux besoins de la présente étude: ainsi, on a eu recours au macro-modèle multi-pays, au macro-modèle Suisse, au modèle des branches multi-pays, au modèle prévisions pour les branches suisses, au modèle régional et communal suisse, au modèle de prévisions pour le bâtiment régional et au modèle de prévisions pour le tourisme régional (voir chap. 2.2.3).

Les simulations ultérieures nécessitent une préparation préalable importante. Elle consiste à établir non seulement les pronostics généraux concernant le PIB et le nombre de PAO par branche, mais aussi ceux concernant les **dépenses consacrées aux travaux de construction** selon les différentes catégories, ainsi que la **demande touristique** selon le type de clientèle. Le scénario de référence pour l'économie régionale (voir chap. 5.2), pour les investissements immobiliers (voir chap. 5.3) et pour la demande touristique (voir chap. 5.4) sera détaillé dans les paragraphes suivants. Cependant, avant d'aborder les prévisions pour les différents paramètres, on exposera les hypothèses concernant le contexte macro-économique. Pour cela, le chapitre 5.1 décrira, d'une part, l'évolution escomptée des principales économies nationales à court et à long terme, et pronostiquera, d'autre part, quelques variables déterminantes pour la demande touristique et la construction.

5.1 Contexte économique

L'aperçu comprendra les conditions cadres économiques, à l'échelle nationale et mondiale, qui constituent la base des prévisions économiques pour l'Espace alpin suisse, contenues dans le scénario de référence. Les perspectives conjoncturelles à court terme seront ensuite complétées par les courbes d'évolution à long terme.

Les perspectives à court terme pour l'évolution conjoncturelle mondiale s'annoncent médiocres. En dépit de l'annonce de la BCE au sujet d'achats illimités d'emprunts d'Etat, la crise de la dette et son corollaire, la politique fiscale extrêmement restrictive, continuent à plomber l'évolution économique de la zone euro. Aux Etats-Unis et au Japon aussi, la conjoncture peine à retrouver sa tonicité. La mauvaise passe dans laquelle se trouvent les principaux pays industrialisés occidentaux bride le commerce mondial et, par ricochet, la conjoncture des pays émergents axés sur l'exportation. Le potentiel de redressement reste minime dans bon nombre de pays occidentaux qui doivent d'abord réduire leur dette. Ce n'est qu'à partir de 2014 que la croissance économique mondiale retrouvera son élan. Au vu des conditions cadres difficiles en matière de commerce extérieur, la conjoncture suisse devra se contenter d'une évolution économique globalement modeste. Cependant, la conjoncture nationale stable devrait permettre d'éviter la récession en Suisse. La consommation des ménages est toujours portée par une immigration soutenue, ainsi que par un marché de l'emploi relativement robuste. En 2013, le PIB réel devrait progresser à 1,2%. Dans son scénario de référence, BAKBASEL suppose que l'emprise de la crise de l'euro devrait graduellement se relâcher au cours de l'année 2013. Par conséquent, en 2014, la croissance économique devrait faire preuve de plus de tonicité et atteindre 1,7%.

Tab. 5-1 Perspectives économiques à court et à long terme

PIB réel	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015 - 2020	2020 – 2025
Suisse	3.0%	1.9%	0.9%	1.2%	1.7%	1.8%	1.7%	1.5%
Zone Euro	2.0%	1.5%	-0.5%	0.1%	1.2%	1.3%	1.5%	1.5%
RU	1.8%	0.8%	-0.3%	1.2%	2.3%	2.4%	2.6%	2.5%
USA	2.4%	1.8%	2.3%	2.2%	2.9%	3.0%	3.0%	2.7%
Japon	4.6%	-0.7%	2.0%	1.2%	2.6%	1.6%	0.9%	0.8%
Monde	3.4%	2.9%	2.3%	2.6%	3.6%	3.6%	3.4%	3.3%

PAO	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015 - 2020	2020 – 2025
Suisse	0.7%	2.5%	1.2%	0.2%	0.4%	0.3%	0.2%	0.0%
Zone Euro	-0.6%	0.1%	-0.5%	-0.6%	0.0%	0.4%	0.4%	0.1%
RU	-0.5%	0.2%	1.2%	0.1%	1.3%	1.4%	0.8%	0.2%
USA	-0.6%	0.6%	1.8%	1.4%	2.0%	1.7%	1.0%	0.7%
Japon	-0.4%	-0.1%	0.2%	0.5%	0.9%	-0.7%	-0.5%	-0.6%

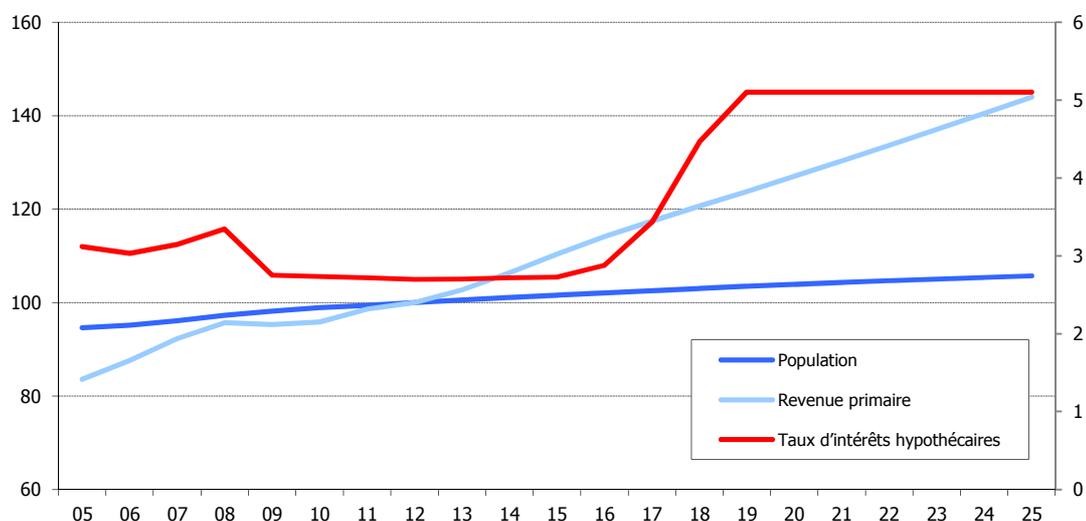
Croissance annuelle moyenne en %
 Source: BAKBASEL, Oxford Economics

La tendance à long terme permet de supposer que la frilosité générale importante que l'on observe actuellement laissera la place à plus d'audace, qui ouvrira la voie à une reprise conjoncturelle dans les pays industrialisés pendant la période 2014 à 2016, et ce, malgré les contraintes fiscales et les réformes structurelles. Cependant, il est peu probable que les pays réussiront à renouer avec les taux de croissance élevés d'avant la crise. Les pays émergents d'Asie et d'Amérique latine, favorisés par une démographie vigoureuse, des finances d'Etat relativement saines et un retard par rapport à l'Occident toujours considérable en ce qui concerne la prospérité, entendent des perspectives plus réjouissantes. Ce n'est pas seulement la démographie dynamique qui constitue le garant de l'essor des pays émergents, mais surtout la croissance de la productivité, nettement plus importante que dans les pays industrialisés; certains parmi eux pourraient peu à peu faire figure de locomotive de la croissance de l'économie mondiale.

Portés par une demande étrangère à nouveau plus tonique, les effets de rattrapage que l'on observe à travers le monde devraient aussi bénéficier à l'économie suisse. Elle pourra tirer profit du grand potentiel d'innovation et de la compétitivité des entreprises suisses, ainsi que des facteurs d'implantation intéressants. Par ailleurs, de nombreuses entreprises suisses, orientées vers l'exportation, sont bien positionnées sur les marchés d'expansion en Asie. BAKBASEL estime que la Suisse, malgré sa démographie de plus en plus déficitaire, sera en mesure de répondre à la demande économique mondiale en constante hausse; ainsi, le désavantage d'une population active en légère baisse, handicap pour la croissance, pourrait être contrecarré par des gains de productivité. L'immigration exerce à son tour un effet stimulant sur l'évolution économique.

Quant aux prévisions pour les investissements immobiliers et la demande touristique, il y a d'autres facteurs qui jouent un rôle déterminant, en sus des conditions cadres économiques. Ainsi, pour les pronostics en matière d'investissements immobiliers, ce sont le revenu primaire et les taux d'intérêts dont il faut tenir compte, en plus de la démographie. Pour les prévisions de la demande touristique, ce sont la consommation des ménages, mais surtout la situation sur le marché de l'emploi et le cours de change qui jouent un rôle important. Les prévisions pertinentes qui sont à la base des scénarios de référence au sujet des deux inputs primaires (investissements immobiliers, demande touristique), seront exposées en Fig. 5-1 et dans Tab. 5-2. Dans ce chapitre, ces variables ne seront pas interprétées et leur évolution ne sera pas décrite; en revanche, elles seront reprises lors de la description des scénarios de référence respectifs (voir chap. 5.3 et chap. 5.4).

Fig. 5-1 Importants inputs de prévision pour le pronostic des investissements immobiliers



Echelle de droite: population et revenu primaire dans l'Espace alpin suisse, indice: 2012 = 100

Echelle de gauche: taux d'intérêts hypothécaires moyens en Suisse, en %

Source: BAKBASEL

Tab. 5-2 Importants inputs de prévision pour le pronostic de la demande touristique

Cours de change	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015 - 2020	2020 - 2025
CHF / €	1.38	1.23	1.20	1.22	1.22	1.23	1.24	1.25
CHF / \$	1.04	0.89	0.94	0.98	1.07	1.10	1.09	1.07
CHF / £	1.61	1.42	1.47	1.45	1.51	1.55	1.57	1.58
CHF / Yen	1.19	1.11	1.12	1.04	1.04	1.04	1.04	1.20

Consommation réelle	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015 - 2020	2020 - 2025
Suisse	1.6%	1.2%	2.2%	1.4%	1.5%	1.5%	1.4%	1.2%
Zone Euro	1.0%	0.1%	-0.9%	-0.1%	0.7%	1.1%	1.5%	1.5%
RU	1.3%	-1.1%	-0.2%	1.2%	2.2%	2.6%	2.8%	2.5%
USA	1.8%	2.5%	2.0%	2.4%	2.9%	3.0%	2.8%	2.6%
Japon	2.6%	0.1%	2.3%	0.9%	2.5%	1.4%	0.9%	0.8%
Monde	2.8%	2.4%	2.0%	2.5%	3.2%	3.3%	3.3%	3.1%

Taux de chômage	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015 - 2020	2020 - 2025
Suisse	3.5	2.8	2.9	3.2	3.2	3.2	3.1	3.0
Zone Euro	10.1	10.2	11.3	12.0	11.9	11.5	10.3	8.3
RU	4.6	4.7	4.9	4.8	4.5	4.3	3.8	3.6
USA	9.6	9.0	8.3	7.8	6.8	6.0	5.2	5.0
Japon	5.1	4.6	4.7	4.8	4.2	4.1	4.1	4.1

Consommation: croissance annuelle moyenne en %; taux de chômage en %

Source: BAKBASEL, Oxford Economics

5.2 Scénario de référence pour le développement économique dans l'Espace alpin suisse

Pour le court et le long terme, le scénario de référence de BAKBASEL table sur un dynamisme économique un peu moins marqué dans l'Espace alpin suisse que dans l'ensemble du pays. Pour 2013, BAKBASEL escompte une progression du PIB réel dans l'Espace alpin de 1,1%. Ensuite, l'évolution économique devrait retrouver la croissance envisagée à moyen et à long terme et progresser annuellement de 1,3 à 1,4% en moyenne. En revanche, pour l'ensemble de la Suisse, on escompte à moyen et à long terme une augmentation du PIB réel de grosso modo 1,7%.

A l'intérieur de l'Espace alpin, les territoires non concernés par l'initiative devraient, comme dans le passé, connaître un développement sensiblement plus favorable que les communes des trois autres catégories qui affichent toutes une évolution économique similaire (voir Tab. 5-3). A moyen et à long terme, les communes non concernées vont probablement connaître une expansion d'environ 1,4% par an, alors que les trois autres catégories de communes atteignent des taux de l'ordre de 1,1% par an. En termes nominaux, les taux de croissance respectifs se révèlent plus élevés, mais les divergences quant aux parcours de croissance correspondent quasiment à celles de l'évolution économique réelle.

Tab. 5-3 Scénario de référence pour le PIB régional

PIB nominal	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015 - 2020	2020 - 2025
Suisse	2.8%	2.2%	0.9%	1.4%	2.7%	3.0%	3.0%	2.8%
Espace alpin	3.0%	2.0%	0.9%	1.2%	2.2%	2.6%	2.6%	2.4%
Hotspots	2.3%	0.9%	0.5%	1.5%	2.3%	2.3%	2.4%	2.3%
Communes touristiques	2.9%	1.4%	0.7%	1.1%	2.0%	2.3%	2.3%	2.2%
Communes touristiques périphériques	3.1%	1.8%	0.8%	0.7%	1.5%	2.0%	2.2%	2.1%
Communes non concernées	3.1%	2.1%	0.9%	1.3%	2.3%	2.7%	2.7%	2.5%

PIB réel	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015 - 2020	2020 - 2025
Suisse	2.7%	1.9%	0.9%	1.2%	1.7%	1.8%	1.7%	1.7%
Espace alpin	2.7%	1.7%	0.8%	1.1%	1.3%	1.3%	1.3%	1.4%
Hotspots	1.9%	0.4%	0.3%	1.1%	1.3%	1.0%	1.1%	1.1%
Communes touristiques	2.3%	0.9%	0.5%	1.0%	1.2%	1.0%	1.0%	1.1%
Communes touristiques périphériques	2.7%	1.5%	0.6%	0.8%	0.9%	0.9%	1.1%	1.2%
Communes non concernées	2.9%	1.9%	1.0%	1.1%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%

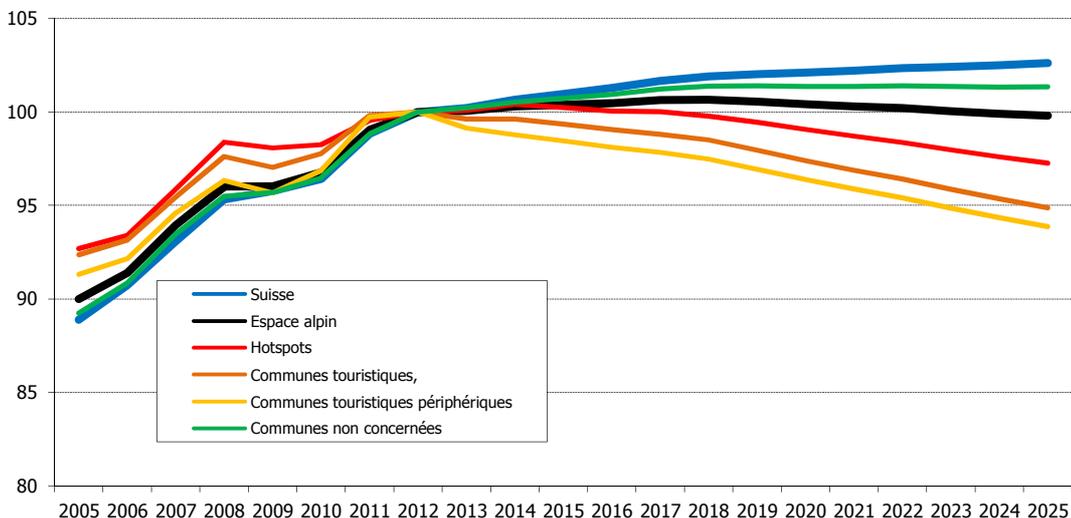
Croissance annuelle moyenne en %
Source: BAKBASEL

Ni à court terme ni à moyen et long terme, l'évolution du nombre de PAO ne pourra égaler celle du PIB, nettement plus dynamique. Certes, en Suisse, le nombre de PAO progressera encore un peu, mais les taux de croissance annuels ne seront positifs que de justesse. A la fin de la période sous étude (2025), le nombre de PAO dépassera de 2,5% à peine celui enregistré en 2012.

Globalement, il faudra s'attendre à une stagnation du nombre de PAO dans l'Espace alpin. En 2025, leur nombre devrait être sensiblement identique à celui enregistré dans l'Espace alpin en 2012, étant précisé que le nombre maximal pourrait être atteint en 2018. Ensuite, il y aura à nouveau un léger recul, principalement pour des raisons démographiques. Là aussi, on constate, à l'intérieur de l'Espace alpin, la différence entre les territoires non concernés par l'initiative et ceux qui le sont. Dans les territoires non concernés, l'évolution du nombre de PAO est comparable à celle dans le reste de la Suisse, alors que dans les autres catégories de communes, le nombre de PAO va certainement se replier. Dans les communes touristiques périphériques, ce phénomène est particulièrement flagrant: BAKBASEL prévoit un recul du nombre

de PAO de globalement 6% jusqu'en 2025. Mais les communes touristiques devront, elles aussi, s'attendre à un recul cumulé d'environ 5%.

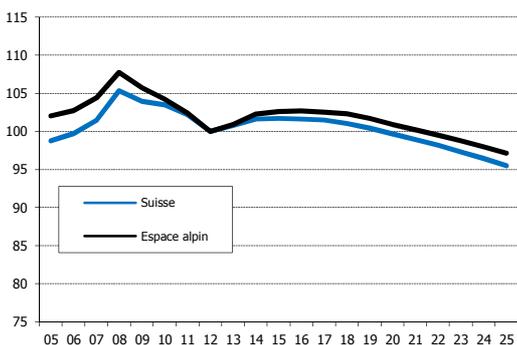
Fig. 5-2 Evolution du nombre de PAO dans l'Espace alpin suisse



Indexé: 2012 = 100
Source: BAKBASEL

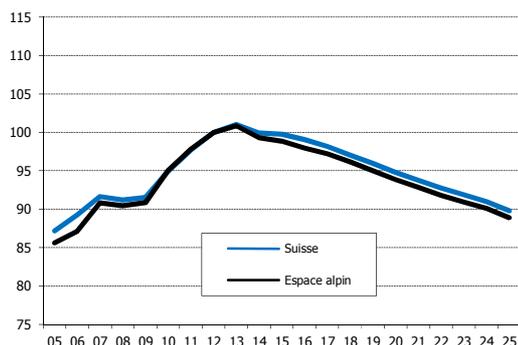
Il a été établi un pronostic non seulement pour l'économie dans son ensemble, mais aussi, à l'aide du modèle régional et communal suisse, pour les différents secteurs économiques. L'hôtellerie/restauration et la branche construction étant probablement les plus concernées par l'initiative résidences secondaires et donc les plus représentatives, l'évolution de ces deux branches a été retenue pour cette présentation.

Fig. 5-3 Pronostic de l'évolution du nombre de PAO dans l'hôtellerie/restauration Suisse/Espace alpin



Indice: 2012 = 100
Source: BAKBASEL

Fig. 5-4 Pronostic de l'évolution du nombre de PAO dans la construction Suisse/Espace alpin



Indice: 2012 = 100
Source: BAKBASEL

Conformément au scénario de référence, BAKBASEL table, à moyen et à long terme, sur une contraction du nombre de personnes actives occupées dans l'hôtellerie/restauration autant que dans la construction. En ce qui concerne l'hôtellerie/restauration, ce repli sera moins marqué dans l'Espace alpin que dans le reste de la Suisse, mais plus sensible dans le domaine de la construction. Globalement, pour 2025,

BAKBASEL escompte un nombre de PAO dans le bâtiment inférieur d'environ 10% à celui de 2012; la diminution dans l'hôtellerie/restauration de la région alpine sera d'environ 5%. Toutefois, la comparaison avec 2005 démontre qu'en 2025, le nombre de salariés travaillant dans le domaine du bâtiment sera supérieur à celui de l'année de référence, ce qui n'est pas le cas dans l'hôtellerie/restauration.

5.3 Scénario de référence relatif aux investissements immobiliers

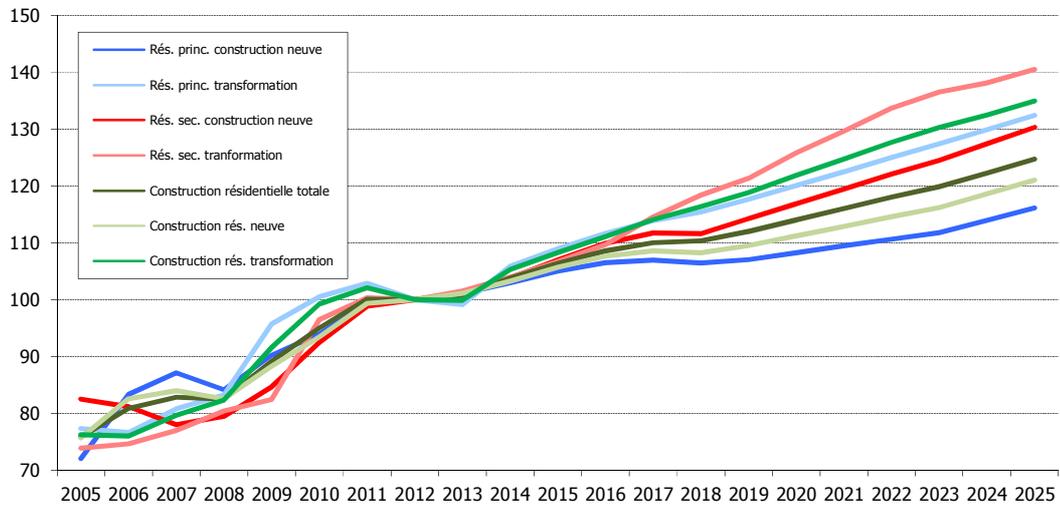
En complément aux prévisions concernant l'évolution de la performance économique régionale et le nombre de personnes actives occupées, il faut établir un scénario de référence pour l'évolution des investissements immobiliers, puisque c'est à ce niveau que les répercussions de l'initiative résidences secondaires seront les plus palpables. Lors des calculs ultérieurs dans le cadre des scénarios, les investissements immobiliers, impactés par les restrictions imposées à la construction de résidences secondaires, constitueront une des deux principales variables d'input primaire (voir chap. 6).

Pour le scénario de référence seront pronostiqués les investissements immobiliers dans différents domaines. Une attention particulière sera attribuée à la construction résidentielle, mais aussi à la construction d'hôtels, d'autres formes d'immobilier d'entreprise et d'infrastructures. Dans le domaine de la construction résidentielle, on fera la différence entre la construction et les travaux de transformation et de rénovation, ainsi qu'entre la construction de résidences principales et celle de résidences secondaires. Dans le scénario de référence, BAKBASEL estime que la construction résidentielle connaîtra un essor en 2013 et en 2017, stimulée, notamment, par des taux d'intérêts toujours bas (voir Fig. 5-1), mais aussi par le retour d'une embellie conjoncturelle. Entre 2017 et 2020, l'activité de construction résidentielle s'essoufflera probablement un peu, ralentie par les taux d'intérêts en hausse.

Pendant la période observée, les travaux de transformation de logements se montreront globalement plus dynamiques que la construction de nouveaux logements. De 2012 à 2025, les travaux de transformation de logements dans l'Espace alpin devraient progresser d'environ 35% en termes nominaux et la construction de nouveaux logements d'environ 21%. Dans l'ensemble, la construction résidentielle de cette région affichera une expansion avoisinant les 25% (voir Fig. 5-5).

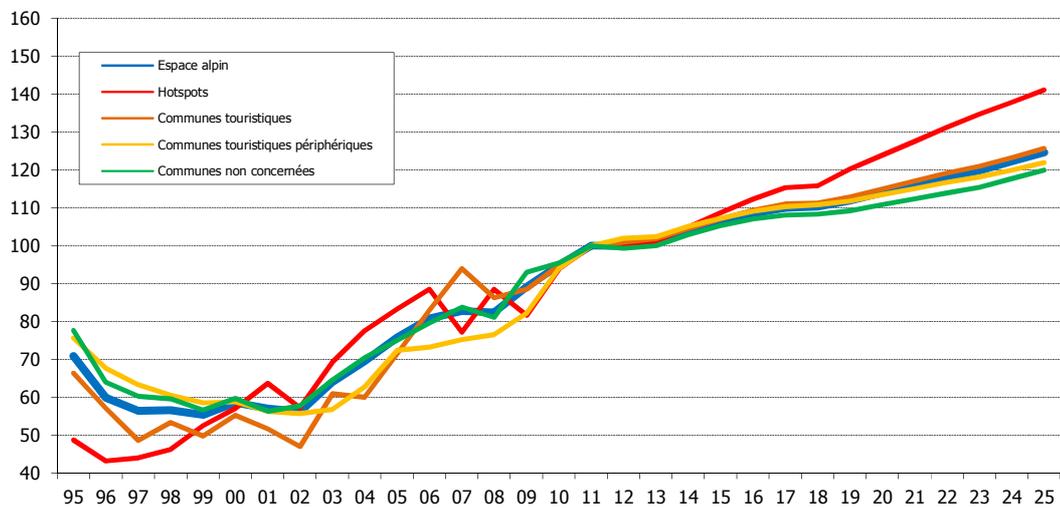
Dans le scénario de référence, on part de l'hypothèse que, dans l'Espace alpin, la construction de résidences secondaires progressera davantage que celle de résidences principales. En 2025, en ce qui concerne la transformation de résidences secondaires, le résultat de 2012 sera dépassé de plus de 40%; en termes de construction de nouvelles résidences secondaires, l'augmentation sera de 30%. Dans le domaine des résidences principales, on table sur une expansion d'environ 16% pour les nouvelles constructions et d'un tiers pour les transformations (voir Fig. 5-5).

Fig. 5-5 Scénario de référence pour la construction résidentielle dans l'Espace alpin, par type de construction



Dépenses pour travaux, en termes nominaux, indexé: 2011 = 100
Source: BAKBASEL

Fig. 5-6 Scénario de référence pour la construction résidentielle dans l'Espace alpin, selon catégorie de commune



Dépenses pour travaux en termes nominaux, indexé: 2011 = 100
Source: BAKBASEL

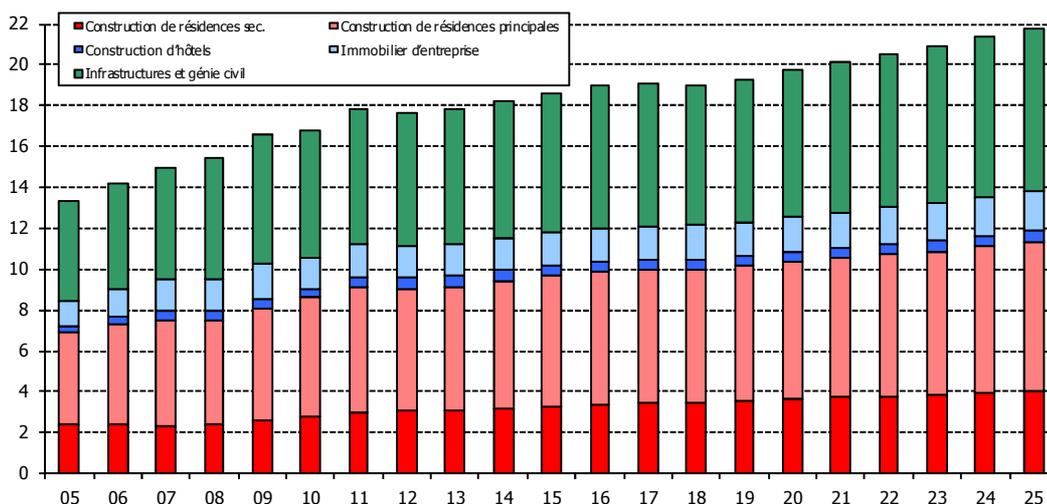
Dans le scénario de référence, les prévisions relatives à la construction résidentielle dans l'Espace alpin indiquent une hausse significative dans les communes touristiques appelées *Hotspots*. Le scénario pronostique une expansion de l'activité de construction résidentielle de plus de 40% entre 2012 et 2025. Les

autres catégories de communes affichent une hausse de cette activité comparable à celle de l'Espace alpin dans son ensemble, laquelle est escomptée à environ un quart en termes nominaux (voir Fig. 5-6).

Le scénario de référence ne comprend pas seulement les prévisions pour l'activité de construction résidentielle, mais aussi celles relatives aux investissements immobiliers dans la construction d'hôtels, d'autres formes d'immobilier d'entreprise, d'infrastructures et de travaux de génie civil, pour lesquels l'évolution future est estimée jusqu'en 2025. Globalement, BAKBASEL estime que, de 2012 à 2025, – sans l'initiative résidences secondaires – les dépenses totales consacrées à la construction dans l'Espace alpin auraient progressé d'environ 23%, la construction de nouvelles résidences secondaires ayant été le segment le plus actif.

Mais selon le scénario de référence, les autres formes de construction devraient aussi afficher une expansion, plus particulièrement pendant les années 2014 à 2016 et après 2020. En 2016 interviendra une stagnation qui durera jusqu'en 2020, résultant essentiellement d'un revirement au niveau des taux d'intérêts, attendu pour 2017. Selon le scénario de référence, en 2025, il y aurait eu des investissements immobiliers de l'ordre de CHF 22 milliards, dont plus de la moitié affectés à la construction résidentielle (voir Fig. 5-7).

Fig. 5-7 Scénario de référence pour les dépenses consacrées à la construction dans l'Espace alpin, selon type de construction

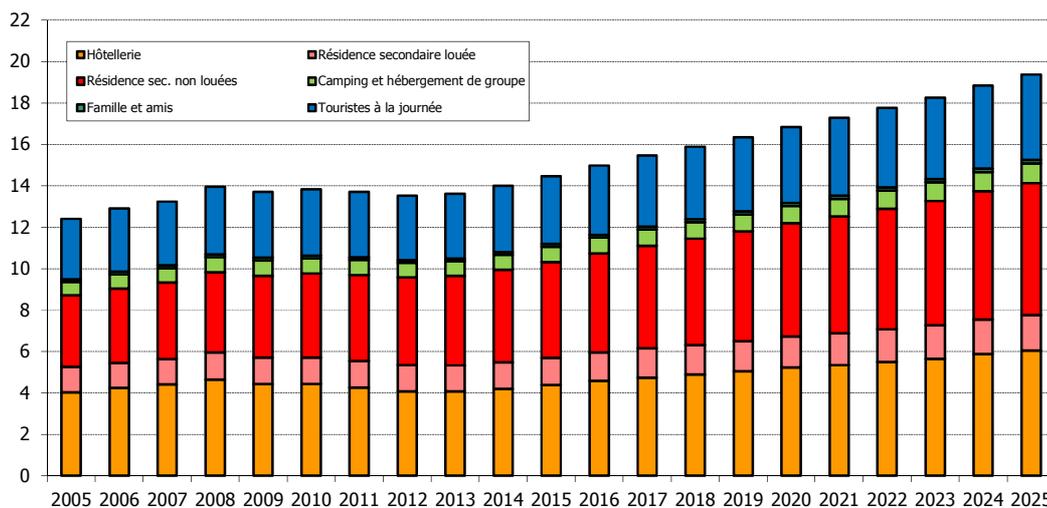


En mia. CHF, en termes nominaux
Source: BAKBASEL,

5.4 Scénario de référence pour la demande touristique

Un deuxième scénario de référence a été calculé pour la demande touristique escomptée, fondé sur l'hypothèse que l'initiative résidences secondaires n'ait pas été adoptée. Il établit un pronostic relatif aux chiffres d'affaires réalisés par les visiteurs, en différenciant entre touristes à la journée et touristes de séjour, et en tenant compte du type d'hébergement.

Fig. 5-8 Scénario de référence pour la demande touristique dans l'Espace alpin suisse, selon type de clientèle



En mia. CHF, en termes nominaux
Source: BAKBASEL

Dans son scénario de référence, BAKBASEL part de l'hypothèse qu'à long terme, la demande touristique connaîtra une hausse. Certes, après l'effondrement significatif en 2011 et 2012, on ne s'attend toujours pas à un rebond très dynamique en 2013, mais ensuite – partant d'un niveau sensiblement plus bas – des processus de rattrapage devraient intervenir et le tourisme renouera durablement avec la croissance. Après 2013, les chiffres d'affaires, en termes nominaux, réalisés dans le tourisme à la journée et dans le tourisme avec hébergement, devraient remonter.

Pour la période de 2012 à 2025, BAKBASEL table sur une hausse annuelle de la demande touristique nominale d'environ 3%. Le scénario de référence indique que la hausse la plus élevée en demande touristique émane des propriétaires de résidences secondaires et de la clientèle hôtelière. En ce qui concerne les hôtels, ce constat ne s'explique pas seulement par une fréquentation plus importante, mais aussi par le glissement vers un segment de clientèle tendanciellement plus encline à dépenser davantage, comme c'est le cas de la clientèle asiatique.

5.5 Conclusions intermédiaires

Les principaux paramètres du scénario de référence, soit les pronostics pour l'Espace alpin suisse fondés sur l'hypothèse que l'initiative résidences secondaires n'ait jamais existé, sont rassemblés dans le tableau suivant:

Tab. 5-4 Scénario de référence pour l'évolution économique dans l'Espace alpin

Construction (investissements consacrés à la construction, en termes nominaux)		
	2011-2015	2015-2025
Construction de nouvelles résidences secondaires	2.3%	2.0%
Transformation et rénovations de résidences secondaires	1.5%	2.8%
Construction de résidences secondaires- total	2.1%	2.2%
Construction résidentielle - total	1.8%	1.6%
Dépenses construction – total	1.6%	1.6%
Demande touristique (chiffres d'affaires en termes nominaux)		
	2011-2015	2015-2025
Hôtellerie	-1.6%	3.4%
Locations de vacances	-0.4%	2.6%
Résidences secondaires non louées	1.8%	3.4%
Clientèle en hébergement – total	-0.1%	3.2%
Touristes à la journée	-0.3%	2.3%
Total	-0.1%	3.0%
Economie dans son ensemble		
	2011-2015	2015-2025
PIB en termes nominaux	1.3%	2.5%
PIB en termes réels	1.0%	1.3%
PAO	0.7%	0.0%

Taux de croissance annuels moyens en %
Source: BAKBASEL

6 Analyses des scénarios retraçant les répercussions possibles de l'initiative résidences secondaires

L'objectif principal de la présente étude consiste à établir les conséquences engendrées par l'initiative résidences secondaires sur l'économie nationale, d'identifier rétrospectivement l'évolution dans le domaine de la construction des résidences secondaires, de présenter de manière détaillée les liens de cause à effet des restrictions découlant de l'ordonnance sur les résidences secondaires et de les quantifier dans la mesure du possible. En raison des incertitudes liées aux modalités d'application de l'ordonnance, les répercussions seront déterminées sous forme de scénarios. Le chapitre 6 permet d'introduire les différents scénarios.

Afin de visualiser les répercussions possibles de l'initiative résidences secondaires, plusieurs scénarios vont être calculés. Ils correspondent, d'une part, à **la mise en œuvre des modalités d'application** et, d'autre part, aux éventuels effets de *spillover*. En simplifiant, on peut dire que l'ampleur de la mise en œuvre sera déterminée par la politique, alors que l'intensité des effets de *spillover* sera conditionnée par la réaction des acteurs économiques qui verront les conditions cadres modifiées.

L'aménagement des modalités d'application de la future ordonnance détermine les quatre scénarios de base, l'intensité des effets de *spillover* permet d'identifier trois degrés d'expression par scénario, de façon à ce qu'au total, 12 scénarios soient calculés:

- **Scénario «élémentaire»**
 - Scénario «élémentaire», intermédiaire (mise en application selon ordonnance du 22 août, *spillovers* moyens)
 - Scénario «élémentaire», pessimiste (mise en application selon ordonnance, peu de *spillovers*)
 - Scénario «élémentaire», optimiste (mise en application selon ordonnance, importante quantité de *spillovers*)
- **Scénario «strict»**
 - Scénario «strict», intermédiaire (mise en application plus sévère que prévue dans l'ordonnance, *spillovers* moyens)
 - Scénario «strict», pessimiste (mise en application plus sévère que prévue dans l'ordonnance, peu de *spillovers*)
 - Scénario «strict», optimiste (mise en application plus sévère que prévue dans l'ordonnance, importante quantité de *spillovers*)
- **Scénario «modéré»**
 - Scénario «modéré», intermédiaire (mise en application moins sévère que prévue dans l'ordonnance, *spillovers* moyens)
 - Scénario «modéré», pessimiste (mise en application moins sévère que prévue dans l'ordonnance, peu de *spillovers*)
 - Scénario «modéré», optimiste (mise en application moins sévère que prévue dans l'ordonnance, importante quantité de *spillovers*)
- **Scénario «extrême»**
 - Scénario «extrême», intermédiaire (arrêt complet des constructions de nouvelles résidences secondaires, *spillovers* moyens)
 - Scénario «extrême», pessimiste (arrêt complet des constructions de nouvelles résidences secondaires, peu de *spillovers*)
 - Scénario «extrême», optimiste (arrêt complet des constructions de nouvelles résidences secondaires, importante quantité de *spillovers*)

La description détaillée des quatre scénarios de base avec leurs trois degrés d'expression respectifs seront expliqués dans les paragraphes 6.1 et 6.2 qui suivent. Les résultats de ces calculs seront présentés dans les chapitres 7 à 10.

6.1 Quatre scénarios

Les variations entre les quatre **scénarios de base** résultent des différences dans la mise en œuvre de l'initiative quant au traitement du parc de bâtiments existant, aux dérogations accordées pour résidences secondaires dont la construction sera autorisée, et quant à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance. Le scénario considéré comme le plus réaliste par BAKBASEL est nommé scénario «élémentaire» et suppose une mise en application conforme aux dispositions arrêtées par le Conseil fédéral. Les scénarios «modéré» et «strict» supposent deux formes de mise en application légèrement différentes, soit plus modérée, soit plus stricte. Par ailleurs, le scénario «extrême» décrit une variante qui n'envisage aucune dérogation pour la construction de nouvelles résidences secondaires. Le tableau ci-dessous donne un aperçu schématique des différentes formes d'aménagement des quatre scénarios de base (Tab. 6-1). Ensuite, les scénarios seront plus amplement expliqués.

Tab. 6-1 Présentation schématique des scénarios

Facteurs d'ajustement	Scénario extrême	Scénario strict	Scénario élémentaire	Scénario modéré
Définition de la résidence secondaire et remarque	Classification du logement selon usage, respectivement propriété au 11-3-2012	Pour les logements selon le droit ancien, aucune distinction n'est faite entre résidence principale et secondaire, Classification pour nouvelles constructions au 31-12-2012	Pour les logements selon le droit ancien, aucune distinction n'est faite entre résidence principale et secondaire, Classification pour nouvelles constructions au 31-12-2012	Pour les logements selon le droit ancien, aucune distinction n'est faite entre résidence principale et secondaire, Classification pour nouvelles constructions au 31-12-2012
Exception: résidences secondaires exploitées en hébergement touristique qualifié	Pas possible	Seulement dans le cadre de structures d'hébergement organisées, en exploitation professionnelle et avec une durée d'occupation minimale	Dans le cadre de structures d'hébergement organisées (y compris contraintes qualifiées) et si le propriétaire habite la même maison (exploitation professionnelle)	Dans le cadre de structures d'hébergement organisées (sans contraintes qualifiées), location privée autorisée, même proposée par des non-résidents
Réaffectation de résidences principales en secondaires	Pas possible	Soumis à permis de construire, réaffectation limitée, selon critères stricts et avec mesures d'accompagnement contraignantes fixées par le canton et la commune	Réaffectation possible, mesures d'accompagnement abusif par nouvelles construction	Réaffectation possible, seules quelques mesures accompagnantes
Nouvelles constructions en remplacement de résidences secondaires	Pas possible	Possible au même endroit, pas d'agrandissements	Possible à d'autres emplacements, pas d'élargissement de la SHOB	Possible à d'autres emplacements (avec élargissement de la SHOB)
Réaffectation d'établissements hôteliers	Pas possible	Pas possible	Possible de façon limitée (après 25 ans d'exploitation et avoir justifié de bonne foi qu'une exploitation rentable n'est plus possible)	Autorisée sans restrictions pour les hôtels existants, réaffectation de nouveaux hôtels possible, mais soumise à conditions
Réaffectation de logements nouvellement construits	Pas possible	Pas possible	Pas possible	Réaffectation possible sous certaines conditions (succession, déménagement)

Source: BAKBASEL

6.1.1 Scénario «élémentaire»

Le scénario «élémentaire» correspond à la mise en application conformément à l'ordonnance sur les résidences secondaires adoptée par le Conseil fédéral le 22 août 2012. Les principales caractéristiques de l'ordonnance sont les suivantes:

- **Entrée en vigueur**
 - L'ordonnance entre en vigueur au 1^{er} janvier 2013.
- **Périmètre de validité**
 - Communes dont le parc de résidences secondaires est supérieur à 20% du parc résidentiel total
- **Définition de la résidence secondaire**
 - «Logements qui ne sont pas occupés en permanence»...
 - ... par des personnes établies dans la commune
 - ... par des personnes à des fins professionnelles ou de formation
- **Traitement réservé au parc existant de bâtiments**
 - Les logements construits selon le droit ancien peuvent changer d'affectation, à condition que cette réaffectation n'entraîne pas directement la construction d'une nouvelle résidence principale: il est donc possible de transformer ou de construire pour remplacer.
 - Les mesures d'accompagnement des cantons veillent à ce qu'il n'y ait pas de réaffectations abusives, c'est-à-dire entraînant la construction d'un nouveau logement.
 - Les établissements hôteliers construits selon le droit ancien pourront être réaffectés, à condition d'avoir été exploités pendant 25 ans et que démonstration soit apportée que l'exploitation n'est plus rentable.
 - Les bâtisses ayant un caractère régional typique sont exemptées.
- **Dérogations pour structures d'hébergement organisées**
 - La construction d'une nouvelle résidence secondaire est autorisée, à condition que les logements ne soient pas personnalisés et qu'ils soient mis toute l'année à la disposition d'hôtes aux conditions usuelles du marché pour des séjours de courte durée et:
 - qu'ils soient exploités dans le cadre d'une structure d'hébergement organisée ou
 - que le(s) propriétaire(s) soi(en)t domicilié(s) dans la même maison.

6.1.2 Scénario «modéré»

Le scénario «modéré» correspond à une mise en pratique plus libérale de l'initiative résidences secondaires que celle proposée dans l'ordonnance. Les différences décisives concernent le traitement réservé au parc de bâtiments existant et les dérogations accordées aux résidences secondaires comprenant des logements exploités à des fins touristiques. En revanche, la date d'entrée en vigueur, le périmètre de validité et la définition de la notion «résidence secondaire» sont identiques. Les principales différences entre le scénario «élémentaire» et les hypothèses appliquées au scénario «modéré» sont les suivantes:

- **Les changements d'affectation de bâtiments existants sont possibles, quasiment sans restrictions.** Il n'y a guère de mesures d'accompagnement prévues en cas de réaffectation abusive (par exemple vente de la résidence principale comme résidence secondaire, avec construction parallèle d'une nouvelle résidence principale dans la même commune).

- **Les nouvelles constructions venant en remplacement, y compris l'agrandissement de la surface hors-œuvre brute (SHOB) sont autorisées**, au même endroit et ailleurs.
- **Sous certaines conditions, les logements et hôtels nouvellement construits, même après le 1er janvier 2013, peuvent être réaffectés.** Cette règle s'applique, entre autres, à un hôtel ne pouvant plus être exploité de manière rentable ou à un logement principal qui doit être vendu pour cause de déménagement, ou transmis en héritage après décès.
- Les **dérogations accordées aux logements exploités à des fins touristiques** ne comprennent pas seulement les structures d'hébergement organisées; **les logements personnalisés, proposés à la location**, font également partie des exceptions, sans que le propriétaire doive nécessairement être établi dans la commune.

6.1.3 Scénario «strict»

Le scénario «strict» correspond – comme son nom l'indique – à une transposition plus sévère de l'initiative résidences secondaires que celle proposée dans l'ordonnance. En effet, il préconise une application plus restrictive quant au traitement du parc existant de bâtiments et aux dérogations accordées aux résidences secondaires exploitées à des fins touristiques. En revanche, la date d'entrée en vigueur, le périmètre de validité et la définition de la notion «résidence secondaire» sont identiques. Les principales différences entre le scénario «élémentaire» et les hypothèses utilisées pour le scénario «strict» sont les suivantes:

- **Le changement d'affectation de logements existants est soumis à autorisation** et fait l'objet de mesures d'accompagnement contraignantes pour pallier les réaffectations abusives. Les circonstances donnant droit à réaffectation sont précisées (par exemple en cas de déménagement pour raisons professionnelles ou de succession).
- **Le changement d'affectation d'établissements hôteliers en résidences secondaires n'est pas autorisé.**
- **Les seules exceptions autorisées s'appliquent aux structures d'hébergement organisées pouvant justifier d'un taux d'occupation minimum.** En aucun cas, les propriétaires de résidences, même autochtones, ne pourront proposer une location en privé ou aménager un logement de façon personnalisée.

6.1.4 Scénario «extrême»

Le scénario «extrême» correspond à une transposition textuelle de l'initiative, ce qui signifie que dans les communes ayant dépassé le quota de 20% de résidences secondaires, aucune réaffectation ou dérogation pour résidences secondaires louées aux touristes ne sera accordée. Les caractéristiques du scénario «extrême» peuvent être résumées comme suit:

- **Entrée en vigueur: 31.3.2012.** Tout permis de construire pour résidence secondaire accordé après cette date butoir sera caduc.
- **Aucune réaffectation de bâtiments existants** (qu'il s'agisse de logements ou d'hôtels) **en résidences secondaires ne sera autorisée. Même les constructions neuves à titre de remplacement sont formellement interdites.**
- Il n'y a **pas de dérogations pour l'hébergement touristique qualifié.**

BAKBASEL estime que le scénario «extrême» n'est guère réaliste; toutefois, ce scénario est d'une importance majeure, car il définit une sorte de seuil inférieur: peu importe la mise en application finale de l'initiative, le résultat ne pourra pas être plus restrictif que celui décrit dans ce scénario. Par conséquent,

les incidences sur l'économie nationale ne pourront, en aucun cas, être pires que dans ce scénario extrême.

6.2 Trois variantes par scénario

Trois variantes ont été calculées en complément pour chacun des quatre scénarios de base, définis par les différentes versions de mise en pratique de l'initiative résidences secondaires. Ces variantes sont déterminées par le degré d'intensité des effets escomptés de ***spillover* au niveau de l'industrie du bâtiment et celle du tourisme**. Seront retenus les effets *spillover* énumérés ci-dessous:

■ Effets de *spillover* dans l'industrie du bâtiment

■ Effets de substitution:

L'industrie du bâtiment pourrait se tourner vers d'éventuelles alternatives (opportunités), par exemple par le biais d'investissements plus importants dans les autres formes d'immobilier d'entreprise ou dans les infrastructures ou dans la construction de résidences principales.

■ Modifications des dépenses pour la transformation et la rénovation:

Si, à l'avenir, le nombre de nouvelles résidences secondaires baisse, les dépenses engagées pour leur construction vont progresser à un rythme moins soutenu que jusqu'à présent. En revanche, il n'est pas exclu que les besoins de transformation et de rénovation augmentent, car, la rareté rendant la résidence secondaire existante plus exclusive, sa valeur augmente.

Modifications des prix des terrains et biens immobiliers:

Une demande en résidences secondaires contenue par la loi allège la pression qui pèse actuellement sur les prix du foncier non bâti et permet à nouveau aux autochtones d'accéder à la propriété, ce qui pourrait doper l'activité de construction de résidences principales.

■ Effets de *spillover* dans le domaine du tourisme

■ Recul des externalités existantes négatives:

La construction et l'entretien de résidences secondaires n'impliquent pas seulement des aspects positifs. Ces activités entraînent également une série d'effets négatifs qui impactent notamment les autres établissements touristiques. Ainsi, on constate des effets négatifs de *spillover* en raison des coûts élevés pour l'infrastructure de base, une emprise au sol importante, une détérioration de l'aspect paysager des communes et des problèmes de massification en haute saison. Une diminution des résidences secondaires devrait plutôt s'avérer avantageuse pour les structures d'hébergement professionnelles.

■ Opportunités pour l'industrie du tourisme

Dans une certaine mesure, les résidences secondaires constituent une concurrence directe pour l'industrie d'hébergement. Certes, les usagers de résidences secondaires – si celles-ci n'existaient pas - ne se tourneraient pas tous vers les hôtels, mais une partie de la demande se reportera tout de même sur les structures d'hébergement professionnelles.

Les calculs résultant des scénarios ont toujours intégré ces effets de *spillover*. Trois variantes ont été évaluées, afin de tenir compte des différents degrés d'intensité de ces effets. L'amplitude va de la version «optimiste» et «intermédiaire» à «pessimiste». BAKBASEL est d'avis que la variante intermédiaire des quatre scénarios de base correspond à la version la plus réaliste.

7 Scénario de base «élémentaire»

Les calculs résultant des scénarios seront présentés dans les chapitres 7 à 10. Le premier scénario à être présenté est la version «élémentaire», qui sert à évaluer les conséquences de la transposition conformément à l'ordonnance sur les résidences secondaires, adoptée par le Conseil fédéral le 22 août 2012. Les critères de cette transposition ont été décrits au chapitre 6. Ci-dessous, ce sont d'abord les liens de cause à effet et les mécanismes de cette initiative qui sont décrits de manière qualitative, ensuite suivra une estimation quantitative sous forme de calcul de scénario. Le scénario «élémentaire», considéré comme le plus réaliste, fera aussi l'objet des discussions et des descriptions les plus exhaustives. Pour les trois autres scénarios, les explications qualitatives se limiteront aux écarts constatés par rapport au scénario de base «élémentaire».

7.1 Résultats qualitatifs: relations de cause à effet et mécanismes de l'initiative

La transposition de l'initiative «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires» se répercute en tout premier lieu sur l'industrie du bâtiment de la région alpine, mais d'importantes mutations se profilent également pour le tourisme et l'économie de la région. L'aspect qualitatif des liens de cause à effet et mécanismes de l'initiative, tels que nous les escomptons, sera discuté ci-dessous. Les estimations se fondent sur les résultats d'enquêtes² existantes, sur l'analyse quantitative et qualitative des évolutions dans le passé, ainsi que sur l'expertise de BAKBASEL.

7.1.1 Répercussions sur l'industrie du bâtiment

L'industrie du bâtiment subira indubitablement les mutations les plus importantes. L'interdiction de construire de nouvelles résidences secondaires (dans les communes ayant dépassé le quota de 20%), qui ne seront pas affectées à une exploitation professionnelle pour des séjours touristiques de courte durée, entraînera des profonds changements pour l'industrie du bâtiment dans l'Espace alpin. Les conséquences de cette interdiction ne concerneront pas seulement la construction de résidences secondaires, mais toutes les formes de construction; toutefois, selon le type de commune, les conséquences seront complètement différentes.

Répercussions sur la construction de résidences secondaires

Pour la **construction de résidences secondaires**, l'initiative marque un tournant. Une fois terminé **l'effet d'anticipation**, généré par les demandes de permis de construire présentées et autorisées avant la mise en application de l'initiative («demandes de dernière minute»), la construction de nouvelles résidences secondaires sera **très fortement réduite** dans les territoires concernés. La construction de résidences secondaires classiques ne sera plus autorisée et, au vu de l'incertitude juridique et d'une certaine saturation provoquée par l'effet d'anticipation, peu de nouveaux logements seront construits dans un premier temps dans le cadre de structures d'hébergement organisées. Cette évolution concernera les «Hotspots» touristiques autant que les «communes touristiques» et les «communes touristiques périphériques».

² Voir aussi BHP (2012) et Rütter + Partner (2008)

A moyen et surtout à long terme, on assistera à un retour progressif de la construction de résidences secondaires, principalement dans les *Hotspots* et les communes touristiques. Ceci s'explique par le fait qu'après une période de flottement en matière juridique, les investisseurs se tourneront davantage vers les structures d'hébergement organisées. Dans les bastions touristiques, on verra notamment l'émergence de **formes hybrides d'hébergement**, soit un hébergement qui se situe entre l'hôtellerie classique et la parahôtellerie. Ce sont principalement les *Hotspots* et, dans un moindre degré, les communes touristiques qui recèlent un potentiel pour ces formes hybrides d'hébergement. Ces pôles touristiques haut de gamme garantissent une forte attractivité. A moyen terme, le foncier devrait être à nouveau accessible, puisque la pression exercée sur les prix par la demande en résidences secondaires classiques se sera détendue; la réalisation de ce type de projet deviendra alors prometteuse.

Dans les communes touristiques périphériques, le potentiel pour ces projets hybrides semble plutôt modeste, mais, même ici, la construction de nouvelles résidences secondaires ne s'arrêtera pas complètement à moyen et à long terme, car la réalisation de **villages de vacances**, dans une version classique, continuera de représenter une option. Aussi, BAKBASEL estime que les compagnies gestionnaires des remontées mécaniques dans les villages de vacances constituent des investisseurs potentiels, car elles ont besoin de capacités d'hébergement adéquates (à prix abordable) pour garantir une fréquentation suffisante de leurs équipements.

Progressivement, et surtout, dès que la situation juridique sera clairement définie, il y aura à nouveaux des investisseurs prêts à s'engager dans des structures d'hébergement organisées. Ce ne sont pas seulement les **remontées mécaniques**, mais surtout **l'industrie du bâtiment et les activités immobilières** qui chercheront eux-mêmes à créer de l'activité, par exemple en achetant du foncier non bâti pour y réaliser des projets, soit pour leur compte, soit en coopération avec des hôteliers. De **nouvelles formes de financement** (par exemple acheter des participations dans un établissement d'hébergement) permettront de réaliser des résidences secondaires nouvelles dans le cadre d'une structure d'hébergement organisée. De manière générale, on peut s'imaginer qu'à moyen et à long terme, l'industrie du tourisme, le bâtiment et les activités immobilières sur place feront preuve de créativité pour financer de tels projets.

De manière générale, BAKBASEL estime que la reprise de l'activité de construction de résidences secondaires sera la plus marquée dans les «*Hotspots*», car ils bénéficient de la plus grande attractivité pour les touristes. Dans les «**communes touristiques**» la construction de résidences secondaires, une fois un sévère redimensionnement intégré, reprendra de l'ampleur, à moyen et à long terme, même si elle n'est pas comparable à celle qu'elle aurait eue sans l'adoption de l'initiative. En revanche, dans les «**communes touristiques périphériques**», la construction de résidences secondaires restera à la traîne, même à moyen et à long terme. Dans les «**communes non concernées**», la construction de nouvelles résidences secondaires continuera probablement à évoluer au rythme qu'elle a eu jusqu'à présent. BAKBASEL ne s'attend pas à une augmentation substantielle de nouvelles résidences secondaires pour l'ensemble des territoires non concernés; la demande accrue (augmentation des constructions de nouvelles résidences secondaires) et le fait, qu'avec le temps, d'autres communes vont dépasser le quota de 20% (interdiction de construire davantage de résidences secondaires dans les communes nouvellement concernées), devraient s'équilibrer.

Ce ne sont pas seulement les travaux de construction qui motivent l'importance de la construction de résidences secondaires; il existe aussi un besoin considérable en matière de **transformation et de rénovation**. La proportion des dépenses pour des travaux de transformation et de rénovation de résidences secondaires dans le total des dépenses consacrées à la construction de résidences secondaires approche les 25%. Contrairement aux nouvelles constructions, les travaux de transformation ne sont pas directement concernés par les restrictions et un recul de cette activité n'est donc pas à craindre. Bien plus: les résidences existantes prennent tendanciellement de la valeur par rapport à une situation sans restrictions et il est donc plutôt rémunérateur d'investir dans les travaux de rénovation ou de transformation. Par ailleurs, on peut supposer que nombreux seront ceux qui feront usage de la possibilité (certes limitée) de changer l'affectation d'une résidence principale en résidence secondaire. Ce changement d'affectation

nécessite généralement des travaux de transformation ou de rénovation, ce qui pourrait plutôt être profitable à l'activité de transformation de résidences secondaires. Dans les «territoires touristiques périphériques», on table sur davantage de réaffectations à la suite de déménagements, et donc, par ricochet, davantage de transformations et de rénovations.

Répercussions sur la construction de résidences principales

Les prix des terrains constructibles étant appelés à baisser, plus de résidences principales pourront être construites. En fonction de l'attractivité de la commune et la disponibilité de parcelles constructibles de taille suffisante, ces processus de report seront plus au moins marqués. Le fait que le redimensionnement du bâtiment sera accompagné d'une démographie moins soutenue que prévue dans le scénario de référence, ce qui devrait tendanciellement minorer la demande en logements principaux, plaide plutôt contre une activité de construction de résidences principales plus importante. Par ailleurs, la réaffectation étant rendue plus compliquée, les conditions de financement des banques seront plus rigoureuses, bridant ainsi la construction de résidences principales. Dans les «**communes touristiques**» et dans les «**Hotspots**», l'effet du prix l'emportera et dopera la construction de résidences principales par rapport aux chiffres du scénario de référence. En revanche, dans les «**communes touristiques périphériques**», BAKBASEL s'attend à une importante migration interne, ce qui aura des effets globalement délétères sur la construction de résidences principales. Dans les «**communes non concernées**», il n'y a pas lieu d'attendre des changements significatifs par rapport au scénario de référence.

Répercussions sur la construction d'hôtels

L'initiative résidences secondaires impliquera des mutations, mais pas seulement dans le domaine de la construction résidentielle; la construction d'hôtels sera touchée à son tour. La principale raison en est la **suppression du financement transversal par le biais de la construction de résidences secondaires**. Au cours des dix dernières années, ce modèle de financement a trouvé de plus en plus d'adeptes. Fréquemment, les propriétaires d'hôtels ont - sur leur propre terrain - construit des résidences secondaires qu'ils ont vendues en réalisant une plus-value. Ce bénéfice a ensuite été réinjecté dans leur hôtel et permis de combler le manque récurrent de liquidités. Cette forme de financement est particulièrement porteuse - et donc très répandue - dans les territoires où les résidences secondaires se vendent avec une marge importante. Aussi faut-il s'attendre à ce que, dans les «**Hotspots**» et les «**communes touristiques**», les investissements dans la construction hôtelières déclinent, ne serait-ce que temporairement. Dans les «communes touristiques périphériques», il n'y a pas lieu de craindre ce contrecoup, parce que cette forme de financement transversal est peu utilisée, les résidences secondaires ne générant pas de marges intéressantes. Par conséquent, les territoires non concernés ne vont guère être affectés.

Cependant, on décèle aussi des signes précurseurs positifs pour la construction d'hôtels: d'une part, la baisse escomptée des prix du foncier non bâti permet de réduire l'investissement global, non seulement pour la construction d'une résidence principale, mais aussi pour celle d'un hôtel. D'autre part, la concurrence résultant de l'implantation de résidences secondaires étant moindre, le rendement devrait s'améliorer légèrement, élargissant la capacité d'emprunt. Toutefois, si l'option de réaffectation des hôtels en résidences secondaires devait être supprimée, les prêteurs pourraient se montrer plus prudents. Dans cette hypothèse, la prime de risque augmente, de même que les taux d'intérêts, ou bien, le crédit n'est plus octroyé.

Globalement, dans le domaine de la construction d'hôtels, les effets positifs devraient l'emporter, malgré la suppression du financement transversal via résidences secondaires et la difficulté de réaffectation en résidence secondaire. En revanche, les effets négatifs seront d'autant plus sensibles que les dérogations pour des structures d'hébergement professionnelles sont accordées avec parcimonie. Si l'initiative rencontrait une interprétation libérale, les formules novatrices de financement, du type précédemment mentionné pour des formes d'hébergement hybride, pourraient à nouveau ouvrir les vannes des investissements hôteliers.

Répercussions sur les autres formes de constructions professionnelles et d'infrastructures

Les autres formes de construction d'immobilier d'entreprise et d'infrastructures sont, elles aussi, concernées par l'initiative, mais l'incidence est essentiellement positive. On peut supposer que les activités immobilières et le bâtiment cherchent activement à se procurer du travail. Bien évidemment, on pourrait arguer que, le foncier étant moins confisqué par les résidences secondaires, d'autres projets pourront être réalisés. De tels effets de *spillover* pourraient bénéficier à la construction d'immobilier d'entreprise, mais aussi à la construction d'infrastructures. On peut citer à titre d'exemple la construction de centrales hydroélectriques, des ouvrages de protection contre les crues ou encore des infrastructures pour lesquelles la demande sera certainement en hausse.

Cependant, dans la construction d'immobilier d'entreprise et d'infrastructures, tous les indicateurs ne sont pas orientés dans la même direction. Aux incidences positives, l'industrie du bâtiment oppose les répercussions négatives résultant d'une baisse de leur activité, car moins de résidences secondaires signifient aussi moins de travaux de viabilisation. D'un autre point de vue, extérieur à la branche, ceci serait plutôt positif, car ainsi, on aurait moins besoin de renforcer les infrastructures conçues pour les pics d'utilisation, ce qui génère des économies. Globalement, BAKBASEL estime que pour la construction d'immobilier d'entreprise et d'infrastructures, les effets positifs de *spillover* seront prédominants.

En résumé, on peut conclure à une diminution de l'activité pour l'ensemble de l'industrie de bâtiment, ce qui entraînera des baisses des chiffres d'affaires, ainsi que des suppressions d'emplois dans le bâtiment et ses branches proches. On s'attend à un **effet unique, mais très marqué, de «downsizing»**. Le chômage n'augmentera que brièvement, car le bâtiment a l'habitude des carnets de commandes très fluctuants. Par ailleurs, une partie importante des effectifs est constituée de saisonniers, mais aussi de frontaliers et de personnes en séjour court. Le déclin de l'emploi ne se répercutera donc pas pleinement sur les taux de chômage régionaux, mais provoquera tendanciellement une migration des saisonniers qui ne seront plus recrutés. L'effet sur l'emploi, respectivement le chômage, sera donc partiellement exporté de l'Espace alpin.

7.1.2 Répercussions sur l'industrie du tourisme

Pour l'industrie du tourisme, les conséquences de la mise en application de l'initiative «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires» se manifestent principalement de trois façons. Premièrement, la demande touristique au niveau des résidences secondaires ne sera plus la même que dans le scénario de référence. La demande en résidences secondaires non destinées à la location sera moins importante, alors que celle pour des locations touristiques qualifiées sera probablement plus importante. Deuxièmement: les événements extérieurs négatifs, générés par la construction de résidences secondaires, seront restreintes et, troisièmement: une partie de la demande non satisfaite au niveau de résidences secondaires devrait glisser vers les hôtels et établissements de type hôtelier, ce qui se traduira par de nouvelles opportunités pour l'hôtellerie.

Modifications de la demande touristique au niveau des résidences secondaires

Dans les régions où sont situées les résidences secondaires, ce n'est pas seulement leur construction, mais aussi leur utilisation par les propriétaires ou locataires qui génèrent du chiffre d'affaires. Si, à l'avenir, on construisait moins de résidences secondaires, ces dépenses grimperont également moins vite que si tout restait comme avant.

Si, par rapport au scénario de référence, il n'y avait pas de nouvelles résidences secondaires ouvertes à la location, la demande supplémentaire générée par l'utilisation potentielle de ces nouvelles résidences secondaires n'existerait pas non plus. Dans les communes concernées par l'initiative, plus de 2 500 unités ont été construites annuellement entre 2000 et 2010 (voir chapitre 4). L'utilisation touristique de ces rési-

dences secondaires induit un chiffre d'affaires touristique de plus de CHF 40 millions par an. La projection jusqu'en 2025 des résidences secondaires qui ne seront pas construites donne, sur la base de 2 500 unités annuelles, un cumul de plus de 30 000 résidences de moins que dans le scénario de référence. En estimant le chiffre d'affaires touristique annuel à environ CHF 16 300 par logement, **la perte en termes de chiffre d'affaires approchera CHF 0,5 milliard en 2025.**

Au final, la perte effective de chiffre d'affaires sera nettement moindre. Une des raisons en est que, par rapport au scénario de référence, la **transformation ou la réaffectation du parc actuel de bâtiments** permet de mettre des unités supplémentaires sur le marché. Par ailleurs, **l'effet escompté d'anticipation en 2013 et 2014**, aura pour conséquence l'ajout au parc existant d'un grand nombre de nouvelles résidences secondaires. La troisième raison, qui permettra de limiter la perte en termes de chiffre d'affaires le plus durablement, est que, comme exposé dans le paragraphe traitant des répercussions sur l'industrie du bâtiment, beaucoup de **résidences secondaires destinées à la location** arriveront sur le marché. Celles-ci, bénéficiant d'un taux d'occupation par unité plus important, génèrent des chiffres d'affaires sensiblement supérieurs et permettront globalement de compenser une grande partie des pertes.

Dans son scénario «élémentaire», BAKBASEL prévoit même plus qu'une simple compensation des pertes de chiffres d'affaires à long terme par rapport au scénario de référence. Ce phénomène s'explique par les raisons précédemment présentées et par des événements extérieurs moins incisifs que dans le scénario de référence; mais il convient aussi de citer les opportunités qui se présenteront aux hôtels et aux établissements d'hébergement de type hôtelier. Ces deux effets seront expliqués ci-dessous de manière détaillée.

Moins d'évènements externes négatifs

Du point de vue touristique, le fait qu'il existe un grand nombre de résidences secondaires non destinées à la location n'est pas seulement positif. Les résidences secondaires entraînent aussi des effets négatifs, notamment pour les autres structures d'hébergement. Elles génèrent des effets négatifs de *spillover* du fait des importants coûts d'infrastructure de base; l'infrastructure de base est paramétrée pour la haute saison, et, par conséquent, faiblement utilisée sur la moyenne de l'année. Par ailleurs, une destination très fréquentée en haute saison devient moins attractive, car bondée, pour les hôtes des autres catégories d'hébergement.

Globalement, les «lits froids» exercent une influence néfaste sur le paysage et l'apparence d'une commune; l'ambiance d'une destination alpine s'en trouve modifiée, ce qui nuit à sa compétitivité. Il ne faut pas non plus ignorer le fait que la population locale est refoulée du marché immobilier, complètement dominé par la demande en résidences secondaires. La construction de résidences secondaires implique aussi une importante emprise au sol. Cette consommation d'espace pour résidences secondaires est disproportionnée par rapport à la demande touristique générée par leur utilisation. La valeur ajoutée générée par unité et donc l'efficacité spatiale est faible et inhibe des activités économiques alternatives.

Pour les raisons précitées, une limitation du nombre de nouvelles résidences secondaires devrait avoir des effets positifs sur les structures d'hébergement organisées et notamment l'hôtellerie.

Opportunités pour les structures d'hébergement organisées

Dans une certaine mesure, les résidences secondaires constituent une concurrence directe pour les établissements d'hébergement organisés. S'il est vrai que les usagers de résidences secondaires, si celles-ci n'existaient pas, n'opteraient pas tous pour un hôtel ou un établissement de type hôtelier dans la même région, une partie de la demande migrerait tout de même vers l'industrie d'hébergement.

De manière générale, on peut supposer que la mise en application de l'initiative résidences secondaires n'aura pas d'incidence très marquée sur la demande touristique globale. Il est même possible qu'à long terme, l'évolution soit globalement meilleure que celle projetée dans le scénario de référence. En revanche, la structure de la demande touristique s'en trouvera sensiblement modifiée: à l'avenir, elle sera

axée sur l'industrie d'hébergement. Aussi, on peut s'attendre à ce que les capacités d'hébergement soient mieux utilisées, ce qui augmentera considérablement la valeur ajoutée par lit. De plus, la demande touristique s'accompagnera d'une plus grande efficacité spatiale, permettant ainsi une évolution plus durable que celle exposée dans le scénario de référence.

7.1.3 Répercussions sur l'économie régionale

En ce qui concerne l'économie dans son ensemble, on peut supposer que dans l'Espace alpin, une fois l'effet d'anticipation essoufflé, l'économie connaîtra à moyen terme et passagèrement un ralentissement sensible et une diminution des effectifs, notamment dans le bâtiment et ses branches proches. Ensuite, on assistera à des effets de rattrapage et finalement, l'Espace alpin, partant d'un niveau plus bas, s'engagera sur une courbe de croissance ascendante et durable.

L'initiative impliquera des répercussions non seulement au niveau des paramètres économiques, tels que l'évolution de la valeur ajoutée et de l'emploi, mais aussi sur la situation patrimoniale. Certes, l'analyse des effets sur le patrimoine n'est pas placée au cœur de la présente analyse, toutefois, certaines réflexions de principe à ce sujet s'imposent. Ces effets seront très différents, selon la manière dont la transposition de l'initiative résidences secondaires sera aménagée. Dans ce contexte, c'est surtout le traitement réservé au parc de bâtiments existant qui constitue un sujet extrêmement sensible, car, dans l'hypothèse où les résidences principales existantes ne pourront plus être converties en résidences secondaires, cette catégorie du parc subirait une perte de valeur énorme. Si cette option de réaffectation était maintenue, ces conséquences seraient moins virulentes, d'une part, et, d'autre part, elles auraient l'effet inverse. La valeur d'une résidence principale existante augmentera tendanciellement puisqu'il y aura moins de résidences secondaires. De toute manière, il y aura des conséquences financières au niveau du foncier, car, si l'on construit moins, il y aura moins de consommation d'espace ; les zones de surfaces à bâtir, alors moins sollicitées, perdront forcément de leur valeur.

La discussion des répercussions de l'initiative sur l'Espace alpin ne pourra se faire sans traiter les **effets fiscaux**, en plus des effets sur l'emploi, la valeur ajoutée et le patrimoine. Les incidences fiscales proviennent de deux origines: il y a la fiscalité directe (impôt sur la valeur locative, taxe immobilière, droits de mutations, taxe sur les gains immobiliers), et les conséquences indirectes de l'initiative résidences secondaires sur l'évolution des recettes fiscales (impôt sur le revenu pour les personnes physiques et juridiques, taxe sur la valeur ajoutée).

BAKBASEL pense qu'en principe, les **effets fiscaux directs** ne seront que marginalement impactés par l'initiative résidences secondaires. Certes, on ne pourra plus tabler désormais sur une forte augmentation du nombre de biens à imposer, mais, par le biais des hausses de valeur et un nombre croissant de transactions, les recettes fiscales devraient néanmoins progresser. Parmi les impôts indirects, on compte également la taxe de séjour et les frais d'enregistrement, l'impôt sur la valeur locative, la taxe immobilière, ainsi que les droits de mutations et la taxe sur les gains immobiliers.

L'imposition de la valeur locative est une pratique courante en Suisse; le revenu fictif, résultant de la mise en location d'un logement, est considéré comme revenu imposable. Depuis le 1^{er} janvier 2011, pour les résidences secondaires, seule la valeur locative, un peu plus élevée, est retenue pour l'impôt direct fédéral. La taxe sur la valeur locative est toujours prélevée par le canton où se trouve le bien immobilier. Chaque canton est obligé d'exiger une telle taxe sur au moins 60% du loyer habituellement pratiqué sur le marché.

La **taxe immobilière** n'est prélevée que dans certains cantons. Ainsi, elle est obligatoire dans le canton du Valais, mais facultative dans le canton des Grisons et inexistante dans le canton Glaris. La taxe immobilière peut être prélevée par le canton ou par les communes, ou encore par les deux, sur les terrains situés dans leur périmètre. Généralement, cette taxe n'est pas très élevée (par exemple: Celerina: 0,75‰), soit quelques pour mille sur la valeur commerciale d'un bien immobilier; elle est prélevée annuellement.

En cas de vente d'un bien immobilier, des **droits de mutation** sont exigibles. Si la vente est réalisée avec plus-value, une **taxe sur les gains immobiliers** sera prélevée. Son tarif varie selon le canton et la durée pendant laquelle le bien immobilier a été propriété du vendeur, mais elle peut atteindre jusqu'à 60% du bénéfice réalisé. Les droits de mutation sont payables lors de toute vente de propriété résidentielle et s'élève à 1 à 3% du prix de vente réalisé.

Les effets fiscaux indirects comprennent les changements qui interviendront, à la suite de la transposition de l'initiative, au niveau de l'impôt sur le revenu pour personnes juridiques et physiques, ainsi qu'au niveau des recettes provenant de la taxe sur la valeur ajoutée, due sur la consommation et l'activité de construction.

En ce qui concerne **l'impôt sur le revenu**, les effets d'anticipation devraient engendrer une brève augmentation des recettes, mais après 2014, ces recettes devraient sensiblement diminuer. D'une part, parce que le déclin des commandes impliquera une consolidation du marché (minoration des recettes de par la fiscalité des entreprises) et donc une réduction du nombre de travailleurs imposables (personnes physiques). Après cette phase de consolidation, on observera un retour à la croissance, mais à un niveau sensiblement plus bas que dans le scénario de référence. Moins de travailleurs signifie moins de **TVA**, car moins de consommation. Le moins-perçu escompté résulte essentiellement d'une diminution de l'activité de construction.

La présentation schématique ci-dessous offre un récapitulatif des répercussions escomptées de l'initiative résidences secondaires pour le bâtiment et la demande touristique dans les territoires concernés.

Fig. 7-1 Aperçu des conséquences escomptées de l'initiative résidences secondaires

	Bâtiment /volume de construction			Demande touristique		
	court terme (2013 - 2014)	moyen terme (2015 - 2017)	long terme (2018 - 2025)	court terme (2013 - 2014)	moyen terme (2015 - 2017)	long terme (2018 - 2025)
Hotspots						
Résidences secondaires non louées	++	--	--	++	-	--
Locations de vacances	0	+	++	0	+	++
Hôtels et établissements de type hôtelier	0	-	0	0	+	+
Immobilier d'entreprise et infrastructures	0	+	+			
Résidences principales	0	+	+			
Communes touristiques						
Résidences secondaires non louées	++	--	--	++	-	--
Locations de vacances	0	+	++	0	+	++
Hôtels et établissements de type hôtelier	0	-	0	0	+	+
Immobilier d'entreprise et infrastructures	0	+	+			
Résidences principales	0	+	+			
Communes touristiques périphériques						
Résidences secondaires non louées	+	-	--	+	-	-
Locations de vacances	0	0	+	0	+	+
Hôtels et établissements de type hôtelier	0	0	0	0	+	+
Immobilier d'entreprise et infrastructures	0	+	+			
Résidences principales	0	-	-			

Echelle: de ++ (nette augmentation par rapport au scénario de référence) à -- (net recul par rapport au scénario de référence)

Source: BAKBASEL

7.2 Setup du scénario «élémentaire»

Afin de quantifier les répercussions de l'initiative résidences secondaires, exposées au chapitre 7.1, un modèle complet des effets a été élaboré, qui permet de simuler les modifications des deux inputs primaires «investissements immobiliers» et «demande touristique» par rapport au scénario de référence. Ces inputs primaires qui s'écartent du scénario de référence, constituent la base de l'estimation des effets économiques pour l'Espace alpin, au moyen du modèle de simulation d'impact (voir chap. 2.2.4).

Une structure a été développée pour chacun des quatre scénarios de base; elle permet d'illustrer les modifications induites par l'initiative sur les deux inputs primaires «investissements immobiliers» et «demande touristique» par rapport au scénario de référence. Dans une première étape, un scénario a été configuré pour l'input primaire «investissements immobiliers»; dans une deuxième séquence ont été modélisées les modifications de l'input primaire «demande touristique». Ensuite, l'intégration des deux inputs primaires dans la structure du scénario «intermédiaire» sera détaillée (voir chap. 7.2.1 et chap. 7.2.2). Finalement seront présentées les hypothèses déviant des variantes optimiste et pessimiste du scénario «élémentaire» (voir chap. 7.2.3).

7.2.1 Configuration du scénario pour l'input primaire «investissements immobiliers»

Comme exposé au chapitre 7.1, la transposition de l'initiative résidences secondaires aura des répercussions non seulement sur la construction de nouvelles résidences secondaires, mais aussi sur de nombreux autres secteurs du bâtiment. Par conséquent, il faut paramétrer une structure de scénario spécifique à chaque segment. Ainsi seront modélisées les répercussions sur la construction de nouvelles résidences secondaires, sur la transformation de celles-ci, sur la construction de résidences principales, la construction d'hôtels, l'immobilier d'entreprise et la construction d'infrastructures. La configuration détaillée du scénario pour l'input primaire «investissements immobiliers» sera présentée dans le Tab. 7-1.

Tab. 7-1 Scénario «élémentaire», variante intermédiaire: Setup du scénario pour l'input primaire «investissements immobiliers»

	Court terme			Moyen terme			Long terme								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Construction nouvelles résidences secondaires	Modélisation: part des nouvelles résidences secondaires dans l'augmentation annuelle projetée dans le scénario de référence														
Hotspots	100%	120%	80%	30%	34%	38%	41%	45%	49%	53%	56%	60%	60%	60%	
Communes touristiques	100%	125%	80%	30%	33%	35%	38%	40%	43%	45%	48%	50%	50%	50%	
Communes touristiques périph.	100%	100%	80%	30%	30%	31%	31%	32%	32%	33%	33%	33%	33%	33%	
Communes non concernées	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Transformation résidences secondaires	Modélisation: variation des taux de croissance respectifs par rapport au scénario de référence														
Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	
Communes touristiques	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	
Communes touristiques périph.	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	
Communes non concernées	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Construction résidences principales	Modélisation: variation des taux de croissance respectifs par rapport au scénario de référence														
Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	
Communes touristiques	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	
Communes touristiques périph.	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-1.0%	-0.8%	-0.7%	-0.5%	-0.3%	-0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	
Communes non concernées	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Construction d'hôtels	Modélisation: variation des taux de croissance respectifs par rapport au scénario de référence														
Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	-2.0%	-2.0%	-2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Communes touristiques	0.0%	0.0%	0.0%	-2.0%	-2.0%	-2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Communes touristiques périph.	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Communes non concernées	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Immobilier d'entreprise et infrastructures	Modélisation: proportion des investissements immobiliers non consacrés aux résidences secondaires, suite à l'initiative, qui est absorbée par l'immobilier d'entreprise et les infrastructures (opportunités)														
Hotspots	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Communes touristiques	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Communes touristiques périph.	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Communes non concernées	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	

Source: BAKBASEL

Setup du scénario pour la construction de nouvelles résidences secondaires

La modélisation des investissements immobiliers effectués pour la construction de nouvelles résidences secondaires et qui diffèrent de ceux préconisés dans le scénario de référence, se fait par le biais de l'augmentation annuelle escomptée du nombre de résidences secondaires. C'est dans le domaine de la construction de nouvelles résidences secondaires que les conséquences seront les plus incisives et l'effet de levier le plus marqué. Par conséquent, il convient d'être extrêmement prudent en fixant les paramètres, respectivement les hypothèses. Pour la construction de nouvelles résidences secondaires, on suppose qu'il y aura d'abord un effet d'anticipation, c'est-à-dire qu'en 2013, un très grand nombre de nouvelles résidences secondaires classiques sera construit, et que, même en 2014, les répercussions de l'initiative ne se feront pas pleinement sentir. En 2015, on devrait avoir atteint le niveau le plus bas, avant que l'activité de construction de nouvelles résidences secondaires ne retrouve un nouveau souffle, grâce à la réalisation de résidences secondaires destinées à la location.

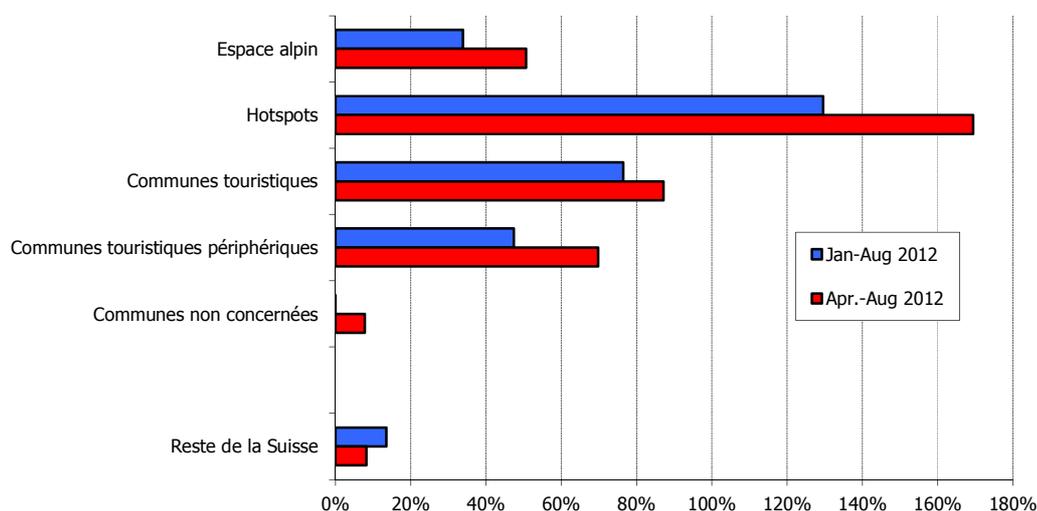
Deux sources de données distinctes peuvent être utilisées pour estimer les paramètres (niveau des effets d'anticipation, ampleur du déclin en 2015). L'estimation des effets d'anticipation se fonde sur les demandes de permis de construire présentées en 2012, l'ampleur du déclin peut être circonscrite de façon plausible à l'aide d'un cas d'étude.

La Fig. 7-2 montre la hausse des demandes de permis de construire, déposées entre janvier et août 2012. Il s'avère que, dans les territoires concernés par l'initiative, il y a eu une véritable avalanche de demandes;

en effet, plus de 2 000 demandes supplémentaires pour des autorisations de nouveaux logements ont été déposées au cours des 8 premiers mois de 2012. On peut supposer que la majorité de ces demandes seront acceptées avant la fin de l'année et que, additionnées au nombre «normal» d'autorisations, elles constituent un stock presque deux fois supérieur aux besoins annuels en résidences secondaires.

Les **effets d'anticipation** sont particulièrement visibles dans les communes touristiques et les *Hotspots*, mais, pendant les deux prochaines années, l'activité de construction sera également très tonique dans les territoires touristiques périphériques. Eu égard aux indices relatifs aux demandes d'autorisations de permis de construire, BAKBASEL s'attend à ce qu'en 2013 et 2014 cumulés, il y aura plus de résidences secondaires construites annuellement dans les territoires concernés que dans le passé. Dans les *Hotspots* et les communes touristiques, BAKBASEL table sur une augmentation de 25% en 2013 par rapport au scénario de référence, dans les communes touristiques périphériques, la hausse devrait se situer au moins au même niveau que dans le scénario de référence. Les autorisations traitées avant la fin 2012 seront finalisées d'ici 2014, de sorte que, cette année-là, la construction de résidences secondaires frôlera les 80% de l'activité «normale» (voir Tab. 7-1).

Fig. 7-2 Demandes de permis de construire pour logements neufs: une hausse énorme génère des effets d'anticipation



Hausse des demandes de permis de construire pour la construction résidentielle, par rapport à la même période de l'année précédente, en %

Source: Baublatt, Fahrländer und Partner, BAKBASEL

Les effets d'anticipation ne dopèrent la construction de nouvelles résidences secondaires que jusqu'à la fin 2014; ensuite, les restrictions liées à l'initiative déploieront tous leurs effets. 2015 sera l'année où la construction de nouvelles résidences secondaires atteindra son plus bas niveau, comparé au scénario de référence. Ceci s'explique par le fait qu'en 2015, au vu des incertitudes juridiques et de la réussite incertaine, très peu de projets de résidences secondaires destinées à la location professionnelle seront réalisés et parce que les effets d'anticipation seront suivis par une phase de saturation temporaire du marché des résidences secondaires.

Pour 2015, BAKBASEL table sur la construction de 30% seulement de nouvelles résidences secondaires, par rapport au scénario de référence. La fixation de ces 30% correspond, d'une part, à l'estimation experte de BAKBASEL; d'autre part, elle est plausible si l'on considère le cas d'étude suivant:

Pour ce cas d'étude, des paramètres pertinents ont été exploités; ils proviennent des années 2003 à 2011 et sont issus de la région Basse-Engadine. Ils montrent que dans cette région, pendant la période sous

étude, environ 40% de l'ensemble des logements neufs étaient des résidences secondaires. De ces 40%, environ les trois quarts sont des résidences secondaires qui, en cas de mise en pratique de l'initiative résidences secondaires, ne seraient plus autorisées. Il reste donc à peu près un quart de logements nouvellement construits qui ont été loués à des touristes ou pour un séjour d'ordre professionnel. Le paramètre choisi est légèrement supérieur au cas d'étude; BAKBASEL estime en effet que dans le scénario «élémentaire», même au niveau le plus bas, le nombre de constructions sera un peu supérieur au quart indiqué, parce qu'il existe la possibilité d'ériger des constructions de remplacement.

Tab. 7-2 Cas d'étude Basse-Engadine: logements nouvellement construits 2003 à 2011

Commune	type de commune	résidence principale	résidence secondaire	RS conc. (3)	RS non conc.(4)	TOTAL (5)	Part construction RS (1) / (5)	Part RS non conc. dans le total RS (4) / (2)
Scuol	Hotspot	114	135	103	32	249	54%	24%
Zernez	Commune touristique	59	16	10	6	75	21%	38%
Samnaun	Commune touristique	121	19	12	7	140	14%	37%
Sent	Commune touristique	35	82	62	20	117	70%	24%
Ramosch	Commune touristique	20	14	14	0	34	41%	0%
Guarda	Commune touristique	5	0	0	0	5	0%	0%
Tarasp	Commune touristique	8	13	13	0	21	62%	0%
Ardez	Commune touristique	23	6	5	1	29	21%	17%
Ftan	Commune touristique	57	40	30	10	97	41%	25%
Tschlin	Commune touristique périp	14	4	1	3	18	22%	75%
Lavin	Commune touristique périp	9	7	0	7	16	44%	100%
Susch	Commune touristique périp	22	1	1	0	23	4%	0%
TOTAL		487	337	251	86	824	41%	26%

Source: Wohler 2012, BAKBASEL

Après 2015, la construction de nouvelles résidences secondaires reprendra prioritairement dans les *Hotspots* et les communes touristiques, car, après une période d'incertitudes (juridiques), davantage d'investissements seront engagés dans les structures d'hébergement organisées. Dans son scénario de base «élémentaire», BAKBASEL estime que, d'ici 2023, la construction de nouvelles résidences secondaires se sera rééquilibrée dans les «*Hotspots*», et atteindra à nouveau 60%, par rapport au scénario de référence. Dans les «communes touristiques», on pourra tabler sur un retour à 50% environ de l'augmentation annuelle. Dans les «communes touristiques périphériques», l'augmentation du nombre de résidences secondaires n'atteindra plus qu'un tiers du nombre déterminé par le scénario de référence (voir Tab. 7-1).

Setup du scénario pour la transformation de résidences secondaires

Dans le domaine des travaux de transformation des résidences secondaires, on peut conclure à une activité un peu plus soutenue que dans le scénario de référence – comme cela a été exposé pour la description qualitative des relations de cause à effet. Ce phénomène est modélisé dans le scénario par un facteur de majoration (Add-factor) ajouté au taux de croissance du scénario de référence. Ce facteur est de 0,5 point pour les «*Hotspots*» et les «communes touristiques», et de 1,0 pour les «communes touristiques périphériques» (voir Tab. 7-1).

Setup du scénario pour la construction de résidences principales

Dans les «*Hotspots*» et les «communes touristiques», on peut supposer que la demande en résidences principales sera un peu plus soutenue que dans le scénario de référence, les terrains constructibles étant plus accessibles. Ce phénomène est modélisé dans le scénario par un facteur de majoration (Add-factor) ajouté au taux de croissance du scénario de référence. Ce facteur correspond à 0,5 point. Pour les «communes touristiques périphériques», ce facteur de majoration est inversé, car, dans ces communes, l'effet négatif de l'exode primera sur l'effet positif que constitue la baisse du prix des terrains constructibles. Les

facteurs de majoration se situent entre 1,0 point en 2015 et 0 point dans l'équilibre à long terme (voir Tab. 7-1).

Setup du scénario pour la construction hôtelière

Le financement transversal par le biais des résidences secondaires ayant été complexifié, la construction d'hôtels dans les «*Hotspots*» et les «communes touristiques» subira, à moyen terme, une correction vers le bas par rapport au scénario de référence. Ce phénomène est modélisé par un facteur de minoration de 2 points, appliqué aux taux de croissance des années 2015 à 2017 (moyen terme). Dans les «communes touristiques périphériques», le concept de financement transversal ne joue pas de rôle majeur et, par conséquent, il n'y aura pas à craindre de conséquences spécifiques pour la construction d'hôtels (voir Tab. 7-1).

Setup du scénario pour les autres formes de construction d'immobilier d'entreprise et d'infrastructures

A l'avenir, la défaillance de la demande en matière d'investissements immobiliers au niveau des résidences secondaires sera partiellement compensée par des effets de *spillover* vers la construction d'immobilier d'entreprise et d'infrastructures. Dans le scénario «élémentaire», variante intermédiaire, pour l'ensemble des territoires concernés, ces effets sont chiffrés à 15% des résidences secondaires non construites (voir Tab. 7-1).

7.2.2 Setup du scénario pour l'input primaire «demande touristique»

La transposition de l'initiative «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires» aura des répercussions, non seulement sur l'ampleur des investissements immobiliers, mais aussi sur la demande touristique, deuxième input primaire pour la détermination des effets économiques. D'une part, à l'avenir, le nombre des nouvelles résidences secondaires n'augmentera plus au même rythme, et, par ricochet, la demande touristique en résultant non plus; mais, par le biais des effets de *spillover*, la demande hôtelière s'en trouvera également modifiée.

Setup du scénario pour la demande touristique concernant les résidences secondaires louées professionnellement et celles non louées

La demande touristique générée par l'utilisation de résidences secondaires et divergente du scénario de référence, est déterminée, tout d'abord, par une estimation du nombre de résidences secondaires qui se sont ajoutées sous la forme de nouvelles constructions, transformations ou changements d'affectation; on fera la différence entre «à usage professionnelle» et «non louées». La demande touristique ainsi saisie sera ensuite extrapolée par le biais du taux d'occupation spécifique et les dépenses liées à chaque type d'hébergement par nuitée, à prix constants, soit corrigées de l'inflation.

L'augmentation du nombre de résidences secondaires par construction et transformation, qui diffère de celle projetée dans le scénario de référence, peut être reprise du setup du scénario pour l'input primaire «investissements immobiliers». Il suffira ensuite d'inscrire dans le setup du scénario «demande touristique» la proportion de logements loués professionnellement parmi les résidences secondaires nouvellement construites. Cette proportion devrait aller de 80% (*Hotspots*) à 50% (communes touristiques périphériques) (voir Tab. 7-3).

Cependant, il existe aussi de nouvelles résidences secondaires qui sont des hôtels ou des résidences principales réaffectés. Dans son scénario «élémentaire», BAKBASEL estime que l'ajout par réaffectation est plus élevé que dans le scénario de référence. Le facteur est fixé à 1,5 pour les «*Hotspots*» et les «communes touristiques», et de 1,75 pour les «communes touristiques périphériques».

Tab. 7-3 Scénario «élémentaire», variante intermédiaire: Setup du scénario pour l'input primaire «demande touristique»

	court terme			moyen terme			long terme								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Demande touristique dans résidences secondaires (privées et pour la location)	Demande touristique dans résidences secondaires	Modélisation: détermination des nouvelles résidences secondaires (privées ou louées) qui s'ajoutent suite à construction, transformation et réaffectation (voir ci-dessous), calcul de la demande par le biais du taux d'occupation et des dépenses journalières spécifiques au type d'hébergement, à prix constants													
	Augmentation par nouvelle construction (pour la location/privée)	Modélisation: la proportion des résidences secondaires destinées à la location dans le total des nouvelles résidences secondaires. Le nombre des nouveaux logements a déjà été modélisé pour le bâtiment.													
	Hotspots	0%	0%	10%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	Communes touristiques	0%	0%	10%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
	Communes touristiques périphériques	0%	0%	0%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	Communes non concernées	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Augmentation par transformation (privée)	Modélisation: augmentation des résidences secondaires par transformation selon le setup scénario "investissements immobiliers"													
	Augmentation par réaffectation (privée)	Modélisation: augmentation par réaffectation, proportion dans l'augmentation annuelle selon scénario de référence													
	Hotspots	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%
	Communes touristiques	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%
Communes touristiques périphériques	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	
Communes non concernées	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Demande touristique dans l'hôtellerie	Moins d'externalités négatives	Modélisation: Elasticités du taux d'occupation, grâce à un meilleur rapport entre lits chauds et lits froids													
	Toutes les communes concernées	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20
	Opportunités pour l'hôtellerie	Modélisation: part de la demande perdue au niveau des résidences secondaires, mais absorbée par l'hôtellerie													
Toutes les communes concernées	0%	40%	41%	42%	43%	44%	45%	46%	47%	48%	49%	50%	50%	50%	

Source: BAKBASEL

Setup du scénario pour la demande touristique dans l'hôtellerie

Dans l'hôtellerie, la demande sera influencée par l'initiative résidences secondaires via deux canaux. D'une part, le taux d'occupation dans les établissements hôteliers existants devrait croître, car il y aura **moins d'externalités négatives** du fait des «lits froids». Sur la base d'une analyse de régression, BAKBASEL a vérifié les répercussions de différentes variables sur le taux d'occupation dans les hôtels. De cette analyse, il résulte clairement qu'une proportion moindre de «lits froids» dans le nombre global de lits d'hôtes a une incidence éminemment positive sur le taux d'occupation des lits d'hôtels. **L'élasticité ainsi évaluée est de -0,2**, ce qui veut dire que, si la quote-part des lits froids est réduite de 10%, le taux d'occupation des hôtels augmente de 2% (voir aussi output de régression dans Tab. 7-4). L'élasticité ainsi évaluée s'ajoute au setup du scénario pour la demande touristique dans l'hôtellerie (voir aussi Tab. 7-3).

La demande dans l'hôtellerie est non seulement réactive aux moindres externalités négatives, mais aussi à un deuxième phénomène: dans une certaine mesure, les résidences secondaires constituent une concurrence directe pour l'industrie d'hébergement. Certes, tous les usagers d'une résidence secondaire – si cette possibilité n'existait pas – n'opteraient pas nécessairement pour une nuitée à l'hôtel ou dans un établissement de type hôtelier dans la même région, mais une partie de la demande serait tout de même réorientée vers l'hôtellerie. Dans le scénario «élémentaire», variante intermédiaire, BAKBASEL évalue cette part à 40% (2013), voire 50% (2023) des fréquences perdues au niveau des résidences secondaires (voir Tab. 7-3).

Tab. 7-4 Output de régression: influence de diverses variables sur le taux d'occupation

Dependent Variable: LOG (utilisation des capacités d'accueil)
 Method: Least Squares
 Included observations: 57

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-4.95	1.00	-4.94	0.00
LOG (Proportion lits dans résidences sec	-0.20	0.05	-4.18	0.00
LOG (Taille de l'établissement)	0.35	0.17	2.14	0.04
LOG (Hôtels catégorie 4 et 5 étoiles)	0.01	0.01	0.75	0.46
LOG (Attractivité du domaine skiable)	0.11	0.14	0.74	0.46
LOG (Diversité de l'offre estivale)	0.38	0.19	2.01	0.05
LOG (Saisonalité)	-0.29	0.17	-1.75	0.09

R-squared 0.51
 Adjusted R-squared 0.45

Echantillon: 57 destinations suisses
 Source: BAKBASEL

7.2.3 Setup pour les variantes optimiste et pessimiste du scénario «élémentaire»

Pour chacun des scénarios de base – donc aussi pour le scénario «élémentaire» - une variante optimiste et une variante pessimiste seront calculées, afin de compléter la variante intermédiaire, considérée comme la plus réaliste. Ces variantes se différencient entre elles par les **expectatives divergentes quant à l'intensité des effets de *spillover* dans l'industrie du bâtiment et celle du tourisme.**

Tab. 7-5 Setup du scénario «élémentaire», variante optimiste

		Court terme			Moyen terme			Long terme								
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Spillover pour les investissements immobiliers	Immobilier d'entreprise et infrastructures	Modélisation: Proportion des investissements immobiliers non consacrés aux résidences secondaires, suite à l'initiative, qui est absorbée par l'immobilier d'entreprise et les infrastructures (opportunités)														
	Hotspots	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
	Communes touristiques	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
	Communes touristiques périphériques	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Spillover pour la demande touristique	Moins d'externalités négatives	Modélisation: Elasticités du taux d'occupation, grâce à un meilleur rapport entre lits chauds et lits froids														
	Toutes les communes concernées	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	
	Opportunités pour l'hôtellerie	Modélisation: Part de la demande perdue au niveau des résidences secondaires, mais absorbée par l'hôtellerie														
Toutes les communes concernées	0%	55%	56%	57%	58%	59%	60%	61%	62%	63%	64%	65%	65%	65%		

Source: BAKBASEL

La variante optimiste se fonde sur l'hypothèse que, rapporté au scénario de référence, à peu près 20% des investissements immobiliers non engagés pour de nouvelles résidences secondaires seront compensés par les effets de *spillover*, dont la construction d'immobilier d'entreprise et la construction d'infrastructures tireront profit; cela représente 5 points de pourcentage de plus que dans le scénario intermédiaire. D'ailleurs, les hypothèses de *spillover* pour la demande touristique dans l'hôtellerie sont aussi plus optimistes (comparer Tab. 7-3 avec Tab. 7-5).

Quant à la variante plus pessimiste du scénario «élémentaire», elle prévoit moins d'effets de *spillover*. Cette observation concerne les *spillover* en termes d'investissements immobiliers autant que de demande touristique (voir Tab. 7-6).

Tab. 7-6 Setup du scénario «élémentaire», variante pessimiste

		Court terme			Moyen terme			Long terme							
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Spillover pour les investissements immobiliers	Immobilier d'entreprise et infrastructures	Modélisation: Proportion des investissements immobiliers non consacrés aux résidences secondaires, suite à l'initiative, qui est absorbée par l'immobilier d'entreprise et les infrastructures (opportunités)													
	Hotspots	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Communes touristiques	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Communes touristiques périphériques	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Communes non concernées	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Spillover pour la demande touristique	Moins d'externalités négatives	Modélisation: Elasticités du taux d'occupation, grâce à un meilleur rapport entre lits chauds et lits froids .													
	Toutes les communes concernées	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10
	Opportunités pour l'hôtellerie	Modélisation: Part de la demande perdue au niveau des résidences secondaires, mais absorbée par l'hôtellerie													
	Toutes les communes concernées	0%	25%	26%	27%	28%	29%	30%	31%	32%	33%	34%	35%	35%	35%

Source: BAKBASEL

7.3 Résultats quantitatifs: conséquences sur la valeur ajoutée, l'emploi et les recettes fiscales

Après avoir exposé au chapitre 7.1 les aspects qualitatifs des liens de cause à effet et les mécanismes des répercussions, ainsi que les hypothèses de principe pour le scénario «élémentaire», on pourra désormais quantifier les résultats des différents scénarios, respectivement les répercussions de l'initiative résidences secondaires conformément à la mise en application selon l'ordonnance du Conseil fédéral. Le paragraphe suivant exposera d'abord les résultats du scénario dans sa variante intermédiaire, considéré comme le plus réaliste (voir chap. 7.3.1), avant de détailler l'amplitude, respectivement les résultats des variantes optimiste et pessimiste du scénario «élémentaire» (voir chap. 7.3.2).

7.3.1 Scénario «élémentaire», variante intermédiaire

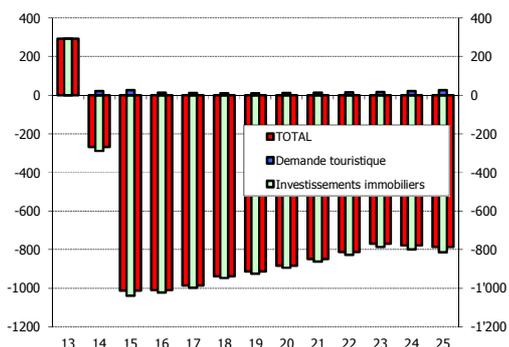
La variante intermédiaire du scénario «élémentaire», considérée comme la plus réaliste, conclut à des résultats fort divergents pour les deux inputs primaires «demande touristique» et «investissements immobiliers». Les **investissements immobiliers** devraient se replier considérablement, une fois l'effet d'anticipation de 2013 essoufflé. En 2015, les investissements immobiliers se situeront à un peu plus de

CHF 1 milliard en dessous du montant indiqué dans le scénario de référence. Dans les années suivantes, les différences se réduiront et en 2025, elles approcheront les **CHF 800 millions**.

La demande touristique se conforme globalement à celle projetée dans le scénario de référence, sauf que, contrairement à l'input primaire «investissements immobiliers», on observe une légère hausse dans la tendance à long terme (voir Fig. 7-3). En 2025, la demande touristique du scénario «élémentaire», variante intermédiaire, se situe à environ CHF 26 millions au-dessus du niveau déterminé par le scénario de référence, avec une tendance à la hausse.

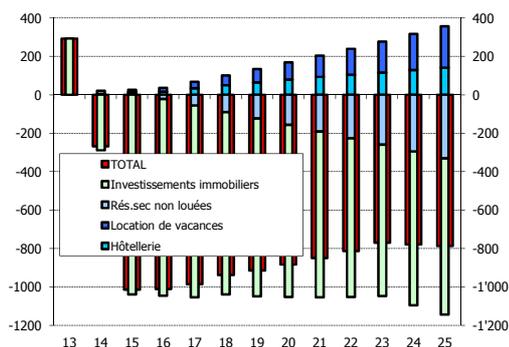
Si l'on considère les composantes de la demande touristique individuellement, il s'avère qu'elles subissent de profondes mutations: jusqu'en 2025, la demande touristique émanant des propriétaires de résidences secondaires (non destinées à la location) est nettement plus faible que dans le scénario de référence (CHF -330 millions). En revanche, une part sensiblement plus importante de la demande profite aux hôtels (CHF +141 millions) et aux résidences secondaires louées professionnellement (CHF +216 millions) (voir Fig. 7-4). A long terme, **l'industrie touristique classique (hébergement touristique qualifié) fera donc partie des gagnants**. Plus la demande se déplacera vers l'industrie d'hébergement, plus les capacités d'hébergement seront utilisées à plein régime et généreront une meilleure valeur ajoutée par lit. A l'avenir, la demande touristique selon le scénario «élémentaire» dans sa variante intermédiaire s'accompagnera d'une utilisation de l'espace plus efficace, ce qui peut être considéré comme une évolution plus durable que celle projetée dans le scénario de référence.

Fig. 7-3 Différences entre le scénario «élémentaire» intermédiaire et le scénario de référence quant aux inputs primaires (I)



En moi. CHF, nominaux
Source: BAKBASEL

Fig. 7-4 Différences entre le scénario «élémentaire» intermédiaire et le scénario de référence quant aux inputs primaires (II)



En moi. CHF, nominaux
Source: BAKBASEL

Malgré les incidences relativement positives décelées au niveau de la demande touristique, le total des chiffres d'affaires des deux inputs primaires «demande touristique» et «investissements immobiliers» restent significativement en retrait par rapport au scénario de référence. Ces chiffres d'affaires inférieurs à ceux projetés dans le scénario de référence se répercutent sur l'emploi, la valeur ajoutée et aussi les recettes fiscales dans l'Espace alpin. Tab. 7-7 présente ces incidences sous forme d'aperçu des écarts par rapport au scénario de référence. Les répercussions listées ne comprennent pas seulement les incidences directes au niveau des branches tourisme et bâtiment, mais aussi les effets induits et indirects (voir aussi chap. 2.2.4). On tiendra compte du fait que l'acquisition de produits intermédiaires sera moindre et que la réduction de l'emploi entraîne une diminution des dépenses des ménages.

La transposition de l'initiative résidences secondaires conformément à l'ordonnance du Conseil fédéral impliquera, à moyen terme, un niveau de valeur ajoutée et d'emploi sensiblement plus bas que dans le scénario de référence. En 2015, l'année où l'impact sera probablement le plus incisif, environ **8 600 emplois seront supprimés**, par rapport au scénario de référence. Ce chiffre correspond à une quote-part

de **0,8% du total des PAO** dans l'Espace alpin. Les principaux concernés sont le bâtiment et ses branches proches. Dans le secteur de la construction, le nombre de PAO devrait être d'environ 4 800 salariés de moins que dans le scénario de référence, soit -4,7%. Pour les effectifs dans l'hôtellerie, noyau du métier touristique, les répercussions se feront à peine sentir, même en 2015, année la plus impactée. Conformément aux résultats du scénario «élémentaire» intermédiaire, le PIB régional se situera à environ 0,7% en dessous de la valeur respective du scénario de référence (voir Tab. 7-7).

Après un redimensionnement notable qui durera jusqu'en 2015, l'économie de l'Espace alpin – partant d'un niveau plus bas que dans le scénario de référence – renouera avec une croissance durablement plus soutenue. Grâce à la reprise de la construction de résidences secondaires sous forme d'une offre d'hébergement professionnelle et des effets de *spillover* de plus en plus nombreux vers l'industrie du tourisme et du bâtiment, l'économie alpine, selon le scénario «élémentaire» intermédiaire rattrapera une partie du décalage par rapport au scénario de référence. **L'année concluant la période d'observation (2025), le PIB régional sera plus bas de 0,4%. Le nombre de PAO sera inférieur de 4 800 à celui du scénario de référence; ce chiffre équivaut à environ 0,5% du total de PAO projeté pour cette année dans le scénario de référence.** La ventilation de ces données par branche indique que le bâtiment sera soumis au redimensionnement sur une longue durée, alors que l'hôtellerie alpine aura embauché environ 800 salariés de plus que dans le scénario de référence.

Les pertes escomptées au niveau des recettes fiscales en raison des chiffres d'affaires en baisse (seules les **incidences fiscales indirectes ont été prises en compte**) sont évaluées à environ CHF 92 millions pour l'année la plus impactée (2015); pour 2025, BAKBASEL suppose que les recettes seront minorées de CHF 73 millions environ par rapport au scénario de référence.

Tab. 7-7 Résultats du scénario «élémentaire», variante intermédiaire: écarts par rapport au scénario de référence

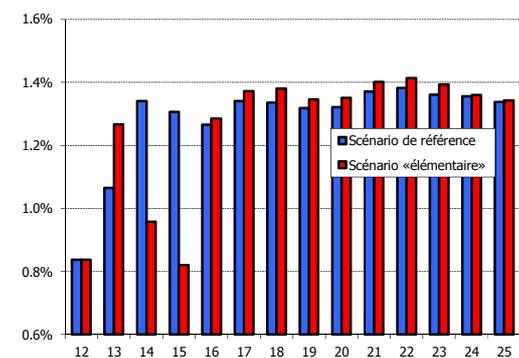
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Valeur ajoutée brute nominale	en mio. CHF	242	-223	-840	-836	-817	-778	-759	-734	-707	-677	-643	-651	-659
	<i>en % dans l'économie dans son ensemble</i>	<i>0.2%</i>	<i>-0.2%</i>	<i>-0.7%</i>	<i>-0.7%</i>	<i>-0.6%</i>	<i>-0.6%</i>	<i>-0.6%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>-0.4%</i>	<i>-0.4%</i>	<i>-0.4%</i>
PAO	en milliers pers.	2.5	-2.3	-8.6	-8.3	-7.9	-7.3	-6.8	-6.4	-6.0	-5.5	-5.0	-5.0	-4.8
Dans le bâtiment	en milliers pers.	1.4	-1.3	-4.8	-4.6	-4.4	-4.0	-3.8	-3.6	-3.4	-3.2	-2.9	-2.9	-2.9
Dans l'hôtellerie/restauration	en milliers pers.	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.2	0.3	0.4	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8
Dans autres branches	en milliers pers.	1.1	-1.0	-3.8	-3.7	-3.6	-3.4	-3.3	-3.1	-3.0	-2.9	-2.7	-2.7	-2.7
	<i>en % dans l'économie dans son ensemble</i>	<i>0.2%</i>	<i>-0.2%</i>	<i>-0.8%</i>	<i>-0.8%</i>	<i>-0.7%</i>	<i>-0.7%</i>	<i>-0.6%</i>	<i>-0.6%</i>	<i>-0.6%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>-0.5%</i>
Effets fiscaux indirects	en mio. CHF	27	-24	-92	-91	-89	-85	-83	-80	-78	-74	-71	-72	-73
Impôt sur le revenu, pers. phys.	en mio. CHF	15	-14	-50	-49	-47	-44	-43	-41	-39	-37	-35	-35	-35
Impôt sur le bénéfice, pers. jur.	en mio. CHF	2	-2	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-7	-7	-7	-7	-7
TVA	en mio. CHF	10	-8	-34	-34	-34	-33	-32	-32	-31	-30	-29	-30	-30

Source: BAKBASEL

Si l'on compare les taux de croissance annuels du PIB réel, comme pronostiqués dans le scénario de référence, avec ceux résultant du scénario «élémentaire» intermédiaire, il est flagrant que dans les années 2014 et 2015, l'évolution économique, en intégrant la transposition de l'initiative résidences secondaires, restera relativement atone (voir Fig. 7-6). Cependant, une phase récessive semble peu probable, les taux de croissance s'approchant de 1%. A partir de 2017, les taux de croissance, selon le scénario «élémentaire» intermédiaire, bénéficieront d'une phase de rattrapage et devraient être sensiblement supérieurs à ceux du scénario de référence. Après 2023, quand un nouvel équilibre sera atteint d'après BAKBASEL, les taux de croissance seront également un peu plus élevés que dans le scénario de référence. Aussi, on peut en conclure que, selon le scénario «élémentaire» intermédiaire, l'économie alpine s'engagera à la longue sur une courbe ascendante légèrement plus prononcée que celle projetée dans le scénario de référence.

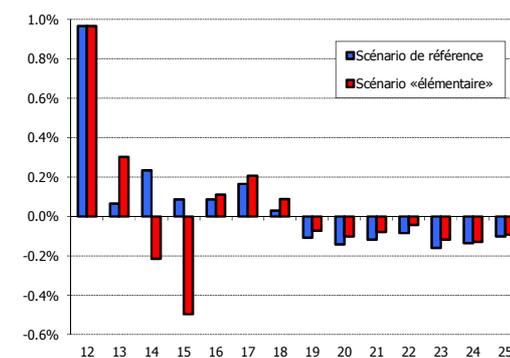
A la différence de l'évolution du PIB régional qui, selon le scénario «élémentaire» intermédiaire, n'est contrarié à aucun moment par un déclin économique, le nombre de PAO sera en baisse en 2014 et 2015. Les taux de croissance négatifs devraient se situer entre -0,2 et -0,5% (voir aussi le scénario de référence: 2014: +0,0%, 2015: +0,2%). A long terme, les taux d'évolution annuels des effectifs seront, à l'instar du PIB, plus positifs que dans le scénario de référence (voir Fig. 7-5).

Fig. 7-5 Scénario «élémentaire» intermédiaire vs. scénario de référence: évolution du PIB réel dans l'Espace alpin suisse



Variation par rapport à l'année précédente, en %
Source: BAKBASEL

Fig. 7-6 Scénario «élémentaire» intermédiaire vs. scénario de référence: évolution du nombre de PAO dans l'Espace alpin suisse



Variation par rapport à l'année précédente, en %
Source: BAKBASEL

7.3.2 Scénario de base «élémentaire»: variantes intermédiaire, optimiste et pessimiste

Pour le scénario de base «élémentaire» trois variantes ont été calculées: intermédiaire, optimiste et pessimiste, afin de tenir compte des éventuels effets divergents de *spillover* sur l'industrie du tourisme et du bâtiment. Ce procédé permet d'illustrer l'amplitude d'une éventuelle évolution dans le cadre d'une mise en application, politiquement motivée, de l'initiative résidences secondaires.

Dans la **variante optimiste du scénario «élémentaire»**, les répercussions de la transposition de l'initiative résidences secondaires sont moins marquées que dans la variante intermédiaire. Certes, même dans la variante optimiste, il faudra s'attendre à un ralentissement économique significatif en 2015, accompagné d'une réduction des effectifs, mais par la suite, les effets de *spillover* se feront sentir de plus en plus et l'économie s'engagera sur une courbe ascendante plus marquée que celle simulée dans la variante intermédiaire (voir Tab. 7-8). Dans la **variante pessimiste du scénario «élémentaire»**, la reprise de l'économie alpine après le rude redimensionnement des années 2014 et 2015 est nettement moins évidente, essentiellement parce que les effets de *spillover* touristique ne sont guère opérants dans la variante pessimiste.

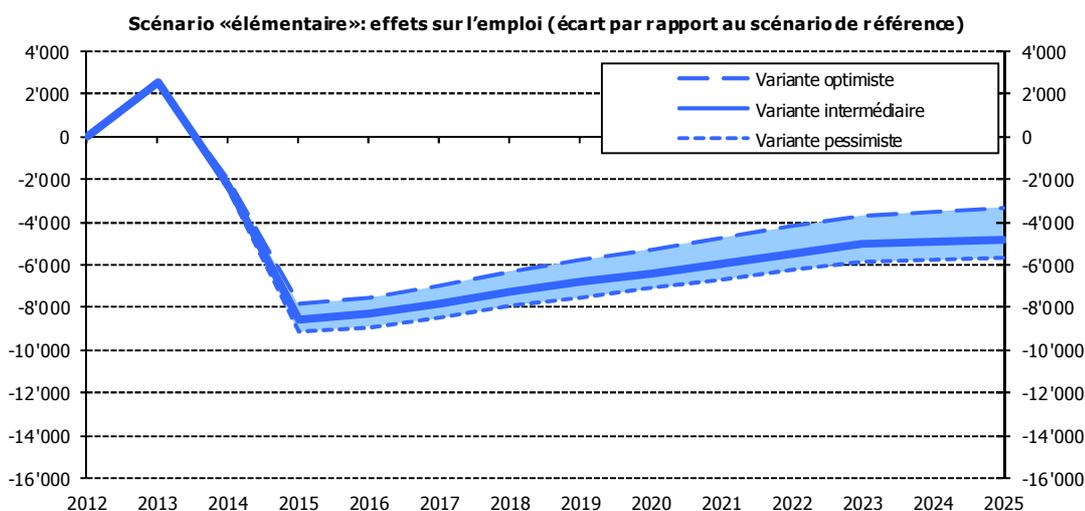
C'est au niveau des effets sur l'emploi que les résultats divergents des trois variantes sont les plus flagrants: il s'avère que les suppressions d'emplois par rapport au scénario de référence dans l'année la plus difficile, 2015, varient entre environ 9 100 (variante pessimiste) et environ 7 900 (variante optimiste). A long terme (2025), le nombre d'emplois perdus devrait approcher 5 700 au pire et 3 300 au mieux. Il est donc évident que, dans toutes les variantes, interviendra un bref et fort déclin, mais qu'avec le temps différentes courbes de croissance pourront être envisagées. Si l'économie régionale réussit à s'adapter rapidement aux conditions cadres modifiées, le décalage par rapport au scénario de référence sera plus vite comblé que si ce processus était mal maîtrisé.

Tab. 7-8 Résultats des différentes variantes du scénario de base «élémentaire»: écarts par rapport au scénario de référence

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Input primaire investissements immobiliers en mio. CHF													
Variante optimiste	292	-272	-978	-961	-938	-891	-869	-840	-809	-776	-738	-751	-763
Variante intermédiaire	292	-288	-1'039	-1'022	-997	-948	-924	-894	-862	-826	-786	-800	-814
Variante pessimiste	292	-305	-1'101	-1'082	-1'056	-1'004	-979	-948	-914	-877	-834	-849	-864
Input primaire demande touristique en mio. CHF													
Variante optimiste	0	28	41	37	48	59	71	85	97	110	124	142	159
Variante intermédiaire	0	20	26	13	11	10	10	11	12	14	16	22	26
Variante pessimiste	0	18	21	4	-4	-11	-17	-21	-25	-28	-31	-30	-30
Personnes actives occupées en milliers de personnes													
Variante optimiste	2.5	-2.1	-7.9	-7.5	-7.0	-6.3	-5.8	-5.3	-4.7	-4.2	-3.7	-3.5	-3.3
Variante intermédiaire	2.5	-2.3	-8.6	-8.3	-7.9	-7.3	-6.8	-6.4	-6.0	-5.5	-5.0	-5.0	-4.8
Variante pessimiste	2.5	-2.5	-9.1	-8.9	-8.5	-7.9	-7.5	-7.1	-6.7	-6.3	-5.8	-5.8	-5.7
Personnes actives occupées en % de l'économie dans son ensemble													
Variante optimiste	0.2%	-0.2%	-0.7%	-0.7%	-0.6%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.4%	-0.4%	-0.3%	-0.3%	-0.3%
Variante intermédiaire	0.2%	-0.2%	-0.8%	-0.8%	-0.7%	-0.7%	-0.6%	-0.6%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.5%	-0.5%
Variante pessimiste	0.2%	-0.2%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.6%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.5%
Valeur ajoutée en % de l'économie dans son ensemble													
Variante optimiste	0.2%	-0.2%	-0.6%	-0.6%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.5%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.3%	-0.3%
Variante intermédiaire	0.2%	-0.2%	-0.7%	-0.7%	-0.6%	-0.6%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.5%	-0.4%	-0.4%	-0.4%
Variante pessimiste	0.2%	-0.2%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.6%	-0.6%	-0.6%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.5%	-0.5%
Effets fiscaux indirects en mio. CHF													
Variante optimiste	27	-22	-85	-84	-80	-75	-72	-69	-65	-61	-57	-57	-56
Variante intermédiaire	27	-24	-92	-91	-89	-85	-83	-80	-78	-74	-71	-72	-73
Variante pessimiste	27	-26	-98	-98	-96	-92	-90	-88	-86	-83	-79	-81	-82

Source: BAKBASEL

Fig. 7-7 Comparaison des effets sur l'emploi par variante



Source: BAKBASEL

8 Résultats du scénario de base «modéré»

Dans le scénario de base «modéré», on se fonde sur une transposition plus libérale de l'initiative résidences secondaires que celle préconisée dans l'ordonnance du Conseil fédéral du 22 août 2012. Les principales différences par rapport au scénario «élémentaire» sont la réaffectation facilitée de résidences principales érigées selon le droit ancien en résidences secondaires, ainsi que l'interprétation plus permissive des dérogations pour «lits chauds». Au chapitre 6.1.2 se trouve une description plus détaillée des paramètres du scénario «modéré», la technique de transposition exacte sera exposée en annexe (chap. 11.2).

Dans le cas d'une mise en pratique plus modérée de l'initiative résidences secondaires, c'est principalement le déclin du bâtiment qui serait moins grave à moyen terme, d'une part, parce que les dérogations bénéficieraient de plus de souplesse, et, d'autre part, parce que davantage de résidences principales pourraient être converties en résidences secondaires. En effet, il serait plus avantageux de vendre sa résidence principale et d'emménager dans un nouveau logement ou d'en construire. Par conséquent, si le bâtiment souffrait d'un repli moindre que celui projeté dans le scénario «élémentaire», les effets de *spillover* au profit de l'industrie d'hébergement classique, soit l'hôtellerie/restauration, seraient moindres. Les résultats précis des scénarios seront présentés dans les deux paragraphes suivants. D'abord sera débattu le scénario «modéré» intermédiaire, avant que soit indiquée l'amplitude entre les variantes pessimiste, intermédiaire et optimiste du scénario de base «modéré».

8.1 Scénario «modéré», variante intermédiaire

Tab. 8-1 Résultats du scénario «modéré», variante intermédiaire: écarts par rapport au scénario de référence

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Chiffres d'affaires, nominaux en mio. CHF	292	-243	-705	-687	-659	-613	-585	-553	-519	-482	-441	-443	-444
dont investissements immobiliers en mio. CHF	292	-268	-741	-724	-696	-653	-629	-602	-575	-546	-516	-529	-543
dont demande touristique en mio. CHF	0	26	37	37	38	40	44	50	56	65	75	87	98
dont hôtellerie en mio. CHF	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	51	57	62
dont rés.sec. louées en mio. CHF	0	0	4	17	31	46	62	78	96	114	134	154	175
dont rés.sec. privées en mio. CHF	0	21	23	5	-13	-31	-47	-63	-79	-95	-110	-125	-139
Valeur ajoutée brute nominale en Mio. CHF	242	-202	-585	-571	-547	-510	-488	-462	-434	-404	-372	-374	-376
en % de l'économie dans son ensemble	0.2%	-0.2%	-0.5%	-0.5%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.2%	-0.2%
PAO en milliers de personnes	2.5	-2.1	-5.9	-5.6	-5.2	-4.7	-4.4	-4.0	-3.6	-3.2	-2.9	-2.8	-2.7
dans le bâtiment en milliers de pers.	1.4	-1.2	-3.4	-3.2	-3.0	-2.8	-2.6	-2.4	-2.2	-2.1	-1.9	-1.9	-1.9
dans l'hôtellerie/restauration en milliers de pers. Tsd. Pers.	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	0.2	0.2	0.3	0.3	0.4	0.5	0.5	0.6
dans autres branches en milliers de pers.	1.1	-0.9	-2.6	-2.5	-2.3	-2.1	-2.0	-1.9	-1.7	-1.6	-1.4	-1.4	-1.4
en % de l'économie dans son ensemble	0.2%	-0.2%	-0.5%	-0.5%	-0.5%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.2%
Effets fiscaux indirects en mio. CHF	27	-22	-63	-62	-59	-55	-52	-49	-46	-43	-39	-39	-39
Impôt sur le revenu, pers. phys. en mio. CHF	15	-12	-35	-34	-32	-29	-28	-26	-24	-23	-21	-21	-21
Impôt sur le bénéfice, pers. jur. en mio. CHF	2	-2	-6	-6	-5	-5	-5	-5	-4	-4	-4	-4	-4
TVA en mio. CHF	10	-7	-23	-22	-22	-20	-19	-18	-17	-16	-15	-14	-14

Source: BAKBASEL

Dans le scénario «modéré» intermédiaire, il apparaît que l'effondrement de l'input primaire «investissements immobiliers» sera, à moyen terme, moins significatif que dans le scénario «élémentaire». En 2015,

année qui subira le plus fortement l'impact par rapport au scénario de référence, les investissements immobiliers reculent d'environ CHF 741 millions, selon le scénario modéré. Avec le temps, les écarts se réduisent, et à la fin de la période d'observation (2025), le niveau se situe encore à environ CHF 543 millions en dessous de la valeur du scénario de référence. Pour l'input primaire «demande touristique» dans sa totalité, le résultat du scénario modéré est supérieur à celui du scénario «élémentaire» intermédiaire et à celui du scénario de référence. Cependant, contrairement au scénario «élémentaire», cette valeur plus élevée en matière de demande touristique résulte moins de la performance de l'hôtellerie que de celle des locations de vacances (terme qui a bénéficié d'une définition généreuse).

D'après les résultats du scénario «modéré» intermédiaire, le nombre de PAO accusera un déficit de presque 6 000 personnes à moyen terme (2015) et de quelque 2 700 personnes à long terme (2025) par rapport au scénario de référence.

8.2 Scénario de base «modéré»: variantes intermédiaire, optimiste et pessimiste

Tab. 8-2 Résultats des différentes variantes du scénario de base «modéré»: écarts par rapport au scénario de référence

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Input primaire investissements immobiliers													
en mio. CHF													
Variante optimiste	292	-252	-698	-681	-655	-614	-591	-566	-540	-513	-484	-497	-509
Variante intermédiaire	292	-268	-741	-724	-696	-653	-629	-602	-575	-546	-516	-529	-543
Variante pessimiste	292	-284	-785	-767	-738	-692	-667	-639	-610	-580	-548	-562	-576
Input primaire demande touristique													
en mio. CHF													
Variante optimiste	0	33	51	59	67	77	88	102	116	132	150	172	192
Variante intermédiaire	0	26	37	37	38	40	44	50	56	65	75	87	98
Variante pessimiste	0	23	32	29	28	28	29	32	36	42	49	58	67
Personnes actives occupées													
en milliers de personnes													
Variante optimiste	2.5	-1.8	-5.4	-5.0	-4.6	-4.0	-3.6	-3.2	-2.8	-2.4	-1.9	-1.8	-1.6
Variante intermédiaire	2.5	-2.1	-5.9	-5.6	-5.2	-4.7	-4.4	-4.0	-3.6	-3.2	-2.9	-2.8	-2.7
Variante pessimiste	2.5	-2.2	-6.4	-6.1	-5.7	-5.2	-4.8	-4.4	-4.1	-3.7	-3.3	-3.3	-3.2
Personnes actives occupées													
en % de l'économie dans son ensemble													
Variante optimiste	0.2%	-0.2%	-0.5%	-0.5%	-0.4%	-0.4%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.2%	-0.2%	-0.2%	-0.1%
Variante intermédiaire	0.2%	-0.2%	-0.5%	-0.5%	-0.5%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.2%
Variante pessimiste	0.2%	-0.2%	-0.6%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.3%
Valeur ajoutée													
en % de l'économie dans son ensemble													
Variante optimiste	0.2%	-0.2%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.2%	-0.2%	-0.2%	-0.2%
Variante intermédiaire	0.2%	-0.2%	-0.5%	-0.5%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.2%	-0.2%
Variante pessimiste	0.2%	-0.2%	-0.5%	-0.5%	-0.5%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.3%
Effets fiscaux indirects													
en mio. CHF													
Variante optimiste	27	-19	-58	-56	-52	-48	-45	-41	-37	-34	-29	-29	-28
Variante intermédiaire	27	-22	-63	-62	-59	-55	-52	-49	-46	-43	-39	-39	-39
Variante pessimiste	27	-23	-68	-66	-64	-59	-57	-54	-51	-48	-44	-45	-45

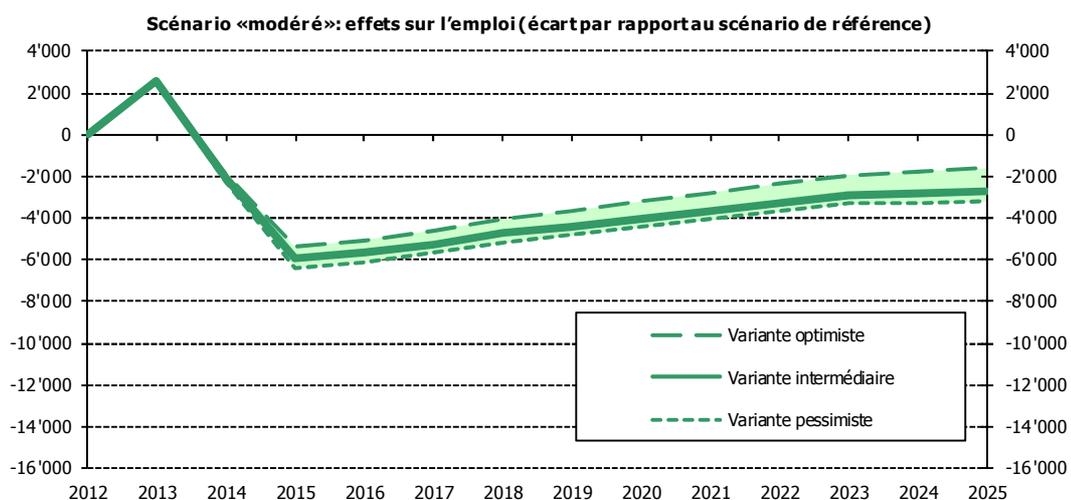
Source: BAKBASEL

Dans la **variante optimiste du scénario «modéré»**, les conséquences de la mise en pratique de l'initiative résidences secondaires sont moins incisives que dans la variante intermédiaire. Après un ralentissement,

tissement économique à moyen terme, comparable à celui de la variante intermédiaire, les effets de *spillover* se feront sentir de façon plus prononcée et, à long terme, l'économie retrouvera une croissance plus soutenue que celle simulée pour la variante intermédiaire (voir Tab. 8-2). Dans la **variante pessimiste du scénario «modéré»**, la reprise de l'économie alpine après le sévère redimensionnement en 2014 et 2015 s'avère nettement moins vigoureuse.

Par rapport au scénario de référence, le nombre d'emplois perdus varie entre 6 400 (variante pessimiste) durant l'année la plus difficile (2015) et à peu près 5 400 (variante optimiste). A long terme (2025), les suppressions d'emplois sont évaluées à environ 3 200 au pire et environ 1 600 au mieux.

Fig. 8-1 Comparaison des effets sur l'emploi par variante



Source: BAKBASEL

9 Résultats du scénario de base «strict»

Le scénario de base «strict» donne les résultats d'une mise en application sévère de l'initiative résidences secondaires. Dans cette variante, on se fonde, d'une part, sur l'hypothèse que les dérogations pour résidences secondaires seront accordées selon des critères stricts. D'autre part, le changement d'affectation de résidences principales existantes en résidences secondaires sera également soumis à de rigoureuses restrictions. Le chapitre 6.1.3 détaille la description des paramètres du scénario «strict», la transposition technique est exposée en annexe (chap. 11.3).

Une interprétation plus rigoureuse de l'initiative résidences secondaires bridera surtout le bâtiment de la région alpine. D'une part, le redimensionnement unique devrait être plus marqué, et, d'autre part, la reprise qui suivra le redimensionnement, portée par la construction de nouvelles résidences secondaires sous forme de locations de vacances, sera moins importante que si l'on avait autorisé une interprétation plus libérale des exceptions.

Les conséquences pour la demande touristique globale seront relativement tempérées, mais dans certains segments, la demande se reportera fortement vers des structures d'hébergement organisées. Les résultats précis des scénarios seront présentés dans les deux paragraphes suivants. A l'instar des autres scénarios de base, on exposera d'abord le scénario intermédiaire avant d'indiquer l'amplitude séparant les variantes pessimiste, intermédiaire et optimiste du scénario de base «strict».

9.1 Scénario «strict», variante intermédiaire

Tab. 9-1 Résultats du scénario «strict», variante intermédiaire: écarts par rapport au scénario de référence

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Chiffres d'affaires, nominaux en mio. CHF	292	-274	-1'178	-1'187	-1'181	-1'156	-1'164	-1'167	-1'169	-1'170	-1'168	-1'186	-1'201
dont investissements immobilière en mio. CHF	292	-286	-1'189	-1'191	-1'180	-1'151	-1'157	-1'159	-1'160	-1'161	-1'160	-1'184	-1'208
dont demande touristique en mio. CHF	0	13	11	4	-1	-5	-7	-8	-9	-9	-8	-2	8
dont hôtellerie en mio. CHF	0	5	10	37	65	92	121	150	180	211	242	279	319
dont rés.sec. louées en mio. CHF	0	0	4	15	27	40	54	69	85	101	119	137	157
dont rés.sec. privées en mio. CHF	0	8	-4	-48	-92	-137	-182	-228	-274	-321	-369	-418	-468
Valeur ajoutée brute, nominale en Mio. CHF	242	-227	-975	-983	-978	-958	-966	-969	-972	-974	-973	-990	-1'004
en % de l'économie dans son ensemble	0.2%	-0.2%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.6%
PAO en milliers de personnes	2.5	-2.3	-10.0	-9.7	-9.4	-8.9	-8.7	-8.4	-8.1	-7.9	-7.6	-7.5	-7.3
dans le bâtiment en milliers de pers.	1.4	-1.3	-5.5	-5.4	-5.2	-4.9	-4.8	-4.7	-4.6	-4.4	-4.3	-4.3	-4.3
dans l'hôtellerie/restauration en milliers de pers. Tsd. Pers	0.0	0.0	-0.1	0.0	0.1	0.3	0.4	0.5	0.6	0.8	0.9	1.1	1.2
dans autres branches en milliers de pers.	1.1	-1.0	-4.4	-4.4	-4.4	-4.3	-4.3	-4.2	-4.2	-4.2	-4.2	-4.3	-4.3
en % de l'économie dans son ensemble	0.2%	-0.2%	-0.9%	-0.9%	-0.9%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.7%
Effets fiscaux indirects en mio. CHF	27	-25	-107	-108	-108	-106	-107	-107	-107	-108	-108	-110	-111
impôt sur le revenu, pers. phys en mio. CHF	15	-14	-58	-57	-56	-55	-54	-54	-54	-53	-52	-53	-53
impôt sur le bénéfice, pers. jur. en mio. CHF	2	-2	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-11	-11	-11
TVA en mio. CHF	10	-9	-40	-41	-41	-41	-42	-43	-44	-44	-45	-46	-47

Source: BAKBASEL

Dans le scénario «strict», variante intermédiaire, l'effondrement observé à moyen terme au niveau de l'input «investissements immobiliers» est très net. Par rapport au scénario de référence, l'industrie du bâtiment devra s'attendre à une perte approchant CHF 1,2 milliard. Dans la mesure où, au vu des importantes contraintes, il reste peu de marge pour construire de nouvelles formules de résidences secondaires,

il sera difficile de combler la brèche à laquelle le bâtiment devra faire face. Néanmoins, même une transposition sévère de l'initiative ne plombra pas vraiment la demande touristique dans son intégralité. A la fin de la période d'observation (2025), elle enregistrera même des chiffres très légèrement supérieurs au scénario de référence.

A long terme, les structures d'hébergement professionnelles tireront profit d'une interprétation sévère. Elles pourront compenser, sinon surclasser, la demande perdue dans le domaine des «lits froids» par rapport au scénario de référence, ce qui mérite d'être salué, car la même demande peut être satisfaite avec une moindre consommation de l'espace. Selon le scénario «strict», variante intermédiaire, il sera possible d'absorber à peu près la même demande touristique que dans le scénario de référence, mais avec une meilleure utilisation des capacités, une plus forte valeur ajoutée par lit et une plus grande efficacité spatiale.

La valeur ajoutée brute réelle devrait effectuer, d'après le scénario «strict», variante intermédiaire, un «bond» de niveau, équivalent à environ CHF 1 milliard. A moyen terme (2015), ce montant correspond à environ 0,8% de la performance économique de l'Espace alpin, et à environ 0,6% à long terme (2025). Les effectifs se contracteront, d'après le scénario «strict», variante intermédiaire, d'à peu près 10 000 personnes; à long terme, les pertes avoisineront les 7 300 personnes, essentiellement dans le bâtiment et ses branches proches. En revanche, dans l'hôtellerie/restauration, le report de la demande touristique vers les établissements hôteliers aura une incidence positive et, à long terme, cette branche comptera 1 200 salariés de plus que dans le scénario de référence.

9.2 Scénario de base «strict»: variantes intermédiaire, optimiste et pessimiste

Tab. 9-2 Résultats des différentes variantes du scénario de base «strict»: écarts par rapport au scénario de référence

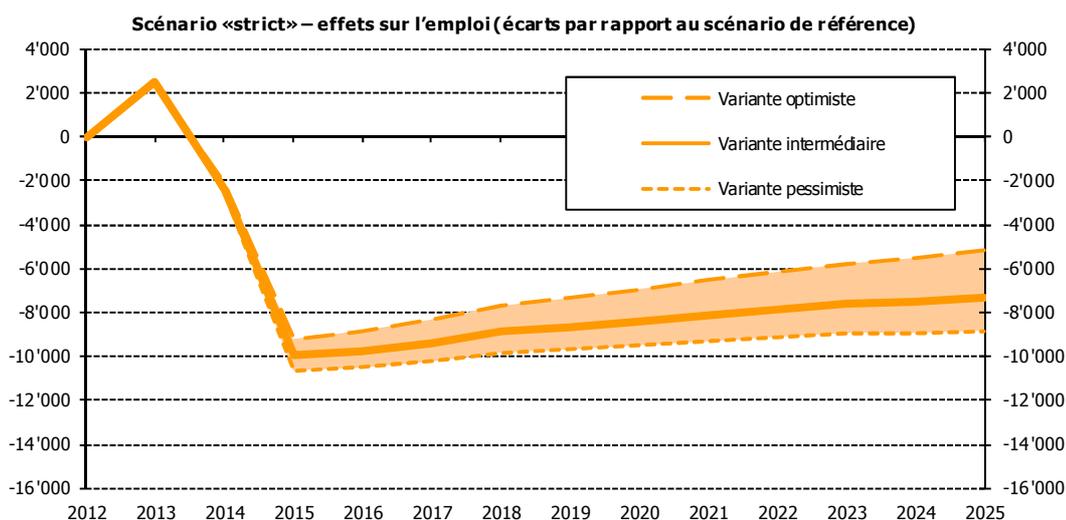
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Input primaire investissements immobiliers en mio. CHF													
Variante optimiste	292	-269	-1'119	-1'121	-1'110	-1'082	-1'087	-1'088	-1'089	-1'089	-1'087	-1'110	-1'133
Variante intermédiaire	292	-286	-1'189	-1'191	-1'180	-1'151	-1'157	-1'159	-1'160	-1'161	-1'160	-1'184	-1'208
Variante pessimiste	292	-303	-1'259	-1'262	-1'250	-1'220	-1'227	-1'229	-1'231	-1'233	-1'232	-1'258	-1'284
Input primaire demande touristique													
Variante optimiste	0	20	26	35	47	58	72	87	101	117	135	160	188
Variante intermédiaire	0	13	11	4	-1	-5	-7	-8	-9	-9	-8	-2	8
Variante pessimiste	0	10	5	-11	-26	-40	-52	-64	-74	-84	-93	-97	-100
Personnes actives occupées en milliers de personnes													
Variante optimiste	2.5	-2.1	-9.2	-8.8	-8.3	-7.7	-7.3	-6.9	-6.5	-6.2	-5.8	-5.5	-5.2
Variante intermédiaire	2.5	-2.3	-10.0	-9.7	-9.4	-8.9	-8.7	-8.4	-8.1	-7.9	-7.6	-7.5	-7.3
Variante pessimiste	2.5	-2.5	-10.6	-10.5	-10.2	-9.8	-9.7	-9.5	-9.3	-9.1	-8.9	-8.9	-8.8
Personnes actives occupées en % de l'économie dans son ensemble													
Variante optimiste	0.2%	-0.2%	-0.9%	-0.8%	-0.8%	-0.7%	-0.7%	-0.6%	-0.6%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.5%
Variante intermédiaire	0.2%	-0.2%	-0.9%	-0.9%	-0.9%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.7%
Variante pessimiste	0.2%	-0.2%	-1.0%	-1.0%	-0.9%	-0.9%	-0.9%	-0.9%	-0.9%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-0.8%
Valeur ajoutée en % de l'économie dans son ensemble													
Variante optimiste	0.2%	-0.2%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.6%	-0.6%	-0.6%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.5%
Variante intermédiaire	0.2%	-0.2%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.6%
Variante pessimiste	0.2%	-0.2%	-0.9%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-0.7%	-0.7%	-0.7%
Effets fiscaux indirects en mio. CHF													
Variante optimiste	27	-23	-99	-99	-97	-94	-93	-92	-91	-90	-88	-88	-88
Variante intermédiaire	27	-25	-107	-108	-108	-106	-107	-107	-107	-108	-108	-110	-111
Variante pessimiste	27	-27	-114	-116	-116	-115	-117	-118	-120	-121	-122	-125	-127

Source: BAKBASEL

La **variante optimiste du scénario «strict»** indique, elle aussi, que l'industrie du bâtiment ne pourra compter que marginalement sur des effets de rattrapage, à l'inverse de la demande touristique qui, comparée à celle du scénario de référence, affichera un gain considérable de CHF 188 millions à la fin de la période d'observation. La comparaison avec la variante intermédiaire montre qu'après un ralentissement économique similaire à celui projeté dans la variante intermédiaire, les effets de *spillover* se manifesteront davantage à moyen terme et que l'économie retrouvera une croissance plus soutenue (voir Tab. 8-2). Dans la **variante pessimiste du scénario «strict»**, l'économie alpine dévise davantage à moyen terme, mais c'est surtout sa reprise qui, après le sévère redimensionnement en 2014 et 2015, sera nettement plus laborieuse.

La Fig. 9-1, répertoriant les effets sur l'emploi selon le degré d'expression, illustre bien l'amplitude entre les trois variantes du scénario de base «strict». Cette figure indique qu'à moyen terme, les suppressions d'emplois, par rapport au scénario de référence, sont relativement similaires dans les trois scénarios. En 2015, année la plus impactée, la variante optimiste affiche une perte de 9 200 emplois, alors que la variante pessimiste en recense 10 600. Pourtant, c'est à long terme que les évolutions de croissance projetées par les scénarios divergent véritablement. A la fin de la période d'observation (2025), la perte d'emplois projetée varie de 5 200 pour la variante optimiste et de 8 800 pour la variante pessimiste.

Fig. 9-1 Comparaison des effets sur l'emploi par variante



Source: BAKBASEL

10 Résultats du scénario de base «extrême»

Alors que les deux scénarios de base «modéré» et «strict» correspondent simplement à une variante plus libérale, respectivement plus restrictive du scénario «élémentaire», considéré comme le plus réaliste, le scénario «extrême» a une fonction distincte: il indique les effets pouvant résulter d'une interdiction complète de résidences secondaires quelles qu'elles soient, dans les territoires concernés par l'initiative. Le scénario «extrême» répond à une transposition textuelle de l'initiative. Celle-ci implique une interdiction des changements d'affectation et des dérogations pour résidences secondaires destinées à la location dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20%.

BAKBASEL considère que le scénario «extrême» n'est pas réaliste; toutefois, il s'agit d'un scénario important, car il définit une sorte de limite inférieure: peu importe comment l'initiative sera finalement mise en pratique, le résultat ne peut être plus sévère que celui décrit dans ce scénario. Par conséquent, les répercussions sur l'économie nationale ne pourront être plus pertinentes que dans ce scénario extrême. Le chapitre 6.1.4 détaille la description des paramètres du scénario «extrême», la transposition technique est exposée en annexe (chap. 11.4).

Dans les deux chapitres suivants seront présentés les résultats du scénario de base «extrême». Dans un premier temps seront expliqués les résultats de la variante intermédiaire (voir chap. 10.1), avant que ne soit abordée l'amplitude des effets potentiels résultant des différents *spillover* (voir chap. 10.2).

10.1 Scénario «extrême», variante intermédiaire

Tab. 10-1 Résultats du scénario «extrême», variante intermédiaire: écarts par rapport au scénario de référence

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Chiffres d'affaires, nominaux en mio. CHF	-823	-1'094	-1'542	-1'620	-1'676	-1'689	-1'748	-1'800	-1'850	-1'899	-1'943	-1'997	-2'050
dont investissements immobiliers en mio. CHF	-823	-1'085	-1'514	-1'568	-1'600	-1'590	-1'627	-1'657	-1'686	-1'714	-1'738	-1'767	-1'795
dont demande touristique en mio. CHF	0	-9	-28	-52	-76	-99	-121	-143	-164	-185	-205	-229	-255
dont hôtellerie en mio. CHF	0	26	54	91	129	168	208	251	295	341	389	434	480
dont rés.sec. louées en mio. CHF	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2
dont rés.sec. privées en mio. CHF	0	-35	-83	-144	-206	-268	-331	-395	-461	-528	-596	-665	-736
Valeur ajoutée brute nominale en Mio. CHF	-680	-905	-1'274	-1'339	-1'385	-1'396	-1'445	-1'488	-1'530	-1'571	-1'608	-1'653	-1'697
en % de l'économie dans son ensemble	-0.6%	-0.8%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%
PAO en milliers de personnes	-7.2	-9.4	-13.0	-13.3	-13.3	-13.0	-13.1	-13.1	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0
dans le bâtiment en milliers de pers.	-3.8	-5.0	-7.0	-7.1	-7.0	-6.8	-6.8	-6.7	-6.7	-6.6	-6.5	-6.5	-6.4
dans l'hôtellerie/restauration en milliers de pers. Tsd. Pers.	-0.1	-0.1	-0.1	0.0	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.7	0.8	0.9	1.0
dans autres branches en milliers de pers.	-3.2	-4.3	-5.9	-6.2	-6.4	-6.4	-6.6	-6.8	-6.9	-7.0	-7.2	-7.4	-7.5
en % de l'économie dans son ensemble	-0.7%	-0.9%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%
Effets fiscaux indirects en mio. CHF	-76	-101	-142	-150	-155	-157	-162	-167	-172	-177	-181	-186	-191
impôt sur le revenu, pers. phys en mio. CHF	-41	-54	-75	-78	-79	-79	-80	-81	-82	-83	-84	-85	-86
impôt sur le bénéfice, pers. jur. en mio. CHF	-7	-9	-13	-14	-14	-14	-15	-16	-16	-17	-18	-18	-19
TVA en mio. CHF	-28	-38	-54	-58	-62	-63	-67	-70	-73	-76	-79	-83	-86

Source: BAKBASEL

Les conséquences d'une restriction intégrale de tout type de résidence secondaire et de l'interdiction complète d'un changement d'affectation d'hôtels ou de résidences principales, tel que supposé dans le scénario «extrême», seraient énormes. Il s'ensuivrait de grandes modifications, non seulement dans l'évolution de la valeur ajoutée et de l'emploi, mais aussi dans **la situation patrimoniale**. Les effets patrimoniaux n'ont pas été simulés dans ce contexte, pourtant, ils seraient extrêmement incisifs. Ces effets concerneraient tout particulièrement les évaluations de valeur du parc de bâtiments existant. Les résidences principales existantes et les hôtels perdraient une grande partie de leur valeur en cas d'interdiction totale du changement d'affectation, alors que les logements déclarés en tant que «résidence secondaire» seraient fortement réévalués, car devenus une denrée rare. Les terrains constructibles seraient à leur tour affectés par cette dépréciation. Il est difficile de quantifier ces effets patrimoniaux et ce n'est pas l'objet de la présente étude; par conséquent, elle se limitera à la quantification des effets sur l'emploi et la valeur ajoutée, et aux effets fiscaux indirects qui en découlent.

Dans le scénario «extrême», variante intermédiaire, l'effondrement de l'input primaire «investissements immobiliers» s'avère très net à moyen terme (2015), soit CHF 1,5 milliards par rapport au scénario de référence. Ce qui frappe, c'est le démarrage du déclin dès 2013 et 2014, puisque l'on suppose que les effets d'anticipation n'auront pas lieu du fait d'une législation très sévère (toutes les demandes et autorisations intervenues après le 31.3.2012 seront déclarées caduques). Dans la mesure où de nouvelles résidences secondaires ne pourront pas être construites, le déficit en matière d'investissements immobiliers, constaté jusqu'en 2015, ne pourra être comblé par la suite. Bien au contraire, en termes nominaux, ce déficit s'accroît, même si, en termes réels, il n'y a plus d'incidences majeures.

Par ailleurs, dans l'hypothèse d'une transposition textuelle de l'initiative, il s'avère que la demande touristique comptera également parmi les victimes, parce que les résidences secondaires non louées ne pourront pas être complétées par des résidences secondaires destinées à la location. Par conséquent, ne reste que l'hôtellerie qui, selon le scénario «extrême», va, certes, s'étoffer, mais sans pouvoir compenser le déficit de demande, généré par la désaffection d'une clientèle recherchant les résidences secondaires. Globalement, la demande touristique enregistrera un recul approchant les CHF 250 millions à long terme.

En 2016, la valeur ajoutée brute nominale, selon le scénario «extrême», variante intermédiaire, se situera à environ CHF 1,3 milliards en dessous du scénario de référence. La valeur ajoutée aura donc perdu 1,1%. Cette différence, autour de 1,1%, au niveau de la performance économique de l'Espace alpin demeure relativement constante jusqu'en 2025. A moyen et à long terme, les effectifs, selon le scénario «extrême», variante intermédiaire, perdent environ 13 000 salariés par rapport au scénario de référence. Ce phénomène concerne principalement le bâtiment, ses branches proches, mais aussi la majorité des autres branches, du fait des effets indirects. Seule l'hôtellerie/restauration tirera profit du glissement partiel de la demande touristique vers l'hôtellerie; aussi, à long terme, cette branche devrait embaucher 1 000 personnes de plus que dans le scénario de référence.

10.2 Scénario de base «extrême»: variantes intermédiaire, optimiste et pessimiste

La variante optimiste du scénario «extrême» indique à son tour l'absence d'effets décisifs de rattrapage dans le domaine du bâtiment, pas plus que dans la demande touristique (voir Tab. 10-2). Dans la variante pessimiste du scénario «extrême», c'est le déclin à moyen terme qui s'avère plus significatif, mais c'est surtout à long terme que l'écart par rapport au scénario de référence se creuse; aucune embellie de l'économie alpine ne se dessine à l'horizon. La représentation des amplitudes correspondant aux différentes variantes du scénario de base «extrême» indique pour les effets sur l'emploi (voir Fig. 10-1), qu'à moyen terme, les pertes d'emplois dans les trois scénarios, comparées à celles du scénario de référence, sont sensiblement similaires. En 2016, l'année la moins performante, les pertes d'emplois s'échelonnent de moins 11 900 PAO à moins 14 900 PAO. Mais c'est à long terme que se révèle la divergence entre les

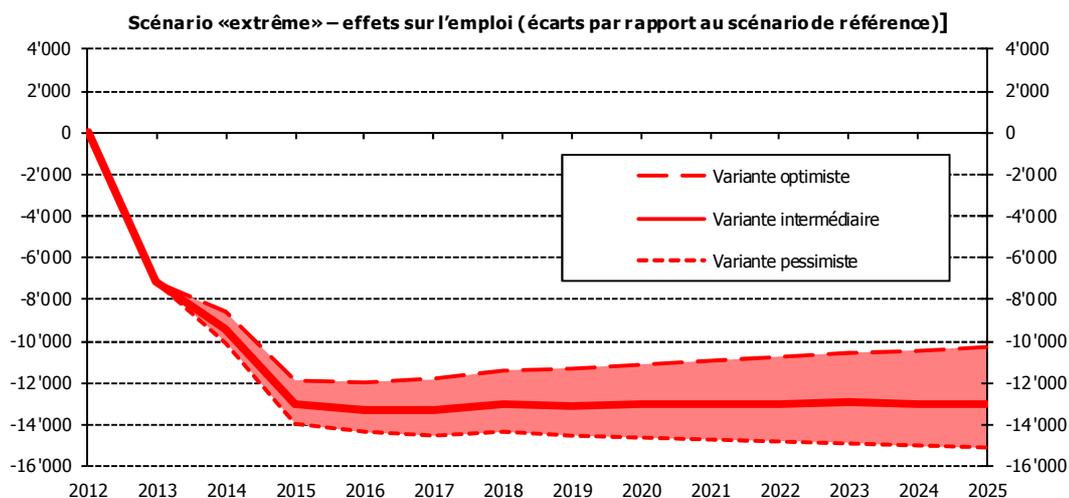
courbes de croissance respectives des scénarios. Pour la dernière année d'observation (2025), les pertes d'emplois se chiffrent à 10 100 PAO dans la variante optimiste et à 15 000 dans la variante pessimiste.

Tab. 10-2 Résultats des différentes variantes du scénario de base «extrême»: écarts par rapport au scénario de référence

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Input primaire investissements immobiliers en mio. CHF													
Variante optimiste	-823	-1'021	-1'425	-1'477	-1'507	-1'497	-1'530	-1'558	-1'584	-1'610	-1'631	-1'657	-1'683
Variante intermédiaire	-823	-1'085	-1'514	-1'568	-1'600	-1'590	-1'627	-1'657	-1'686	-1'714	-1'738	-1'767	-1'795
Variante pessimiste	-823	-1'149	-1'602	-1'659	-1'694	-1'684	-1'723	-1'756	-1'788	-1'819	-1'845	-1'877	-1'908
Input primaire demande touristique en mio. CHF													
Variante optimiste	0	9	5	-2	-8	-14	-19	-22	-26	-28	-29	-33	-39
Variante intermédiaire	0	-9	-28	-52	-76	-99	-121	-143	-164	-185	-205	-229	-255
Variante pessimiste	0	-19	-48	-84	-120	-156	-191	-225	-260	-294	-328	-366	-406
Personnes actives occupées en milliers de personnes													
Variante optimiste	-7.2	-8.6	-11.9	-11.9	-11.8	-11.4	-11.3	-11.1	-10.9	-10.7	-10.5	-10.4	-10.3
Variante intermédiaire	-7.2	-9.4	-13.0	-13.3	-13.3	-13.0	-13.1	-13.1	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0
Variante pessimiste	-7.2	-10.0	-13.9	-14.4	-14.5	-14.3	-14.5	-14.6	-14.7	-14.8	-14.9	-15.0	-15.1
Personnes actives occupées en % de l'économie dans son ensemble													
Variante optimiste	-0.7%	-0.8%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	-1.0%
Variante intermédiaire	-0.7%	-0.9%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%
Variante pessimiste	-0.7%	-0.9%	-1.3%	-1.3%	-1.3%	-1.3%	-1.3%	-1.4%	-1.4%	-1.4%	-1.4%	-1.4%	-1.4%
Valeur ajoutée en % de l'économie dans son ensemble													
Variante optimiste	-0.6%	-0.7%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	-0.9%	-0.9%	-0.9%	-0.9%	-0.9%
Variante intermédiaire	-0.6%	-0.8%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%
Variante pessimiste	-0.6%	-0.8%	-1.1%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%
Effets fiscaux indirects en mio. CHF													
Variante optimiste	-76	-94	-131	-137	-140	-140	-144	-147	-150	-153	-156	-159	-162
Variante intermédiaire	-76	-101	-142	-150	-155	-157	-162	-167	-172	-177	-181	-186	-191
Variante pessimiste	-76	-108	-152	-161	-168	-170	-177	-184	-190	-196	-201	-208	-214

Source: BAKBASEL

Fig. 10-1 Comparaison des effets sur l'emploi par variante



Source: BAKBASEL

11 Annexe

L'annexe répertorie sous forme de tableaux la configuration des quatre scénarios de base, incluant pour chaque scénario la variante intermédiaire, ainsi que les variantes optimiste et pessimiste. Les explications relatives aux structures des scénarios se trouvent, à titre d'exemple, au chapitre 7.2, qui circonscrit la plausibilité du scénario de base «élémentaire» dans ses trois degrés d'expression.

11.1 Setup du scénario «élémentaire»

11.1.1 Setup du scénario pour l'input primaire «investissements immobiliers»

Tab. 11-1 Scénario «élémentaire», variante intermédiaire: setup pour l'input primaire «investissements immobiliers»

	Court terme			Moyen terme			Long terme								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Construction nouvelles résidences secondaires	Modélisation: part des nouvelles rés. sec. dans l'augmentation annuelle projetée dans le scénario de référence														
Hotspots	100%	120%	80%	30%	34%	38%	41%	45%	49%	53%	56%	60%	60%	60%	
Communes touristiques	100%	125%	80%	30%	33%	35%	38%	40%	43%	45%	48%	50%	50%	50%	
Communes touristiques périph.	100%	100%	80%	30%	30%	31%	31%	32%	32%	33%	33%	33%	33%	33%	
Communes non concernées	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
transformation résidences secondaires	Modélisation: variation des taux de croissance respectifs par rapport au scénario de référence														
Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	
Communes touristiques	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	
Communes touristiques périph.	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	
Communes non concernées	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
construction résidences principales	Modélisation: variation des taux de croissance respectifs par rapport au scénario de référence														
Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	
Communes touristiques	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	
Communes touristiques périph.	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-1.0%	-0.8%	-0.7%	-0.5%	-0.3%	-0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	
Communes non concernées	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
construction d'hôtels	Modélisation: variation des taux de croissance respectifs par rapport au scénario de référence														
Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	-2.0%	-2.0%	-2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Communes touristiques	0.0%	0.0%	0.0%	-2.0%	-2.0%	-2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Communes touristiques périph.	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Communes non concernées	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
immobilier d'entreprise et infrastructures	Modélisation: proportion des investissements immobiliers non consacrés aux résidences secondaires, suite à l'initiative, qui est absorbée par l'immobilier d'entreprise et les infrastructures (opportunités)														
Hotspots	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Communes touristiques	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Communes touristiques périph.	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Communes non concernées	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	

Source: BAKBASEL

11.1.2 Setup du scénario pour l'input primaire «demande touristique»

Tab. 11-2 Scénario «élémentaire», variante intermédiaire: setup pour l'input primaire «demande touristique»

	Court terme			Moyen terme			Long terme								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Demande touristique dans les résidences secondaires (privées et pour la location)	Demande touristique dans les résidences secondaires	Modélisation: détermination des nouvelles résidences secondaires (privées ou louées) qui s'ajoutent suite à construction, transformation et réaffectation (voir ci-dessous), calcul de la demande par le biais du taux d'occupation et des dépenses journalières spécifiques au type d'hébergement, à prix constants													
	Augmentation par nouvelle construction (pour la location /privée)	Modélisation: la proportion des résidences secondaires destinées à la location dans le total des nouvelles résidences secondaires. Le nombre des nouveaux logements a déjà été modélisé pour le bâtiment.													
	Hotspots	0%	0%	10%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	Communes touristiques	0%	0%	10%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
	Communes touristiques périphériques	0%	0%	0%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Communes non concernées	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Demande touristique dans les résidences secondaires (privées et pour la location)	Augmentation par transformation (privée)	Modélisation: augmentation des résidences secondaires par transformation selon setup scénario "investissement immobiliers"													
	Augmentation par réaffectation (privée)	Modélisation: augmentation par réaffectation, proportion dans l'augmentation annuelle selon scénario de référence													
	Hotspots	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%
	Communes touristiques	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%
	Communes touristiques périphériques	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%
Communes non concernées	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Demande touristique dans l'hôtellerie	Moins d'externalités négatives	Modélisation: Elasticités du taux d'occupation, grâce à un meilleur rapport entre lits chauds et lits froids													
	Toutes les communes concernées	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20
	Opportunités pour l'hôtellerie	Modélisation: part de la demande perdue au niveau des résidences secondaires, mais absorbée par l'hôtellerie													
Toutes les communes concernées	0%	40%	41%	42%	43%	44%	45%	46%	47%	48%	49%	50%	50%	50%	

Source: BAKBASEL

11.1.3 Setup pour les variantes optimiste et pessimiste du scénario de base «élémentaire»

Tab. 11-3 Setup du scénario «élémentaire» optimiste

		Court terme			Moyen terme			Long terme								
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Spillover pour les investissements immobiliers	Immobilier d'entreprise et infrastructures	Modélisation: proportion des investissements immobiliers non consacrés aux résidences secondaires, suite à l'initiative, qui est absorbée par l'immobilier d'entreprise et les infrastructures (opportunités)														
	Hotspots	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
	Communes touristiques	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
	Communes touristiques périphériques	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
	Communes non concernées	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Spillover pour la demande touristique	Moins d'externalités négatives	Modélisation: Elasticités du taux d'occupation, grâce à un meilleur rapport entre lits chauds et lits froids														
	Toutes les communes concernées	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	
	Opportunités pour l'hôtellerie	Modélisation: part de la demande perdue au niveau des résidences secondaires, mais absorbée par l'hôtellerie														
Toutes les communes concernées	0%	55%	56%	57%	58%	59%	60%	61%	62%	63%	64%	65%	65%	65%		

Source: BAKBASEL

Tab. 11-4 Setup du scénario «élémentaire» pessimiste

		Court terme			Moyen terme			Long terme								
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Spillover pour les investissements immobiliers	Immobilier d'entreprise et infrastructures	Modélisation: proportion des investissements immobiliers non consacrés aux résidences secondaires, suite à l'initiative, qui est absorbée par l'immobilier d'entreprise et les infrastructures (opportunités)														
	Hotspots	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
	Communes touristiques	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
	Communes touristiques périphériques	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
	Communes non concernées	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Spillover pour la demande touristique	Moins d'externalités négatives	Modélisation: Elasticités du taux d'occupation, grâce à un meilleur rapport entre lits chauds et lits froids														
	Toutes les communes concernées	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	
	Opportunités pour l'hôtellerie	Modélisation: part de la demande perdue au niveau des résidences secondaires, mais absorbée par l'hôtellerie														
Toutes les communes concernées	0%	25%	26%	27%	28%	29%	30%	31%	32%	33%	34%	35%	35%	35%		

Source: BAKBASEL

11.2 Setup du scénario «modéré»

11.2.1 Setup du scénario pour l'input primaire «investissements immobiliers»

Tab. 11-5 Scénario «modéré», variante intermédiaire: setup pour l'input primaire «investissements immobiliers»

	Court terme			Moyen terme			Long terme								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Construction nouvelles résidences secondaires	Modélisation: part des nouvelles résidences secondaires dans l'augmentation annuelle projetée 2000-2010														
Hotspots	100%	120%	80%	50%	53%	56%	59%	63%	66%	69%	72%	75%	75%	75%	
Communes touristiques	100%	125%	85%	50%	52%	54%	56%	58%	60%	63%	65%	67%	67%	67%	
Communes touristiques périph.	100%	100%	80%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
Communes non concernées	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Transformation résidences secondaires	Modélisation: variation des taux de croissance respectifs par rapport au scénario de référence														
Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	
Communes touristiques	0.0%	0.0%	0.0%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	
Communes touristiques périph.	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	
Communes non concernées	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Construction résidences principales	Modélisation: variation des taux de croissance respectifs par rapport au scénario de référence														
Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%	0.3%	0.3%	0.2%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	
Communes touristiques	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%	0.3%	0.3%	0.2%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	
Communes touristiques périph.	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Communes non concernées	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Construction d'hôtels	Modélisation: variation des taux de croissance respectifs par rapport au scénario de référence														
Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Communes touristiques	0.0%	0.0%	0.0%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Communes touristiques périph.	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Communes non concernées	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Immobilier d'entreprise et infrastructures	Modélisation: proportion des investissements immobiliers non consacrés aux résidences secondaires, suite à l'initiative, qui est absorbée par l'immobilier d'entreprise et les infrastructures (opportunités)														
Hotspots	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Communes touristiques	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Communes touristiques périph.	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Communes non concernées	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	

Source: BAKBASEL

11.2.2 Setup du scénario pour l'input primaire «demande touristique»

Tab. 11-6 Scénario «modéré», variante intermédiaire: setup pour l'input primaire «demande touristique»

		Court terme			Moyen terme			Long terme							
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Demande touristique dans résidences secondaires (privées et destinées à la location)	Demande touristique dans les résidences secondaires	Modélisation: détermination des nouvelles résidences secondaires (privées ou louées) qui s'ajoutent suite à construction, transformation et réaffectation (voir ci-dessous), calcul de la demande par le biais du taux d'occupation et des dépenses journalières spécifiques au type d'hébergement, à prix constants													
	Augmentation par nouvelle construction (pour la location /privée)	Modélisation: la proportion des résidences secondaires destinées à la location dans le total des nouvelles résidences secondaires. Le nombre des nouveaux logements a déjà été modélisé pour le bâtiment.													
	Hotspots	0%	0%	10%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	Communes touristiques	0%	0%	10%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
	Communes touristiques périphériques	0%	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	Communes non concernées	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Augmentation par transformation (privée)	Modélisation: augmentation des résidences secondaires par transformation selon setup scénario "investissement immobiliers"													
	Augmentation par réaffectation (privée)	Modélisation: augmentation par réaffectation, proportion dans l'augmentation annuelle selon scénario de référence													
	Hotspots		175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%
	Communes touristiques		200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%
Communes touristiques périphériques		225%	225%	225%	225%	225%	225%	225%	225%	225%	225%	225%	225%	225%	
Communes non concernées		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Demande touristique dans l'hôtellerie	Moins d'externalités négatives	Modélisation: Elasticités du taux d'occupation, grâce à un meilleur rapport entre lits chauds et lits froids													
	Toutes les communes concernées	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20
	Opportunités pour l'hôtellerie	Modélisation: part de la demande perdue au niveau des résidences secondaires, mais absorbée par l'hôtellerie													
Toutes les communes concernées	0%	40%	41%	42%	43%	44%	45%	46%	47%	48%	49%	50%	50%	50%	

Source: BAKBASEL

11.2.3 Setup pour les variantes optimiste et pessimiste du scénario de base «modéré»

Tab. 11-7 Setup du scénario «modéré» optimiste

		Court terme			Moyen terme			Long terme								
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Spillover pour les investissements immobiliers	Immobilier d'entreprise et Infrastructures	Modélisation: proportion des investissements immobiliers non consacrés aux résidences secondaires, suite à l'initiative, qui est absorbée par l'immobilier d'entreprise et les infrastructures (opportunités)														
	Hotspots	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
	Communes touristiques	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
	Communes touristiques périphériques	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
	Communes non concernées	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Spillover pour la demande touristique	Moins d'externalités négatives	Modélisation: Elasticités du taux d'occupation, grâce à un meilleur rapport entre lits chauds et lits froids														
	Toutes les communes concernées	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	
	Opportunités pour l'hôtellerie	Modélisation: part de la demande perdue au niveau des résidences secondaires, mais absorbée par l'hôtellerie														
	Toutes les communes concernées	0%	55%	56%	57%	58%	59%	60%	61%	62%	63%	64%	65%	65%	65%	

Source: BAKBASEL

Tab. 11-8 Setup du scénario «modéré» pessimiste

		Court terme			Moyen terme			Long terme								
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Spillover pour les investissements immobiliers	Immobilier d'entreprise et Infrastructures	Modélisation: proportion des investissements immobiliers non consacrés aux résidences secondaires, suite à l'initiative, qui est absorbée par l'immobilier d'entreprise et les infrastructures (opportunités)														
	Hotspots	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
	Communes touristiques	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
	Communes touristiques périphériques	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
	Communes non concernées	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Spillover pour la demande touristique	Moins d'externalités négatives	Modélisation: Elasticités du taux d'occupation, grâce à un meilleur rapport entre lits chauds et lits froids														
	Toutes les communes concernées	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	
	Opportunités pour l'hôtellerie	Modélisation: part de la demande perdue au niveau des résidences secondaires, mais absorbée par l'hôtellerie														
	Toutes les communes concernées	0%	25%	26%	27%	28%	29%	30%	31%	32%	33%	34%	35%	35%	35%	

Source: BAKBASEL

11.3 Setup du scénario «strict»

11.3.1 Setup du scénario pour l'input primaire «investissements immobiliers»

Tab. 11-9 Scénario «strict», variante intermédiaire: setup pour l'input primaire «investissements immobiliers»

	Court terme			Moyen terme			Long terme								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Construction nouvelles résidences secondaires	Modélisation: part des nouvelles résidences secondaires dans l'augmentation annuelle 2000-2010														
Hotspots	100%	120%	80%	20%	23%	25%	27%	28%	30%	32%	33%	35%	35%	35%	
Communes touristiques	100%	125%	80%	20%	23%	25%	26%	27%	28%	28%	29%	30%	30%	30%	
Communes touristiques périph.	100%	100%	80%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
Communes non concernées	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Transformation résidences secondaires	Modélisation: variation des taux de croissance respectifs par rapport au scénario de référence														
Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	
Communes touristiques	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	
Communes touristiques périph.	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	
Communes non concernées	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Construction résidences principales	Modélisation: variation des taux de croissance respectifs par rapport au scénario de référence														
Hotspots	0.0%	0.0%	0.5%	1.0%	1.0%	1.0%	0.9%	0.8%	0.8%	0.7%	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%	
Communes touristiques	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Communes touristiques périph.	0.0%	0.0%	0.0%	-0.5%	-0.8%	-1.0%	-0.9%	-0.8%	-0.8%	-0.7%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.5%	
Communes non concernées	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Construction d'hôtels	Modélisation: variation des taux de croissance respectifs par rapport au scénario de référence														
Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	-4.0%	-4.0%	-4.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	
Communes touristiques	0.0%	0.0%	0.0%	-4.0%	-4.0%	-4.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	
Communes touristiques périph.	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	
Communes non concernées	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Immobilier d'entreprise et infrastructures	Modélisation: proportion des investissements immobiliers non consacrés aux résidences secondaires, suite à l'initiative, qui est absorbée par l'immobilier d'entreprise et les infrastructures (opportunités)														
Hotspots	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Communes touristiques	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Communes touristiques périph.	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Communes non concernées	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	

Source: BAKBASEL

11.3.2 Setup pour l'input primaire «demande touristique»

Tab. 11-10 Scénario «strict», variante intermédiaire: setup pour l'input primaire «demande touristique»

	Court terme			Moyen terme			Long terme								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Demande tour. pour rés.sec. (louées et non louées)	Demande touristique dans les rés. sec.	Modélisation: détermination des résidences secondaires (louées et non louées) qui se sont ajoutées par nouvelle construction, transformation et réaffectation (voir ci-dessous), calcul de la demande par le biais du taux d'occupation et des dépenses spécifiques au type d'hébergement à prix constants													
	Augmentation par nouvelle construction	Modélisation proportion des rés.sec. destinées à la location dans le total des nouvelles rés.sec. Le nombre des logements nouvellement construits a déjà été modélisé pour le bâtiment.													
	Hotspots	0%	0%	10%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	Communes touristiques	0%	0%	10%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	Communes tour. périph.	0%	0%	0%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	Communes non concernées	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Augmentation par transformation (non prof.)	Modélisation: augmentation du nombre de rés.sec. par transformation selon setup scénario investissements immobiliers													
	Augmentation par réaffectation (non prof.)	Modélisation: augmentation par transformation en quote-part de l'augmentation annuelle dans le scénario de référence													
	Hotspots	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Communes touristiques	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Communes tour. périph.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Communes non concernées	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Demande tour. pour l'hôtellerie	Moins d'externalités négatives	Modélisation: Elasticités du taux d'occupation du fait d'un meilleur rapport entre lits chauds et lits froids													
	Toutes les communes concernées	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20
	Opportunités dans l'hôtellerie	Modélisation: proportion du recul de la demande au niveau des rés.sec., absorbée par l'hôtellerie													
Toutes les communes concernées	0%	40%	41%	42%	43%	44%	45%	46%	47%	48%	49%	50%	50%	50%	

Source: BAKBASEL

11.3.3 Setup pour les variantes optimiste et pessimiste du scénario «strict»

Tab. 11-11 Setup du scénario «strict» optimiste

		Court terme			Moyen terme			Long terme								
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Spillover pour les investissements immobiliers	Immobilier d'entreprise et Infrastructures	Modélisation: proportion des investissements immobiliers non consacrés aux résidences secondaires, suite à l'initiative, qui est absorbée par l'immobilier d'entreprise et les infrastructures (opportunités)														
	Hotspots	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
	Communes touristiques	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
	Communes touristiques périphériques	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
	Communes non concernées	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Spillover pour la demande touristique	Moins d'externalités négatives	Modélisation: Elasticités du taux d'occupation, grâce à un meilleur rapport entre lits chauds et lits froids														
	Toutes les communes concernées	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	
	Opportunités pour l'hôtellerie	Modélisation: part de la demande perdue au niveau des résidences secondaires, mais absorbée par l'hôtellerie														
Toutes les communes concernées	0%	55%	56%	57%	58%	59%	60%	61%	62%	63%	64%	65%	65%	65%		

Source: BAKBASEL

Tab. 11-12 Setup du scénario «strict» pessimiste

		Court terme			Moyen terme			Long terme								
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Spillover pour les investissements immobiliers	Immobilier d'entreprise et Infrastructures	Modélisation: proportion des investissements immobiliers non consacrés aux résidences secondaires, suite à l'initiative, qui est absorbée par l'immobilier d'entreprise et les infrastructures (opportunités)														
	Hotspots	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
	Communes touristiques	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
	Communes touristiques périphériques	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
	Communes non concernées	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Spillover pour la demande touristique	Moins d'externalités négatives	Modélisation: Elasticités du taux d'occupation, grâce à un meilleur rapport entre lits chauds et lits froids														
	Toutes les communes concernées	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	
	Opportunités pour l'hôtellerie	Modélisation: part de la demande perdue au niveau des résidences secondaires, mais absorbée par l'hôtellerie														
Toutes les communes concernées	0%	25%	26%	27%	28%	29%	30%	31%	32%	33%	34%	35%	35%	35%		

Source: BAKBASEL

11.4 Setup du scénario «extrême»

11.4.1 Setup pour l'input primaire «investissements immobiliers»

Tab. 11-13 Scénario «extrême», variante intermédiaire: setup pour l'input primaire «investissements immobiliers»

	Court terme			Moyen terme			Long terme								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Construction nouvelles résidences secondaires	Modélisation: part des nouvelles résidences secondaires dans l'augmentation annuelle 2000-2010														
Hotspots	100%	50%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Communes touristiques	100%	50%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Communes touristiques périph.	100%	50%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Communes non concernées	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Transformation résidences secondaires	Modélisation: variation des taux de croissance respectifs par rapport au scénario de référence														
Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%	1.6%	1.6%	1.7%	1.8%	1.8%	1.9%	1.9%	2.0%	2.0%	2.0%	
Communes touristiques	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%	1.6%	1.6%	1.7%	1.8%	1.8%	1.9%	1.9%	2.0%	2.0%	2.0%	
Communes touristiques périph.	0.0%	0.0%	0.0%	2.0%	2.1%	2.3%	2.4%	2.5%	2.6%	2.8%	2.9%	3.0%	3.0%	3.0%	
Communes non concernées	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Construction résidences principales	Modélisation: variation des taux de croissance respectifs par rapport au scénario de référence														
Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	
Communes touristiques	0.0%	0.0%	0.0%	-0.5%	-0.8%	-1.0%	-0.8%	-0.7%	-0.5%	-0.3%	-0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	
Communes touristiques périph.	0.0%	0.0%	-0.5%	-1.0%	-1.3%	-1.5%	-1.3%	-1.2%	-1.0%	-0.8%	-0.7%	-0.5%	-0.5%	-0.5%	
Communes non concernées	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Construction d'hôtels	Modélisation: variation des taux de croissance respectifs par rapport au scénario de référence														
Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	-15.0%	-10.0%	-5.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	
Communes touristiques	0.0%	0.0%	0.0%	-15.0%	-10.0%	-5.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	
Communes touristiques périph.	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Communes non concernées	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Immobilier d'entreprise et infrastructures	Modélisation: proportion des investissements immobiliers non consacrés aux résidences secondaires, suite à l'initiative, qui est absorbée par l'immobilier d'entreprise et les infrastructures (opportunités)														
Hotspots	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Communes touristiques	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Communes touristiques périph.	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Communes non concernées	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	

Source: BAKBASEL

11.4.2 Setup pour l'input primaire «demande touristique»

Tab. 11-14 Scénario «extrême», variante intermédiaire: setup pour l'input primaire «demande touristique»

	Court terme			Moyen terme			Long terme								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Demande touristique dans résidences secondaires (privées et pour la location)	Demande touristique dans les résidences secondaires	Modélisation: détermination des résidences secondaires (louées et non louées) qui se sont ajoutées par nouvelle construction, transformation et réaffectation (voir ci-dessous), calcul de la demande par le biais du taux d'occupation et des dépenses spécifiques au type d'hébergement, à prix constants													
	Augmentation par nouvelle construction (pour la location /privée)	Modélisation: proportion des rés.sec. destinées à la location dans le total des nouvelles rés.sec. Le nombre des logements nouvellement construits a déjà été modélisé pour le bâtiment.													
	Hotspots Communes touristiques Communes touristiques périphériques Communes non concernées	Il n'y aura plus de nouvelles résidences secondaires, même pas des locations de vacances!													
	Augmentation par transformation (privée)	Modélisation: augmentation du nombre de rés.sec. par transformation selon setup scénario "investissements immobiliers"													
Demande touristique dans l'hôtellerie	Augmentation par réaffectation (privée)	Modélisation: augmentation par transformation en quote-part de l'augmentation annuelle dans le scénario de référence													
	Hotspots	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Communes touristiques	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Communes touristiques périphériques	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Communes non concernées	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Moins d'externalités négatives	Modélisation: Elasticités du taux d'occupation en raison d'un meilleur rapport entre lits chauds et lits froids														
Toutes les communes concernées	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	
Opportunités pour l'hôtellerie	Modélisation: proportion du recul de la demande au niveau des rés.sec., absorbée par l'hôtellerie														
Toutes les communes concernées	0%	30%	31%	31%	32%	32%	33%	33%	34%	34%	35%	35%	35%	35%	

Source: BAKBASEL

11.4.3 Setup pour les variantes optimiste et pessimiste du scénario de base «extrême»

Tab. 11-15 Setup du scénario «extrême» optimiste

		Court terme			Moyen terme			Long terme							
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Spillover pour les investissements immobiliers	Immobilier d'entreprise et infrastructures	Modélisation: proportion des investissements immobiliers non consacrés aux résidences secondaires, suite à l'initiative, qui est absorbée par l'immobilier d'entreprise et les infrastructures (opportunités)													
	Hotspots	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	Communes touristiques	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	Communes touristiques périphériques	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	Communes non concernées	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Spillover pour la demande touristique	Moins d'externalités négatives	Modélisation: Elasticités du taux d'occupation, grâce à un meilleur rapport entre lits chauds et lits froids.													
	Toutes les communes concernées	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50
	Opportunités pour l'hôtellerie	Modélisation: part de la demande perdue au niveau des résidences secondaires, mais absorbée par l'hôtellerie													
	Toutes les communes concernées	0%	40%	41%	41%	42%	42%	43%	43%	44%	44%	45%	45%	45%	45%

Source: BAKBASEL

Tab. 11-16 Setup du scénario «extrême» pessimiste

		Court terme			Moyen terme			Long terme							
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Spillover pour les investissements immobiliers	Immobilier d'entreprise et infrastructures	Modélisation: proportion des investissements immobiliers non consacrés aux résidences secondaires, suite à l'initiative, qui est absorbée par l'immobilier d'entreprise et les infrastructures (opportunités)													
	Hotspots	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Communes touristiques	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Communes touristiques périphériques	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Communes non concernées	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Spillover pour la demande touristique	Moins d'externalités négatives	Modélisation: meilleur taux d'occupation en raison d'un rapport plus favorable entre lits chauds et lits froids													
	Toutes les communes concernées	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10
	Opportunités pour l'hôtellerie	Modélisation: part de la demande perdue au niveau des résidences secondaires, mais absorbée par l'hôtellerie													
	Toutes les communes concernées	0%	20%	21%	21%	22%	22%	23%	23%	24%	24%	25%	25%	25%	25%

Source: BAKBASEL

12 Littérature

BAK Basel Economics AG (2010):

«Benchmarking tourisme – l'industrie touristique suisse dans la comparaison internationale» Bâle.

BHP Hanser und Partner AG (2012):

«Zweitwohnungsinitiative – Erste Thesen und Projektvorschlag zur Quantifizierung der Auswirkungen», unveröffentlicht.

Office fédéral du développement territorial (ARE) (2012):

«Rapport explicatif relatif à l'ordonnance sur les résidences secondaires», Office fédéral du développement territorial (ARE), Berne. <http://www.are.admin.ch>, accès: 25.8.2012.

Office fédéral du développement territorial (ARE) (2011):

«Résidences secondaires en Suisse», Office fédéral du développement territorial (ARE), Berne. <http://www.are.admin.ch>, accès: 25.7.2012.

Office fédéral du développement territorial (ARE) (2010), pages 36-39:

«Résidences secondaires : aide à l'élaboration des plans directeurs cantonaux», Office fédéral du développement territorial (ARE), Berne. <http://www.are.admin.ch>, accès: 20.7.2012.

Credit Suisse Economic Research (2012a):

«La construction de résidences secondaires - interdite dans pratiquement toutes les communes touristiques», Credit Suisse Group AG, Zurich. <http://www.credit-suisse.com/global/de>, accès: 25.7.2012.

Credit Suisse Economic Research (2012b):

«Initiative résidences secondaires: conséquences pour l'industrie du bâtiment, la construction et les résidences principales dans les territoires concernés», Dossier de la conférence : «Initiative résidences secondaires : quel avenir pour le tourisme suisse? » du 4.6.2012.

Conseil fédéral (2012a):

«Ordonnance sur les résidences secondaires» du 22 août 2012.

Die Volkswirtschaft (2008), S. 51-54:

«Wirtschaftliche Bedeutung von Zweitwohnungen für die Kantone Graubünden und Wallis», Die Volkswirtschaft - Das Magazin für Wirtschaftspolitik, Bern. <http://www.dievolkswirtschaft.ch>, Zugriff: 23.7.2012.

Rütter+Partner (2008):

«Wirkung der Eidgenössischen Volksinitiative "Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!"», Rütter + Partner, Rüslikon, <http://www.ruetter.ch/cs/home.html>, Zugriff: 22.7.2012.

Wirtschaftsforum Graubünden (2010):

«Herausforderung Zweitwohnungen», Wirtschaftsforum Graubünden, Chur <http://www.wirtschaftsforum-gr.ch>, Zugriff: 24.7.2012.

Wohler Urs (2012):

« Der Umgang mit Zweitwohnungen und deren Bewirtschaftung am Beispiel von Scuol in der Destination Engadin Scuol Samnaun», Tagungsunterlagen der Tagung "Zweitwohnungsinitiative: Wie weiter im Schweizer Tourismus?" vom 4.6.2012.