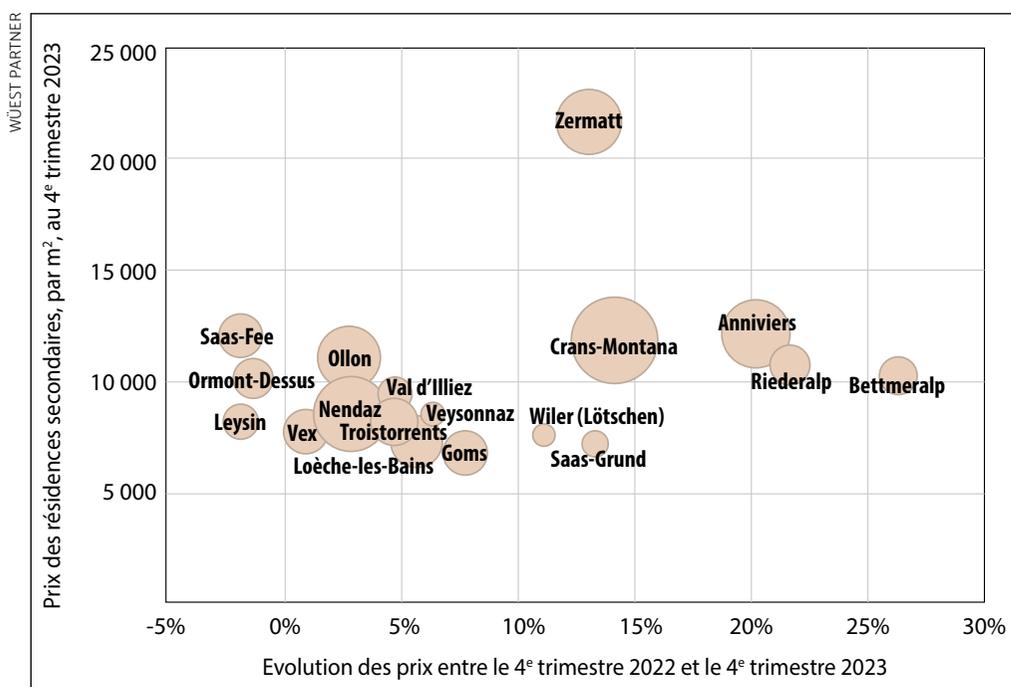


Thème spécial Wüest Partner

# Résidences secondaires: le boom des prix se poursuit

Les stations de montagne suisses continuent de jouir d'une grande popularité, comme en témoigne l'augmentation significative des nuitées hôtelières. Au niveau national, le nombre de nuitées hôtelières entre janvier et novembre 2023 a progressé de 9% par rapport à la même période de 2022. Cette hausse a été plus marquée encore dans certaines stations alpines, telles qu'Anniviers (+19%), Leysin (+13%) ou Zermatt (+11%).



L'engouement pour les régions montagneuses se répercute également sur le marché des résidences secondaires, qui continuent d'être hautement convoitées, entraînant une envolée des prix au cours de l'année 2023. Alors que les appartements en PPE en résidence principale ont renchéri de 3% en 2023 en moyenne suisse, les résidences secondaires dans le canton du Valais ont vu leurs prix s'envoler de 6,3% (en tenant uniquement compte des communes ayant une part de résidences secondaires supérieure à 35%). L'évolution des prix est toutefois hétérogène dans les différentes communes alpines: la hausse surpasse ainsi les 10% annuels dans les communes très prisées telles que Zermatt, Crans-Montana, Anniviers, Riederalp ou Bettmeralp, tandis que l'on observe de légères baisses de prix, comprises entre 1% et 2%, à Saas-Fee, Ormont-Dessus ou Leysin (figure 1).

Le contraste entre résidences principales et secondaires est plus frappant encore dans le segment des villas/chalets: tandis ►

Figure 1 - Résidences secondaires: niveau et évolution des prix de transaction dans une sélection de stations.

La surface des cercles est proportionnelle au nombre de résidences dans les communes.

**DGM**  
**Veron Grauer S.A.**  
Depuis 1867

Déménager, notre art, votre tranquillité.

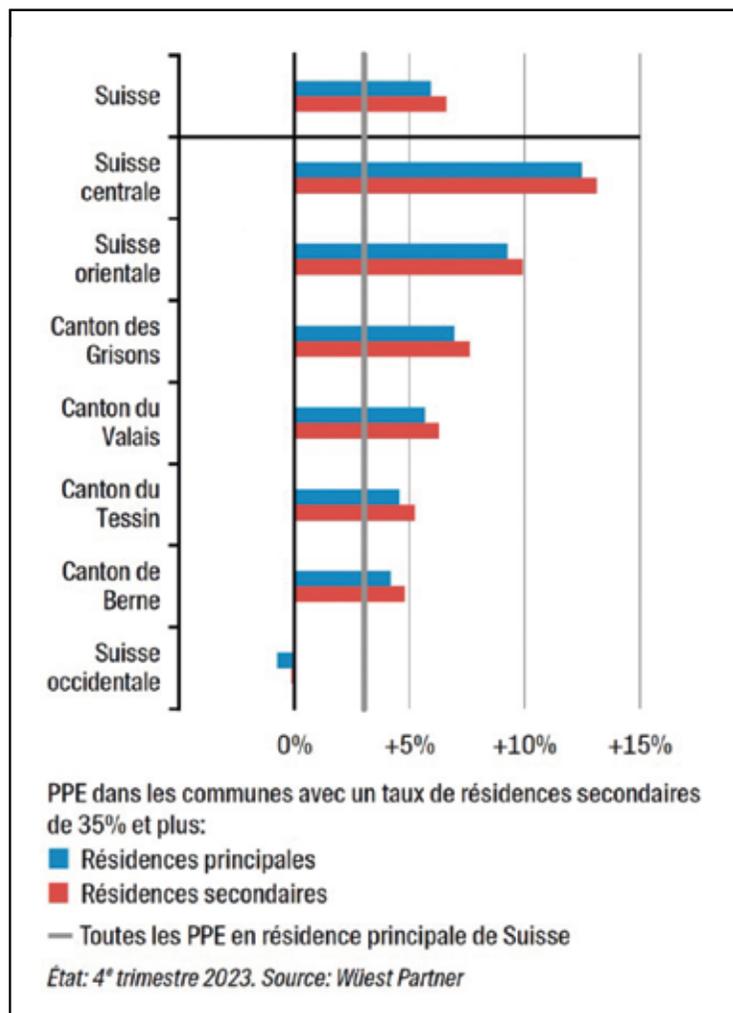
www.veron-grauer.ch  
022 732 64 40  
moving@veron-grauer.ch

aged IAM SMA

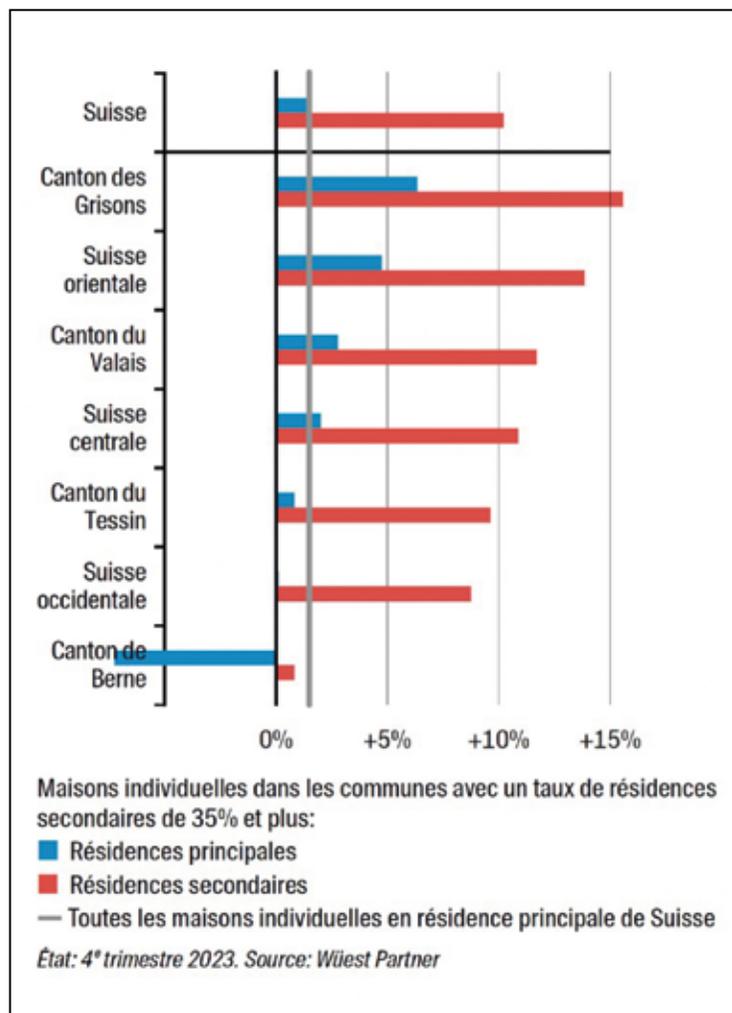
**CARMELO CARRELAGES SA**

Feuilles de Pierres - Carrelages - Faïences  
Mosaïques - Marbres - Démolition

M. Galipo - Tél.: +41 (0)22 512 20 40  
Route des Jeunes, 105B - CH-1212 Grand-Lancy  
info@carmelo-sa.ch - www.carmelo-sa.ch



WÜEST PARTNER



WÜEST PARTNER

**Figure 2 - Appartements en PPE: variation des prix de transaction.**  
(4<sup>e</sup> trimestre 2023 par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2022)

**Figure 3 - Maisons individuelles: variation des prix de transaction**  
(4<sup>e</sup> trimestre 2023 par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2022)

que les villas en résidence principale n'ont vu leurs prix augmenter que de 1,5% en moyenne suisse en 2023, les villas en résidence secondaire valaisannes affichent un renchérissement de près de 12% (figure 1)! Ces remarquables hausses de prix indiquent que la demande de résidences secondaires est restée intacte en Suisse. Cela s'explique par plusieurs facteurs: premièrement, la demande de résidences secondaires est moins sensible aux variations de taux d'intérêt et aux aléas économiques que celle de résidences principales. Ensuite, les tendances telles que l'adoption répandue du télétravail et les «workations» (l'alliance de travail et de vacances) ainsi que la disponibilité croissante d'espaces de *coworking* dans les communes de montagne prisées favorisent une utilisation plus fréquente des résidences secondaires. De plus, les régions de montagne gagnent en popularité également en été, offrant un refuge contre

les jours de canicule et proposant une gamme de plus en plus étendue d'activités estivales (randonnées, VTT, sports et loisirs familiaux). Finalement, l'acquisition d'une résidence secondaire peut être considérée comme un investissement intéressant: en sus des potentielles plus-values générées, il est également possible d'obtenir des revenus locatifs en louant ponctuellement son bien sur les plates-formes touristiques telles qu'Airbnb. Outre le dynamisme de la demande, l'évolution des prix des résidences secondaires s'explique également par la rareté de l'offre. Le taux de l'offre des appartements en PPE dans les communes touristiques n'était que de 3,4% au 4<sup>e</sup> trimestre 2023, contre 4,8% sur l'ensemble du territoire suisse. Ce taux a en outre encore diminué de 0,4 point de pourcentage depuis 2021, alors que l'offre était tendanciellement à la hausse dans tous les autres types de communes. Cette

pénurie de l'offre dans les communes touristiques est notamment due aux réglementations en vigueur: la Loi sur les résidences secondaires (Lex Weber) restreint strictement la construction de nouvelles résidences secondaires dans les communes où la part de celles-ci dépasse 20% du parc immobilier. Avec pas ou peu de nouvelles résidences secondaires arrivant sur le marché, l'offre n'arrive pas à suivre la demande, avec pour conséquence une inévitable augmentation des prix, qui devrait par ailleurs se poursuivre cette année encore. Cependant, une révision potentielle de la Lex Weber, actuellement en débat au Parlement, pourrait offrir une certaine souplesse, permettant une expansion de la surface habitable ou la création de nouveaux logements lors de la démolition et reconstruction. Cette mesure, si elle est adoptée, pourrait à terme modérer l'escalade des prix. ■