

# Pour sortir du manichéisme

**ENQUÊTE ► Le débat entre lits froids et lits chauds, hôtellerie et parahôtellerie est trop réducteur.**

**VINCENT PELLEGRINI**

L'un des paradigmes fondamentaux de la politique touristique actuelle est la catégorisation en lits chauds, le plus souvent hôteliers, et en lits froids, forcément parahôtelières. Cette vision quelque peu manichéenne donne volontiers le mauvais rôle aux résidences secondaires (appartements ou chalets). La réalité est pourtant nettement plus complexe que le discours politique, comme on peut par exemple le voir à travers le cas de Verbier, station parfois montrée du doigt dans les débats théoriques sur le tourisme. D'ailleurs, ne faudrait-il pas parler plutôt de lits marchands (en appartement ou en hôtel) pour recouvrir des diverses catégories? Et regarder d'abord l'occupation plutôt que le type d'hébergement?

## Le mythe des lits froids

Premier cliché à revoir pour Bagnes, la proportion de résidences secondaires. Bagnes compte en effet plus de résidences principales que de résidences secondaires. Compte tenu de l'augmentation de la population intervenue depuis, on peut ajouter que le pourcentage de résidences secondaires continue à diminuer. La commune de Bagnes écrivait même en septembre 2007: «*Nous constatons ainsi qu'en dix ans il n'y a eu que 168 résidences secondaires supplémentaires à Bagnes, soit une régression relative de 2,69%.*»

Il faut tenir compte du fait qu'on reconstruit nombre de résidences, que des résidences secondaires deviennent des résidences principales et qu'il y a beaucoup de revente. D'ailleurs, la seule véritable réserve de zone à bâtir se situe dans les mayens de Bruson. Fait intéressant qui tord le cou à un deuxième cliché: sur 11 648 lits parahôtelières, les lits non-loués s'élevaient seulement à 2648 unités selon les données disponibles en 2007.

On fera remarquer au passage qu'en limitant la vente de logements aux étrangers on limite la location. Les Suisses louent en effet moins facilement leur bien que les étrangers qui sont une majorité à le

faire. A Verbier, les agences de location assurent la réservation des logements qui leur sont confiés 257 jours par an, nous a-t-on expliqué sur place.

## Le poids de la parahôtellerie

La parahôtellerie a un poids financier bien plus élevé qu'on ne l'imagine pour Verbier. Rien que la rénovation, l'entretien et la reconstruction d'un parc immobilier dont la valeur est estimée à 4,4 milliards de francs représentent de nombreux postes de travail (chiffre d'affaires d'environ 160 millions de francs par an si l'on prend un taux assez bas de 3,5%). On ne construit plus guère mais on modernise et l'on reconstruit.

De plus en plus d'étrangers viennent en outre habiter à Verbier et la moitié d'entre eux bénéficient de forfaits.

Une station comme Verbier «pèse» 785 millions de francs de chiffre d'affaires réalisé sur place chaque année contre 235 millions de francs dépensés par les seuls touristes, avait calculé à l'époque l'agent immobilier André Guinnard. Les propriétaires de résidences secondaires ou principales font en effet de nombreuses dépenses (charges de PPE, entretien, assurances, hypothèques, énergie, taxes, impôts sur la valeur locative, le revenu, la fortune, impôt foncier, loisirs, équipements de sport, paiement de services techniques ou autres,

etc.). Actuellement il n'y a certes plus de résidence en construction, mais toute cette activité économique globale se poursuit.

## Station créatrice de richesses

Le modèle économique de la station ne doit pas être si mauvais puisque la société de remontées mécaniques Téléverbier enchaîne les exercices record (chiffre d'affaires de 55,62 millions de francs, marge d'autofinancement à 19,74 millions et bénéfice à 6,33 millions en 2008).

Tirer politiquement à boulets rouges sur la parahôtellerie c'est une chose, mais la réalité économique est plus nuancée.

Une étude a montré voici quelques années que Bagnes reversait au canton nettement plus de recettes d'impôts (imposition des gains immobiliers comprise) que la moyenne cantonale, et ce surtout grâce aux propriétaires non domiciliés dans la station. Alors que d'autres stations essentiellement hôtelières du Haut-Valais se retrouvaient en dessous de la moyenne cantonale pour ce qui est des recettes fiscales. Il faut donc croire que même un modèle de station fortement parahôtelier est créateur de richesses.

En tout cas, les résidences secondaires doivent être bien occupées. En effet, les services industriels avaient calculé il y a

quelques années la consommation électrique de 900 logements à Bagnes. Il en était ressorti que la consommation d'électricité des résidences secondaires équivalait à la moitié de celle des résidences principales. Cela ne veut pas dire qu'elles sont occupées six mois sur douze, mais c'est une indication intéressante.

En conclusion, nous avons choisi à dessein dans cet article de ne considérer, de manière un brin provocatrice, que les éléments positifs pour Verbier. Et ce afin de briser un cliché – simpliste – qui voit s'opposer et s'exclure hôtellerie et parahôtellerie-résidences secondaires. La réalité est à l'évidence plus nuancée.



Entretien, rénovation et reconstruction du parc immobilier de Verbier, dont la valeur est évaluée à 4,4 milliards de francs, représentent déjà de nombreux postes de travail. HOFMANN