

«Le marché se règle tout seul»

IMMOBILIER Ancien conseiller national valaisan, Paul-André Roux estime que les Lex Weber et Koller ne sont que «des tracasseries».

C'est le genre de petites phrases qui surprennent. Dans une interview accordée à la télévision régionale Canal 9, le président de la Chambre immobilière valaisanne et ancien conseiller national PDC, Paul-André Roux estime que les lois «sont souvent des tracasseries administratives puisque le marché se charge de réguler l'immobilier».

Il faisait référence à deux textes bien précis, la loi sur les résidences secondaires et la Lex Koller. Cette dernière restreint la vente d'immeubles en Suisse à des étrangers, le quota est fixé par le Conseil fédéral à 1500 unités par an. Le Valais dispose d'un contingent de 330 unités et utilisait fréquemment, en sus, le solde d'autres cantons.

Mais depuis 2013, le socle n'est plus utilisé en Valais et la demande de logements de vacances par les étrangers s'est même effondrée. En 2018, seules 80 unités ont trouvé preneur. Là où certains voient l'effet notoire de la loi sur la résidence secondaire votée en 2012, Paul-André Roux y voit la preuve que le texte est «inutile». Il s'explique.

Peut-on vraiment tout ramener au marché et qualifier ces lois de «tracasseries administratives»?

Je maintiens cette déclaration car c'est la réalité. Le seul élément qui dicte l'évolution de l'immobilier, c'est le marché. À chaque fois que l'on a essayé d'interférer avec des lois, les effets ne se sont en réalité produits qu'avec des fluctuations économiques. La demande de résidences secondaires étant aujourd'hui nulle, ces lois n'amènent rien.

La Lex Koller a pourtant eu son utilité durant plusieurs années, lorsque le marché battait son plein.

Tout ce que je dis, c'est qu'à l'heure actuelle elle n'a plus d'utilité. La logique économique a pris le dessus.

On dit qu'une loi devient inutile lorsqu'elle a produit ses effets. C'est peut-être justement l'impact de la Lex

Weber sur ce marché?

Le peuple a peut-être accepté ce texte sur la base du constat qu'il y avait trop de résidences secondaires, mais la loi n'a rien freiné du tout. Le marché s'est essouffé tout seul et avait déjà commencé à le faire.

C'est donc une coïncidence si l'intérêt pour les résidences secondaires faiblit justement depuis l'année du vote?

Ce n'est pas un hasard, on observait déjà un recul à partir de la crise financière de 2008. À cela s'est ajouté le franc fort, l'échange automatique de renseignements et aussi des changements de générations qui font que ce secteur n'intéresse plus autant qu'avant. Le Valais, qui bénéficiait largement de cette situation, a résisté plus longtemps. Avant, un trader de la City londonienne qui faisait un bonus l'investissait dans un logement pour ses vacances. Depuis la crise, il cherche plutôt à revendre, ce qui fait qu'il y a quantité d'appartements et de chalets vacants dans les stations.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi, le Tribunal fédéral a dû annuler de nombreux permis de construire.

N'est-ce pas la preuve d'une demande toujours présente et de l'efficacité du texte?

Non, c'est justement la preuve de toutes les tracasseries administratives dont je parlais. Aujourd'hui, ceux qui veulent construire des logements pour habiter en montagne font l'objet de suspicions et les projets de construction suscitent en permanence des oppositions de la part d'Helvetia Nostra.

Vous n'êtes pas sans savoir que la justice a dû sanctionner plusieurs abus en la matière et la volonté de certains de déguiser des résidences principales...

Si on doit faire des lois pour des exceptions, je maintiens que c'est inutile.

Si le marché redémarre, la fonction limitative de la loi se remettra en place, d'où son utilité?

Ces lois existent et je ne les mets pas en cause. Il faut faire avec, le peuple l'a voulu. Et c'est évident que les nouvelles constructions de résidences secondaires ne se feront plus. En ce qui concerne la revente d'objets, je reste optimiste, notre région a les atouts pour séduire. JULIEN WICKY



Paul-André Roux estime que «le marché se charge de réguler l'immobilier». Ruben Wyttbach/ex-press