**Zeitschrift:** Générations : aînés
**Herausgeber:** Société coopérative générations
**Band:** 29 (1999)
**Heft:** 7-8

**Artikel:** Des vacances à partager dans le monde entier!
**Autor:** Probst, Jean-Robert
**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-827807

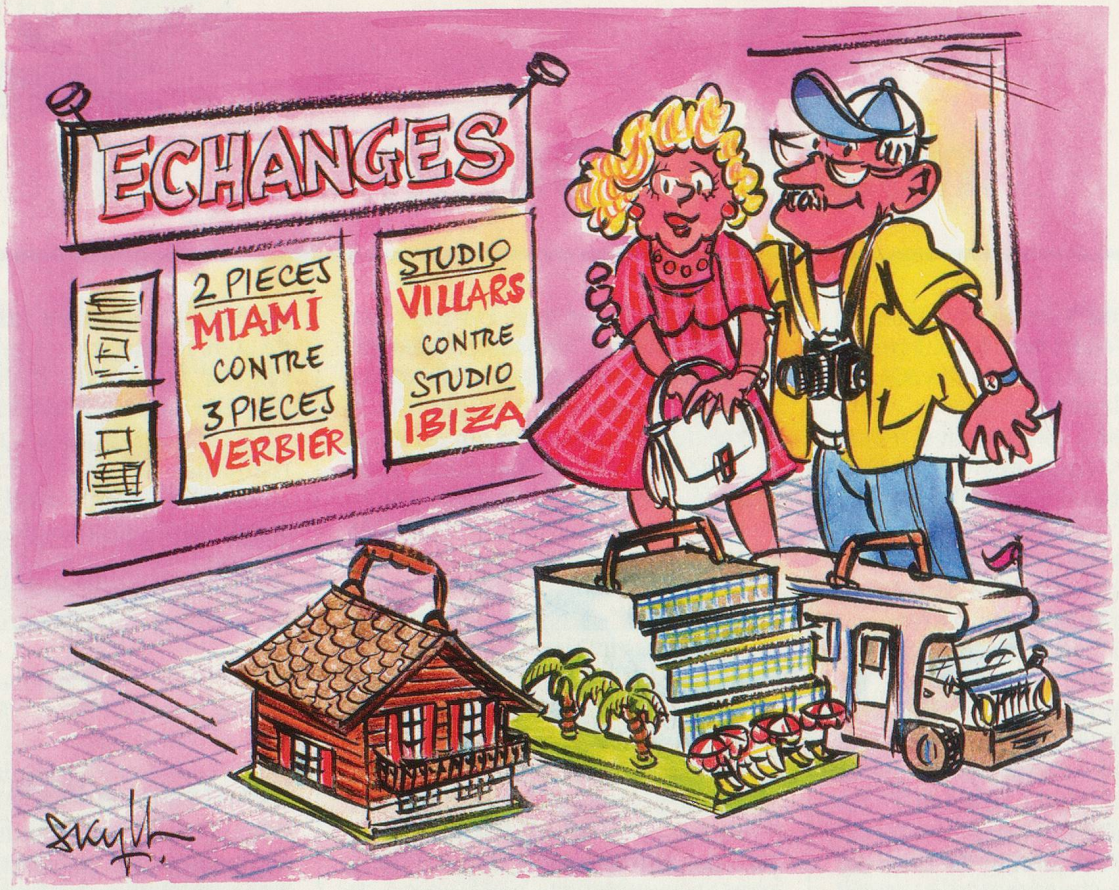
**Nutzungsbedingungen**
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

**Conditions d'utilisation**
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

**Terms of use**
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

**Download PDF:** 13.07.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch**




Dessin Skyll

# Des vacances à partager dans le monde entier!

**Depuis plusieurs années, les spécialistes du tourisme proposent des vacances en temps partagé (time-share en anglais). Pour une somme variable, il est possible d'acheter à vie une ou plusieurs semaines de vacances. Avantages: c'est la fin des vacances à fonds perdus et il existe un système d'échange. Inconvénients: le prix d'achat et les charges sont relativement élevés.**

Au départ, l'idée géniale émanait d'un couple américain vivant à Indianapolis. Désirant échanger des appartements de vacances, ils ont commencé par réunir une trentaine de propriétaires. Puis l'affaire a pris des proportions gigantesques. Le club RCI, le plus important du genre dans le monde, est né en 1974 parce que deux Américains n'avaient plus envie de passer leurs vacances chaque année au même endroit.

Aujourd'hui, plus de deux millions de familles adhèrent à cette association, qui réunit 3200 résidences dans quatre-vingts pays répartis dans les deux Amériques, en Australie, en Asie, Chine comprise, en Europe et naturellement en Suisse. On compte une quinzaine de résidences à travers le pays, de Wildhaus à Crans-Montana en passant par Torgon, Leysin, Ovronnaz et Villars.

Après vingt-cinq ans d'expériences positives (mais aussi négatives), le système des vacances en temps partagé connaît un développement extraordinaire, à tel point que de nouvelles sociétés voient le jour à travers le monde. Il s'agit cependant d'être très prudent, certains acquéreurs ayant connu des surprises diverses, d'autres ayant été victimes d'aigrefins qui les ont purement et simplement escroqués.

Le vendeur de résidences en temps partagé saura vous prouver, en effectuant un rapide calcul, que les vacances coûtent cher (ce que l'on savait déjà), mais qu'il est possible de les amortir en une douzaine d'années, à travers l'achat non pas d'un appartement, d'une résidence ou d'un chalet, mais de semaine(s). A ce niveau, la démonstration s'avère intéressante, même s'il faut tenir compte de tous les paramètres dans le mode de calcul.

## Une semaine à vie

A Ovronnaz, à Verbier, à Leysin, comme à Villars, on vous proposera d'acquérir une semaine (ou plus) de vacances dans un studio ou un appartement, pour une somme variable selon la saison. «Le calcul est simple, explique Patrick Modoux, directeur de la Résidence Panorama de Villars. En haute saison, le prix moyen d'une semaine de location d'un appartement de deux pièces coûte approximativement 1400 francs. Au bout de quinze ans, compte tenu de l'inflation, vous aurez dépensé plus de 20 000 francs. Il est donc préférable d'acquérir un deux pièces en temps partagé, sans limite dans le temps...» En clair, cette semaine vous appartient à vie. La vôtre et celle de vos descendants. «C'est comme si vous achetiez un logement, mais pour une durée limitée à une ou plusieurs semaines...»

Pas étonnant, dès lors, si près de la moitié des acheteurs sont âgés de plus de cinquante ans. «Les retraités achètent souvent une semaine ou deux pour en profiter un peu, avant de les léguer à leurs enfants ou leurs petits-enfants, explique Patrick Modoux. Toutes les garanties de sécurité sont données, puisque les actes sont passés devant notaires et inscrits au registre foncier.

A Villars, j'ai rencontre un couple d'Anglais qui occupaient régulièrement leur appartement, au début du mois de mars, depuis une quinzaine d'années. C'est la solution la plus simple. Un autre couple, venu de Melbourne, propriétaires de «deux semaines», avaient choisi de passer une semaine en Suisse et une autre dans les Alpes françaises. Ils avaient opté pour la souplesse offerte par la formule d'échange.

## La bourse d'échange

Contrairement aux propriétaires «normaux», qui achètent un appartement ou un chalet et l'occupent quand ils le désirent, les adeptes de vacances en temps partagé n'achètent donc que des semaines. Cette – ou ces – semaine existe bel et bien. Admettons que vous ayez acquis la semaine numéro 10, qui correspond au début du mois de mars. Vous pouvez fort bien occuper votre appartement chaque année à la même époque et dans la même résidence. Mais vous avez également la possibilité, à travers la bourse d'échanges, de réserver une autre semaine, dans un autre pays.

Comment cela se passe-t-il? Tout simplement en déposant, au début de l'année, votre semaine dans un «panier» et en allant rechercher, dans ce même panier, la semaine qui correspond à votre choix, dans l'une des 3200 résidences réparties à travers le monde.

En théorie, cela paraît enfantin. Dans la pratique, ça l'est un peu moins. Il est évident que les meilleures destinations sont les plus sollicitées. Et pour obtenir une semaine dans une île tropicale durant la période des fêtes, il faut s'y prendre très à l'avance et allumer un cierge à saint Christophe, patron des voyageurs.

«Plus la semaine est déposée tôt, meilleure est sa valeur d'échange, peut-on lire dans la brochure explicative. Un dépôt effectué dans la bourse avec deux ans d'avance obtiendra une valeur supérieure à un dépôt de deux semaines.» Logique. Mais il s'agit d'être vraiment bien organisé pour bénéficier au mieux du système de bourse d'échange.

«En achetant une semaine dans une station suisse, le pouvoir d'échange est excellent», tient à faire remarquer Patrick Modoux. Il est vrai que nos Alpes excitent la convoitise de nombreux propriétaires disséminés sur la planète. C'est l'une des raisons qui favorisent l'achat en Suisse, une autre étant l'assurance d'être juridiquement protégé. Même en cas de faillite de la résidence ou de la société, le propriétaire de semaines conserve son bien. La somme correspondant à l'achat est d'ailleurs versée à un notaire et pas aux promoteurs.

## Des frais fixes

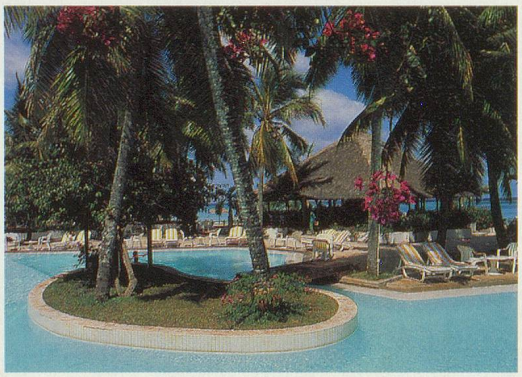
Chacun fait ce qu'il désire de son temps de vacances acquis définitivement. Outre la possibilité d'utiliser sa semaine ou de l'échanger, les propriétaires peuvent tout à fait la louer à un tiers, la donner à un membre de sa famille ou à un ami, la léguer, la vendre, mais aussi la cumuler d'un an à l'autre. Il est

## La bonne formule!

Régina et Jean-Claude Bovet habitent à Gland. Depuis 1993, ils sont propriétaires d'un appartement de la Résidence Panorama, à Villars. «Pour nous, il s'agit d'une bonne formule, déclare M^me^ Bovet. Comme nous avons des enfants en bas âge et que ma famille habite en Thurgovie, nous avons choisi un appartement de trois pièces. Ainsi, nous pouvons nous réunir au moins une fois par année.»

En alternance, la famille Bovet profite également de la formule d'échange. «En s'y prenant suffisamment à l'avance, il est très facile de trouver des résidences en Espagne. Plus précisément à Majorque. C'est un peu plus difficile dans le sud de la France...»

En étant propriétaire d'appartement en temps partagé, il est également possible de bénéficier de vacances originales, soit sur un voilier, soit en camping-car. «Nous projetons de visiter le Canada, où j'ai de la famille, à bord d'un camping-car l'année prochaine, se réjouit M^me^ Bovet, qui s'avoue très heureuse de ce système de vacances en temps partagé. Non, décidément, même en cherchant bien, je n'y trouve pas d'inconvénients!»



même possible d'emprunter d'autres semaines sur l'avenir, moyennant évidemment les frais administratifs que cela présuppose.

Et puisqu'on évoque les frais, il est tout de même important de savoir que ces derniers sont fixés par le comité des propriétaires, qui se réunit une fois par an. Commençons par les charges, qui comprennent l'entretien de la résidence, tous les nettoyages, le remplacement du mobilier, le fond de rénovation, les assurances, etc. Elles se montent à près de Fr. 300.– par semaine pour un deux pièces.

Pour participer au système d'échange, il faut obligatoirement payer une cotisation de Fr. 100.– par année et assumer les frais administratifs qui atteignent près de Fr. 200.–, dès la quatrième année, les trois premières étant gratuites. Ce qui représente, pour les copropriétaires désireux de changer d'air et de climat, plus de Fr. 500.– de frais fixes par an. Une somme qu'il faut prendre en compte au moment de fixer les budgets.

Faisons maintenant un rapide calcul. Un studio de 30 m² est vendu en moyenne Fr. 10 000.– la semaine. Dans l'idéal, imaginons que les promoteurs parviennent à le vendre cinquante fois (il y a deux semaines invendables en novembre). Cela correspond tout de même à une somme avoisinant le demi-million. Ce qui, pour un modeste studio, représente un rapport très intéressant.

Malheureusement – pour eux –, diront les promoteurs, il est impossible de faire le plein de semaines sur la durée d'un an. Cependant, même en parvenant à vendre ce studio trente fois, cela le met au prix d'un deux pièces dans une résidence de luxe.

Et ce n'est pas tout: il faut prendre en compte les charges. A raison de Fr. 230.– par semaine de charges pour un studio, les promoteurs encaissent annuellement la bagatelle de Fr. 11 500.– s'ils l'ont vendu cinquante fois (Fr. 6900.– pour trente semaines). Certes, il faut rémunérer le personnel, mais tous les frais déduits, l'opération laisse quand même un bénéfice substantiel.

C'est pourquoi, au vu de ces chiffres, les futurs propriétaires peuvent se montrer exigeants. En vous

## Le bonheur a un prix!

**Exemple de location:** une famille de quatre personnes loue chaque année un appartement de deux pièces Fr. 1400.– par semaine. En douze ans, elle aura dépensé Fr. 16 800.– à fonds perdus.

**Exemple d'achat** en temps partagé du même appartement de deux pièces: en période blanche Fr. 9000.–, en période rouge Fr. 13 000.–. (Compter de Fr. 7000.– à Fr. 11 000.– pour un studio).

A cette somme, il faut ajouter Fr. 300.– de frais fixes annuels (charges). En douze ans, cette famille aura payé son appartement Fr. 13 000.– et Fr. 3600.– de charges et frais administratifs. Soit au total Fr. 16 600.–. Mais le bien reste acquis.

Pour bénéficier du système d'échange, il faut encore compter annuellement Fr. 100.– de cotisations au club RCI et Fr. 200.– de frais d'échange dès la quatrième année (les trois premières sont gratuites).

Naturellement, lors d'échanges d'appartements, il faut également tenir compte des frais de déplacements dans le budget final.

accueillant dans le grand club RCI ou n'importe quelle autre société de «time-share», on ne vous fait pas un cadeau. On vous garantit des semaines de vacances et un certain nombre de services pour une somme très convenable. N'hésitez pas à discuter, afin d'obtenir les meilleures conditions.

Bonne nouvelle pour les retraités: à l'achat d'une semaine en haute ou en moyenne saison à la Résidence Panorama de Villars, les promoteurs offrent une semaine en basse saison (novembre). Dans ces conditions, l'opération s'avère plus intéressante!

## Et les arnaques?

Vous avez certainement entendu parler des escrocs qui ont soutiré des sommes confortables à de futurs propriétaires naïfs, âgés ou mal conseillés. C'est arrivé près de chez vous et cela arrive encore aujourd'hui. Qui n'a pas reçu un coup de téléphone lui annonçant qu'il venait de gagner une semaine de vacances gratuites aux Canaries, aux Baléares ou dans une île de rêve?

Il s'agit souvent de promoteurs immobiliers peu scrupuleux, qui appâtent les chalands en leur faisant miroiter la bonne affaire. Les pauvres «pigeons», qui doivent généralement payer leur voyage, sont pris en charge à la descente de l'avion, soûlés de bonnes paroles et de sangria bien fraîche... et se retrouvent propriétaires (presque) malgré eux d'un morceau de papier sans grande valeur, leur «appartement résidentiel» étant à l'état de projet ou impossible à échanger.

Prenez garde également aux semaines de vacances au rabais, présentées sous le titre de «l'offre du siècle». Vous risquez de vous retrouver l'otage d'un vendeur à la langue bien pendue, qui saura trouver les arguments pour faire de vous «le plus heureux des propriétaires».

Tous les promoteurs ne sont pas à mettre dans le même sac. Par le biais de petites annonces insérées dans la presse, (*«Générations»* en publie également), la Résidence Panorama de Villars propose des semaines de promotion pour Fr. 300.–. Unique condition à remplir: participer à une séance d'information sur la vente de studios ou d'appartements en temps partagé. Pour en avoir suivi une, je puis vous certifier qu'il ne s'agit pas de vente forcée. Mais il faut rester lucide et savoir exactement ce que l'on veut. Cette formule a au moins un avantage: elle permet de se faire une idée du produit.

«Le système de vacances en temps partagé est excellent, affirme Patrick Modoux. Ceux qui lui font du tort sont les gens qui travaillent mal!» Alors, par pitié, avant d'acheter une ou plusieurs semaines en temps partagé, prenez le temps de vous informer, contactez des propriétaires et demandez conseil à un homme de loi. Vous éviterez ainsi les traquenards. Il serait dommage de transformer vos futures vacances en cauchemar!

**Jean-Robert Probst**

## Un système rigide

Il y a les enthousiastes du time-share et... les autres. Pour pratiquer ce type de vacances depuis quelques années, j'en connais bien les limites. Parti des Etats-Unis, le time-share s'adresse toujours en priorité à un public américain. Dans mon catalogue d'échanges (Interval International), le tiers des résidences proposées se situent sur territoire américain. Les standards sont américains eux aussi: ce sont des résidences luxueuses, mais immenses et sans aucun caractère local. Il faut savoir que les clients que vous allez côtoyer sont à 90% anglophones, ce qui peut limiter les contacts, surtout lorsqu'on a des enfants qui ignorent tout de cette langue. De plus, à l'étranger, ces établissements hôteliers sont concentrés dans des zones hautement touristiques. N'espérez donc jamais trouver un petit endroit tranquille grâce à ce système d'échanges.

Mais la plus grosse difficulté pour le petit touriste européen réside dans l'organisation de ses vacances. Imaginons que vous vouliez vous rendre en été dans une station balnéaire européenne. Vous réaliserez rapidement que c'est impossible! D'abord, parce que les propriétaires d'une semaine en été dans ce genre d'endroit n'ont aucune envie de faire un échange. Donc, il n'y a rien de disponible. Ou alors, il faut s'y prendre un an à l'avance, mais souvent en vain. Autre problème: certains organismes d'échanges vous vendent des billets d'avion pour vous rendre sur votre lieu de villégiature. Oui, mais, il faut passer par Londres, puisque la centrale européenne y est installée. D'autre part, l'opération est onéreuse. Un billet d'avion pour Ibiza peut vous coûter aussi cher qu'un forfait d'une semaine en demi-pension proposée par une agence de voyages suisse sur la même île des Baléares. Eh oui, c'est ainsi: les prix des forfaits tout compris depuis notre pays ont tellement baissé que le time-share à l'étranger n'est plus une bonne affaire. Sans compter que la réservation d'une résidence, d'un billet d'avion, plus éventuellement la location d'une voiture sur place, nécessitent d'innombrables téléphones et beaucoup d'énergie.

Autrement dit, le time-share n'est intéressant que lorsqu'on ne fait pas d'échanges, ce qui est un comble pour un système d'échanges!

**Bernadette Pidoux**