

## Chères et chers membres de l'Alliance,

J'espère que vous avez bien commencé l'année et que vous avez pu profiter de votre propriété à la montagne. Beaucoup de gens en plaine nous envieront probablement pour cela, car ils ne peuvent bénéficier qu'à la journée des beaux paysages d'hiver, ce dont ils ne se privent pas. Cela a d'ailleurs conduit dans de nombreuses destinations à des situations désagréables pas toujours bien gérées.

La demande en résidences secondaires dans les régions de montagne a considérablement augmenté à cause de la pandémie de Corona. Or, cela contrevient à la Constitution qui limite la construction de résidences secondaires dans les régions de vacances. Je n'arrive pas à me défaire de l'impression que l'on tente ici et là de contourner les restrictions légales en forçant la construction de prétendues résidences secondaires. L'Alliance suit cette évolution de près et avec une certaine inquiétude !

L'empreinte écologique des propriétaires de résidences secondaires n'est pas au-dessus de tout soupçon - cela ne fait aucun doute. Mais nous pouvons concrètement l'améliorer, par exemple en réduisant le chauffage à notre départ et en ne

l'augmentant à distance qu'à la veille de notre arrivée. L'Alliance s'associe à l'Office fédéral de l'énergie pour diffuser des procédures techniques appropriées d'économie d'énergie.

Davantage : [MakeHeatSimple](#)

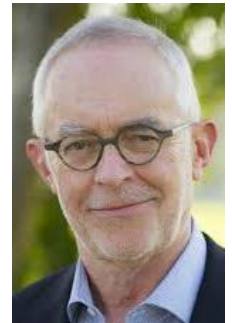
Comme annoncé dans notre précédente infolettre, nous relançons au cours du second semestre 2021 une nouvelle édition du label de certification des destinations dans lesquelles les résidents secondaires se sentent bien.

Vous trouverez ici les détails du label :

<https://www.allianz-zweitwohnungen.ch/label/>

10 associations de membres ont déjà participé et d'autres nous ont déjà fait part de leur intérêt à participer cette année. La date limite d'inscription est fixée au 31 mai 2021. Si vous aussi vous souhaitez participer, envoyez-moi un courriel ([info@arss.ch](mailto:info@arss.ch)) et nous vous contacterons avec plaisir.

Alliance Résidences Secondaires Suisse  
Heinrich Summermatter  
Président



## 1 Actualités Corona et tourisme (janvier 2021)

Les restaurants ont fermé en Valais en novembre; dans les Grisons, dès le 4 décembre pour 2 semaines, et à nouveau depuis la dernière semaine de décembre. Sur les consignes de la Confédération, après consultation des cantons, ce fut généralisé à toute la Suisse depuis fin 2020 jusqu'à fin février. Selon l'évolution de la situation, ces mesures pourraient être prolongées. Les hôtels ont pu rester ouverts dans la plupart des destinations, à l'exception des stations de Wengen, St-Moritz et Verbier, qui ont été touchées par des virus sud-africains ou anglais en janvier 2021. Dans ces trois gros cantons touristiques (BE, GR & VS), les domaines skiables sont restés ouverts bien que les recettes cantonales ne dépassaient pas 50% de l'année précédente. Jusqu'à aujourd'hui, la plupart des familles s'en sont restées à l'écart, ce qui a péjoré la fréquentation des écoles de ski (Arosa et St-Moritz : -50% par rapport à l'année précédente). Tout le monde compte sur les vacances d'hiver ! Grâce à la stratégie de vaccination imposée par le responsable Corona Bühler, les habitants des Grisons ont réussi à bien contenir les contaminations, même avec la mutation du virus (dernier exemple en date avec Arosa : 2'794 personnes testées - habitants, résidents secondaires et invités-, 98% testés négatifs, sur les 2% positifs 2/3 touchés par les variants, école de ski ouverte, école fermée, 200 personnes en quarantaine, 2<sup>e</sup> test après une semaine).

<https://www.allianz-zweitwohnungen.ch/wp-content/uploads/2021/02/Gehaeufte-Ausbreitung-festgestellt-Arosa.pdf>

<https://www.allianz-zweitwohnungen.ch/wp-content/uploads/2021/02/Betriebstesten-Arosa.pdf>

<https://www.allianz-zweitwohnungen.ch/wp-content/uploads/2021/02/Unmut-und-Forderungen-aus-Chur-Richtung-Bern.pdf>

Cette approche devrait également être davantage appliquée au niveau national. Le fait que seule la moitié environ des doses de vaccin initialement promises ont été livrées, impacte la Suisse et retarde même la double vaccination des plus de 75 ans (exemple du canton de Zurich). L'obligation du télétravail, la restriction des loisirs, l'interdiction des événements, etc. conduisent à la question suivante : les touristes viendront-ils quand même à la montagne pendant les vacances scolaires ? Ernst Wyrsh de Hôtelleriesuisse GR s'attend à une baisse de 30% des réservations de nuitées pour la période de janvier à avril 2021, mais espère des hôtes à la toute dernière minute. Les cantons sont contraints d'augmenter leurs indemnités pour les cas de rigueur et, selon Ernst Wyrsh (Bündner Tagblatt, 27.01.21, page 9), il est probable que 25 à 30% des hôtels des Grisons devront recourir aux nouvelles mesures de rigueur du canton. Ce sont surtout les destinations avec des touristes internationaux et les villes qui vont souffrir. C'est pourquoi il demande des aides qui soient adaptées à l'hôtellerie : calcul de la perte non pas sur le chiffre d'affaires mais sur le BAIIIDA (bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement), élévation du plafond financier des paiements pour difficultés à plus de 750'000 CHF, émission de nouveaux crédits Covid-19 pour combler l'écart et prise en charge des tests Covid-19. Avec les

décisions prises fin janvier, la Confédération aura dépensé environ 15 milliards CHF pour contenir la pandémie, a déclaré le ministre des finances Ueli Maurer à Berne, après avoir déjà dépensé environ 15 milliards CHF pour la crise en 2020. Mais la Confédération n'étant pas assise sur un tas d'argent, elle accumule des dettes, poursuit M. Maurer : depuis le 18 décembre, cela représente 150 millions CHF/jour, soit 6 millions par heure.

*(Bündner Tagblatt, 28.01.21, p. 28)*

Depuis des mois, les cantons touristiques attendent avec impatience que le tourisme hivernal ait lieu. Il y a même des journalistes qui se vantent d'un renouveau du tourisme de ski ! Voir aussi : *NZZ am Sonntag du 24.01.2021 ("Die Bretter die die Welt bedeuten")*

Les remontées mécaniques avec une clientèle internationale ont également subi d'importantes pertes financières en raison de l'absence de ces hôtes. Par exemple, Titlis Bergbahnen Engelberg : l'apparition de la pandémie suivie du confinement et de nombreuses réglementations a entraîné un effondrement mondial des voyages. La crise a eu un impact drastique sur les résultats d'exploitation de la société Bergbahnen Engelberg-Trübsee-Titlis AG une perte de 19.6 millions CHF pour l'année 2019/2020. Le bénéfice d'exploitation consolidé à 38.2 millions CHF est inférieur de 50.8% à celui de l'année précédente. 595'341 personnes ont visité la région du Titlis, le plus faible nombre depuis de nombreuses années. En comparaison annuelle, la baisse de la clientèle des sports de neige a baissé de 21.3%, celle des voyageurs individuels de 39.8% et celle des voyageurs en groupe de 85.0%. Les charges d'exploitation ont été réduites de 30% grâce à l'introduction immédiate de mesures d'économie, à une gestion stricte des dépenses et à l'introduction du chômage partiel. Le BAIDA s'est élevé à 5.2 millions CHF, ce qui correspond à une marge bénéficiaire opérationnelle de 14%.

*Source : d'après Urs Egli, rapport annuel Titlis Bergbahnen 2020, Engelberg, 08.01.21*

## **2 Destinations labellisées Top Destination R2 : la Lenk et Engelberg**

L'année dernière, les destinations de la Lenk et d'Engelberg ont été deux des cinq premières destinations à recevoir le label "Top Destination R2".

### **Stammgäste Lenk**

Notre association a été fondée il y a environ 20 ans en tant que groupe d'intérêt des propriétaires non-résidents de biens immobiliers en raison d'un conflit sur des taxes injustifiées. Quelques années plus tard, ce conflit a atteint son paroxysme. L'augmentation massive des taxes touristiques a provoqué plusieurs procès. Aujourd'hui, le



climat s'est considérablement amélioré et nos intérêts sont bien considérés, notamment par les organisations touristiques. Nous en sommes bien heureux car nous finançons 60% des coûts de ces organisations avec nos taxes de séjour forfaitaires.

Stephan Hill  
Président Stammgäste Lenk

Vous trouverez un portrait de la Lenk en cliquant sur le lien :  
[https://www.allianz-zweitwohnungen.ch/wp-content/uploads/2020/09/Portrait\\_Lenk\\_Label\\_A2\\_2020-HS\\_AK\\_SH-1.1.pdf](https://www.allianz-zweitwohnungen.ch/wp-content/uploads/2020/09/Portrait_Lenk_Label_A2_2020-HS_AK_SH-1.1.pdf)

### **IG Engelberg a 60 ans**

Le groupement d'intérêt des propriétaires et des locataires permanents de maisons et d'appartements de vacances à Engelberg ("IG Engelberg" en bref) veille aux intérêts de ses membres depuis 1961. Il a ainsi été l'un des premiers groupements d'intérêts de propriétaires de résidences secondaires ("R2") organisés en Suisse.



La raison de la fondation était - comme souvent - le cher argent : l'introduction d'une nouvelle taxe de séjour aussi pour les R2. La question en particulier s'est posée de savoir si la taxe de séjour était un impôt (dû sans conditions) ou une taxe officielle (prélevée pour la fourniture de certains services étatiques) - question encore très actuelle aujourd'hui!

Le 30 décembre 1961, l'assemblée constitutive a eu lieu en présence de 45 personnes. Au fil des années, le nombre de membres est passé cette année à près de 1'000, ce qui en fait la plus grosse association à Engelberg. Cela montre clairement que les R2 reconnaissent que leurs intérêts pouvaient être mieux défendus au sein d'une représentation locale face aux autorités communales, aux prestataires de services et aux organisations touristiques locales.

L'introduction de la nouvelle réglementation touristique de la commune d'Engelberg a créé une nouvelle taxe d'hébergement plus élevée. "IG Engelberg" a pu participer à un groupe de travail et a obtenu "en contrepartie" un siège au conseil d'administration de l'organisation touristique locale (Engelberg-Titlis Tourismus AG). Le règlement est entré en vigueur le 01.01.2014 après une lutte courte mais acharnée et un référendum local (sans la participation des R2 !).

"IG Engelberg" a ainsi son mot à dire, entre autres sur l'utilisation des taxes d'hébergement, ce qui conduit à une coopération constructive, parfois critique. En signe de la bonne relation avec les autorités, "IG Engelberg" est également représenté dans différentes commissions de la commune et peut ainsi présenter directement les préoccupations et les

points de vue de R2. Nous ne sommes donc pas à court de travail - mais nous sommes heureux de nous impliquer car Engelberg nous tient à cœur.

Pour plus d'informations : [www.ig-engelberg.ch](http://www.ig-engelberg.ch)

Robert Bucher  
Vice-président IG-Engelberg

### 3 Vie et télétravail à la montagne

A cause du Corona, nombreux sont ceux qui ont eu l'idée de passer plus de temps dehors et dans la nature. Ainsi, les résidences secondaires dans les Grisons, en Valais ou à Berne sont à nouveau à la mode et les prix ont pris l'ascenseur. En raison de l'absence d'une offre de résidences secondaires dans certaines communes, de plus en plus de celles-ci sont à nouveau créées. Ces constructions éveillent également l'intérêt des associations de R2, pour le cas où elles entraveraient l'accès et les possibilités de développement des destinations par une utilisation excessive.

Plusieurs directeurs du tourisme font également la promotion du télétravail à la montagne. Deux exemples :

#### **Reto Bransch, Davos :**

<https://feriendshop.davos.ch/de/experiences/home-office-in-den-bergen>

<https://www.htr.ch/story/davos-klosters-will-mit-neuen-angeboten-fuer-warme-betten-sorgen-30253.html>

#### **Pascal Jenny, Arosa : #arosa#alpinehomeoffice #winter:**

Mon collègue de télétravail en plaine va skier à midi et profite de la neige fraîche sur les pistes. Si vous ne possédez pas un appartement de vacances, vous pouvez trouver des offres d'hôtels et d'appartements de vacances à louer sur le site d'Arosa :

<https://lnkd.in/duqtsQq>

<https://media-exp1.licdn.com/dms/document/C4D1FAQGGrPALohnd1g/feedshare-document-pdf-analyzed/0/1610529093771?e=1612195200&v=beta&t=wELYNrzT6XCR6di4uiiaRePda9-zTuSh62pa1YailTI>

Au sujet des résidences secondaires, "Ginesta Immobilien" écrit : Après une brève période de stagnation - déclenchée par les incertitudes entourant l'initiative des résidences secondaires - les prix des transactions de maisons individuelles ont de nouveau augmenté et atteignent maintenant de nouveaux sommets. De façon générale, les prix ont considérablement augmenté depuis le début du millénaire. À Lenzerheide, les prix du marché des maisons individuelles et des copropriétés ont plus que doublé. À Arosa, le marché est plus stable, avec une augmentation de près de 40% pour les maisons

individuelles, et de 60% pour les copropriétés. Nous nous attendons à ce que les prix des transactions augmentent modérément ces prochains mois, car la demande de résidences secondaires reste importante. Les taux de vacance chutent : avec un ratio d'offre de 6 à 8%, les marchés sont intacts et efficaces. Pour les appartements, les ratios d'offre sont bas, à 1.9% (Arosa) et 1.1% (Lenzerheide). Pour les appartements en location, le ratio a également baissé de façon continue et est actuellement de 3.3% (Arosa) et 3.7% (Lenzerheide). Pour les propriétés de haut de gamme, entre 12'000 et 14'000 CHF/m<sup>2</sup> sont payés à Arosa, et un peu plus à Lenzerheide, entre 15'000 et 17'000 CHF.

*Source : Rapport de marché 2021, Arosa-Lenzerheide, Ginesta Immobilien.*

L'UBS a publié dans la "NZZ am Sonntag" du 24.01.2021 un rapport intéressant sur l'impact du télétravail sur le développement immobilier. Le rapport complet est disponible sur

<https://www.ubs.com/outlook-ch-fr>

ou

<https://www.allianz-zweitwohnungen.ch/wp-content/uploads/2021/02/Einflussfaktor-Homeoffice.pdf>

Si vous avez des questions ou des commentaires, n'hésitez pas à nous contacter ! Merci également de diffuser cette infolettre à vos membres individuels.

Cordialement,

Christoph Sievers  
Communication  
Alliance Résidences Secondaires Suisse

### **Impressum**

Alliance Résidences Secondaires Suisse  
Allianz Zweitwohnungen Schweiz  
Aumattweg 15  
3032 Hinterkappelen BE  
Tel 079 792 95 91  
[www.arss.ch](http://www.arss.ch)  
[info@arss.ch](mailto:info@arss.ch)

→ [Deutsche Ausgabe](#)

→ **Assemblée générale de l'Alliance : 12.06.21**

L'association faitière nationale à laquelle appartiennent 32 associations régionales, représente les intérêts des propriétaires de résidences secondaires dans les destinations de vacances des régions de montagne suisses.