

## Chères et chers membres de l'Alliance,

### Résidences secondaires – une aubaine

Depuis plus d'un an, nous sommes absorbés par la pandémie et ses répercussions sur nos vies. Pour beaucoup, cela est associé à des restrictions personnelles et à des implications économiques qui ne sont pas encore pleinement prévisibles. À l'heure actuelle, les résidences secondaires s'avèrent de plus en plus être une aubaine. D'une part pour les propriétaires, qui disposent d'une opportunité intéressante de passer leur temps libre malgré les restrictions de voyage. La valeur immatérielle d'une résidence secondaire a augmenté ces derniers temps et, avec elle, la demande d'une résidence secondaire à la montagne.

Néanmoins, la situation se transforme également en une aubaine pour les communes ayant une forte proportion de résidences secondaires. Les appartements ont été utilisés intensivement ces derniers mois, ce qui augmente la valeur ajoutée des destinations et ce malgré la crise. Les abonnements aux remontées mécaniques sont achetés chaque année par des clients fidèles, des rénovations sont effectuées par des artisans locaux et la consommation locale est encore plus importante. Après des taux d'occupation record en été et avec les compensations pour les opérations réduites en période de restrictions, les remontées mécaniques et l'industrie hôtelière dans les zones touristiques devraient traverser la crise sans encombre, contrairement aux hôtels urbains dans les grandes villes suisses, par exemple.

Les communes de l'Unterland ressentiront clairement la crise au cours des prochaines années par des pertes

fiscales et une augmentation des dépenses sociales. Ce n'est pas le cas des collectivités de montagne qui comptent une forte proportion de résidences secondaires. Une grande partie des recettes fiscales et des redevances est générée par les impôts sur les résidences secondaires. Par exemple, par l'imposition de la valeur locative. Ces revenus restent inchangés. Toutefois, l'augmentation de la demande entraîne également une augmentation du nombre de mutations de propriété. Les gains immobiliers et les droits de mutation continuent de remplir les coffres des communes.

Le financement du tourisme est également assuré. Les organisations touristiques sont principalement financées par les taxes touristiques. Ces recettes continuent d'être encaissées quelles que soient les conséquences économiques de la pandémie. Bien qu'il n'y ait pas de déficit, cela n'empêche pas de nombreuses communautés de demander une indemnisation de courte durée pour le personnel de l'organisation touristique.

Par rapport aux communes de l'Unterland, les destinations touristiques ne connaîtront donc guère de dégradation financière dans les années à venir. C'est notamment grâce à nous, propriétaires de résidences secondaires. En retour, nous espérons



bénéficier d'une plus grande reconnaissance à l'avenir.

Après avoir décerné aux cinq premières destinations le label "Top destination R2" l'année dernière, l'alliance lancera la deuxième série dans les prochains mois. Cette reconnaissance accrue devrait se

refléter dans les réponses aux questionnaires et permettre à d'autres détenteurs du label de se manifester. Nous vous encourageons donc à participer au prochain tour.

Alliance résidences secondaires suisse

Reto Fehr

Vice-président

## 1 Développement immobilier dans les régions de montagne

En plus des propriétaires occupants leur bien, nous faisons régulièrement le point sur les hébergeurs (ceux qui confient leur (R2) appartement à des tiers, en dehors de la famille et des amis, contre rémunération). Ces appartements ont généralement été très bien utilisés depuis Corona. Les prix de vente ont augmenté d'environ 4 % dans toute la Suisse en raison du souhait de passer des vacances dans son propre appartement à l'écart de la ville et de l'agglomération. Il existe également des projets visant à créer de nouvelles colonies de résidences secondaires gérées qui sont compatibles avec la législation sur les résidences secondaires. Cela inclut également les hôtels non rentables qui peuvent être convertis en résidences secondaires, ainsi que les bâtiments caractéristiques de la localité et gérés comme des résidences secondaires dans le but de subventionner de nouveaux lits d'hôtel. Helvetia Nostra veille à ce que les réglementations relatives à la construction de résidences secondaires soient respectées. L'Alliance ne s'oppose pas à la construction de nouvelles résidences primaires ou secondaires si celles-ci sont conformes à la législation (réglementation spatiale et de zonage, loi sur les résidences secondaires).

### Résidences secondaires occupées par leurs propriétaires

En Suisse, environ 350 000 à 400 000 résidences secondaires non gérées et occupées par leur propriétaire sont détenues par des particuliers. De 25 à 80 % des taxes communales et 50 % ou plus des taxes touristiques proviennent des propriétaires de résidences secondaires et de vacances. Les préoccupations dépassant les affaires des communes sont traitées, entre autres, par les groupements d'intérêt régionaux du Valais et des Grisons et les sections HEV respectives des régions de montagne (Grisons, Berne, Valais) avec la possibilité appréciée d'une adhésion secondaire au canton. Au niveau national, elle est représentée par l'Alliance Zweitwohnungen Schweiz. Dans de nombreuses communautés, les associations représentent des hôtes réguliers et des propriétaires de résidences secondaires au niveau local.

## État des résidences secondaires, succession et évolution des prix

Le propriétaire moyen de ces logements est âgé d'environ 60 ans. Nombreux sont ceux, mais pas tous, qui entretiennent consciencieusement leur maison et y investissent jusqu'à 30 000 francs par an. Heureusement, pendant la période de Corona, les propriétaires de résidences secondaires vivant en Suisse ont pu utiliser leurs logements sans restriction pendant la crise, ce qui n'est pas toujours le cas pour les propriétaires étrangers en raison des restrictions de voyage dans leurs pays. Des études récentes réalisées par Wüest und Partner et l'UBS indiquent donc une demande croissante pour l'utilisation des logements. L'UBS, ainsi que d'autres institutions spécialisées dans l'immobilier, publie au printemps une enquête annuelle sur l'immobilier, ventilée par pays et par région dans la région alpine : [:https://www.ubs.com/global/de/media/display-page-ndp/de-20210324-property-focus.html](https://www.ubs.com/global/de/media/display-page-ndp/de-20210324-property-focus.html)

Bien que les prix des résidences secondaires aient augmenté d'environ 4 % dans toute la Suisse pendant Corona, seul le temps nous dira si cette tendance sera durable. En outre, il existe de grandes différences selon les régions. Le nouveau patrimoine par région et l'évolution des formes d'utilisation des logements gérés jouera également un rôle important.

## Résidences secondaires sous gestion

Lors de la manifestation du Groupement Suisse pour les régions de montagne SAB du 19 août 2019 à Berne "Quatre ans de législation sur les résidences secondaires, bilan intermédiaire et perspectives", Heinrich Summermatter a montré les retombées positives des résidences secondaires pour les destinations touristiques : 54 millions de nuitées (hôtellerie 36 millions) génèrent environ 10 milliards de valeur ajoutée, soit 20% de l'économie touristique. Pourtant, les cantons sembleraient considérer que le concept de résidences secondaires à usage individuel est dépassé, mais que des résidences secondaires gérées devraient être créées pour l'exploitation commerciale des zones de montagne.

Ainsi, de nouveaux projets de résidences secondaires sont envisagés pour développer la demande des remontées mécaniques, dans le but de renouveler l'industrie parahôtelière.

- En Valais, par exemple, à Grimentz, où un grand lotissement appelé "Les Guernérées" utilise ce modèle : <https://comptoir-immo.ch/promotion/residences-guernereres/> (derrière, il y a un gros investisseur privé). Ces maisons de vacances nouvellement créées sont soumises à une restriction d'utilisation, toutefois le propriétaire peut toujours les utiliser à ses propres fins. En Valais, le dézonage des terrains à bâtir est un problème majeur, qui appelle des solutions dites créatives (voir par exemple Riederalp : [https://www.srf.ch/news/schweiz/clevere-raumplanung-das-wallis-wird-beim-rueckzonen-kreativ?wt\\_mc\\_o=srf.share.app.srf-app.unknown](https://www.srf.ch/news/schweiz/clevere-raumplanung-das-wallis-wird-beim-rueckzonen-kreativ?wt_mc_o=srf.share.app.srf-app.unknown)).
- Dans les Grisons, on trouve des exemples à Klosters, Disentis ou Arosa/Lenzerheide <https://www.alpen-chalets.de/luxurioese-ferienwohnungen-lenzerheide-a.html>. De nouveaux plans de zonage devraient à nouveau permettre de construire des

résidences principales, dont certaines sont subventionnées par la municipalité. Outre les résidences principales, de nouveaux lits d'hôtel et diverses nouvelles résidences secondaires gérées sont créés. (A Arosa, par exemple, Tschuggen, Posthotel, Alpina, Vetter, Carmenna). Des plans de zonage avec des taux d'utilisation étendus et une compensation de la valeur ajoutée devraient permettre la construction de nouvelles résidences principales et d'extensions importantes, même dans des conditions locales serrées. La densification - qui n'est pas sans rappeler les colonies de l'Unterland - est le but recherché. La densification dans une zone limitée entraîne inévitablement une hausse des prix des terrains et des bâtiments.

- Les hôtels non rentables peuvent également construire de nouvelles résidences secondaires pour les subventionner, et les bâtiments caractéristiques de la localité peuvent être convertis en résidences secondaires. Toutes les résidences principales existantes peuvent également devenir des résidences secondaires. Dans cette zone, les possibilités sont multiples, car les résidences secondaires existantes n'ont aucune restriction d'utilisation.

## 2 Label «Top destination R2»

Outre la présentation de la destination labellisée Mürren, nous rendons compte des mesures prises par la commune de Bürglen en vue d'obtenir le label à l'avenir et d'une proposition d'amélioration de l'enquête sur les petites destinations.

### Mürren : Frederic Jean, Co-Président VAG

Association des propriétaires fonciers non-résidents de Mürren (VAG)

Le VAG a été fondé le 21 avril 1971 dans le but de

- contribuer à promouvoir un développement harmonieux de la zone de loisirs de Mürren, qui leur est chère.
- de faire preuve de compréhension à l'égard des intérêts de la population locale et, en particulier, de promouvoir le développement économique du village.
- s'intéresser aux différents problèmes du village et - lorsque cela est possible et souhaité - contribuer à les résoudre
- déterminer les intérêts communs des membres et les représenter auprès des autorités responsables dans le sens d'une coopération constructive avec la communauté villageoise.



(Extrait des statuts)

VAG s'engage encore aujourd'hui dans ces principes et c'est l'une des raisons de la bonne

coopération avec les autorités, les prestataires de services et les habitants. VAG siège au conseil d'administration de Mürren Tourisme et au conseil d'administration du Centre de sport alpin. D'autres membres du VAG ont été élus dans les deux organes.

Afin de sauver l'hôtel historique Palace, des résidents secondaires et des habitants de la région ont fondé Palace Avenir AG en 2016. Les plus gros problèmes ont été résolus et le sauvetage semble être en bonne voie.

Nous essayons de répondre aux besoins d'information de nos 300 membres et autres hôtes de Mürren en publiant notre magazine INFO (deux fois par an), la page d'accueil du site et divers bulletins d'information.

Vous pouvez trouver plus d'informations et les INFOs en PDF sur [vagmuerren.ch](http://vagmuerren.ch).

### **Bürchen : Thomas Hügli, Président AZEB**

L'enquête, menée en 2020, a montré que Bürchen n'a pas encore décroché de label. Cela était principalement dû à l'environnement, à la population et à la politique. Les entreprises touristiques se sont bien placées.

Qu'avons-nous retenu de ces résultats ?

#### **AZEB**

- Être plus patient avec les politiques etc.
- davantage d'informer de la part de l'association

#### **Bürchen**

- Confirmation que l'autorité touristique est sur la bonne voie.
- Signaler les déficiences, notamment en matière de communication
- Coopération accrue entre AZEB et Bürchen

Sur la base de ces résultats, la charte, qui règle la coexistence avec les propriétaires de résidences secondaires, l'autorité touristique et les communes concernées, a encore été affinée et signée par toutes les parties en automne 2020.

Depuis lors, des réunions régulières ont été organisées avec tous les responsables.

#### **Questionnaire de l'enquête:**

Ensemble, nous avons également déterminé que certaines questions du questionnaire ne peuvent être posées de la même manière pour toutes les destinations. Par exemple, les questions relatives aux infrastructures étendues (commerces, restaurants, discothèques, etc.) devront peut-être être adaptées à la taille de la destination. Il n'est guère possible de comparer une petite destination (village de 700 habitants) avec des destinations telles que Zermatt ou Saas Fee.



### 3 Corona et le tourisme d'hiver 2021

Dans l'ensemble, les régions de montagne ont terminé assez correctement la saison. Les domaines skiables ouverts ont permis des rentrées d'argent raisonnables et les seules terrasses ouvertes avec la possibilité ultérieure de prendre des plats à emporter ont donné lieu à une opération de restauration très limitée. La plupart des stations ont été fermées à perte, et le personnel de restauration a été licencié ou employé à la gestion de la corona afin d'éviter la contagion grâce à des mesures strictes sur et hors des pistes.

Il y a eu d'importantes annulations sur plusieurs destinations. Les endroits qui ont le plus souffert sont ceux qui accueillent habituellement de nombreux hôtes étrangers (Zermatt, Saas-Fee, St. Moritz, Davos, Engelberg, Crans-Montana, Jungfrau Region).

<https://www.allianz-zweitwohnungen.ch/wp-content/uploads/2021/05/Weniger-Leute-auf-den-Skipisten-BT-12.05.21.pdf>

D'autre part, les destinations comptant de nombreux skieurs ont dressé un bilan positif, dans de nombreux endroits la saison a été prolongée en raison des bonnes conditions d'enneigement. Le dernier domaine skiable des Grisons à fermer ses portes a été celui de Diavolezza, le deuxième week-end de mai.

#### Réponse de l'OFSP aux propriétaires étrangers de résidences secondaires "bloqués".

En réponse à une demande d'un propriétaire belge de résidence secondaire, qui souhaitait savoir ce qu'il était possible de faire pour se rendre à son domicile à l'heure de Corona si l'on était soumis à un confinement ou à une quarantaine à domicile, l'OFSP - Mme Lévy a répondu :

<https://www.allianz-zweitwohnungen.ch/wp-content/uploads/2021/05/Antwort-BAG.pdf>

### 4 Varia

L'assemblée annuelle de l'Alliance 2021 se tiendra à Berne le 25 septembre 2021. Nous espérons qu'elle pourra être organisée en présentielle. Les cotisations 2021/22 seront envoyées aux membres à l'avance.

Les candidats à la deuxième évaluation du label "Top destination R2" peuvent se faire connaître auprès du secrétariat jusqu'à la réunion annuelle.

Loèche-les-Bains a demandé à être admis dans l'Alliance. La demande a été approuvée à l'unanimité par le comité et nous les accueillons chaleureusement !

Les propriétaires de maisons construites illégalement en dehors de la zone de construction s'exposent à des conséquences. Cela devrait également s'appliquer aux maisons qui sont utilisées comme résidences secondaires ou de vacances.

<https://www.srf.ch/news/schweiz/urteil-des-bundesgerichts-niederlage-fuer-eigentuemer-von-haeusern-ausserhalb-von-bauzonen>

Décision du TF sur le règlement des taxes de séjour de Bellwald VS:

<http://gemeinde.bellwald.ch/files/gemeinde/info-und-news/Bellwald%20Kurtaxenreglement%20-%20Artikel%20in%20WB%20vom%2023%20April%202021.pdf>

Des transports publics gratuits en Basse-Engadine l'hiver prochain :

<https://www.htr.ch/story/neue-gaestekarte-mit-gratis-oev-fuer-das-unterengadin-31089.html>

Litige concernant la nouvelle construction de mayens incendiés à Wiesen GR :

<https://www.allianz-zweitwohnungen.ch/wp-content/uploads/2021/05/Riesenstreit-in-der-Bergidylle-BT-07.05.21.pdf>

Grogne à cause de la réduction des services à Tujetsch et Disentis : la carte d'hôte de l'été 2021 ne sera valable pour les propriétaires de résidences secondaires, contrairement aux autres hôtes, que pour l'utilisation des chemins de fer de montagne pendant 7 jours consécutifs, ce qui correspond à une réduction des services. Les associations R2 examinent la légalité de cette mesure.

Si vous avez des questions ou des commentaires, n'hésitez pas à nous contacter ! Veillez également à ce que ce bulletin soit distribué 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 : 25.09.21**

L'association faitière nationale à laquelle appartiennent 33 associations régionales, représente les intérêts des propriétaires de résidences secondaires dans les destinations de vacances des régions de montagne suisses.