

## Chères et chers membres de l'Alliance,

Les résidences secondaires dans les destinations alpines existent depuis de nombreuses années. Le désir des citadins de vivre à la montagne, ne serait-ce qu'à temps partiel, est aussi vieux que le tourisme de montagne. Il est fort compréhensible que les propriétaires de résidences secondaires veuillent profiter de leur résidence de vacances, avec le moins de tracas possible. Si seulement il n'y avait pas les taxes et redevances désagréables qui sont parfois prélevées de manière tout à fait arbitraire par les communes, comme une analyse de comparis.ch vient de le relever. On parle également d'une croissance sauvage. En tant qu'organisation faîtière des propriétaires de résidences secondaires directement concernés, nous considérons que ces informations ne sont pas totalement infondées.



[fr.comparis.ch/steuern/gebuehren/bezahlen/analyse/kurtaxen](https://fr.comparis.ch/steuern/gebuehren/bezahlen/analyse/kurtaxen)

Les taxes et impôts habituels de l'État sont soumis au contrôle démocratique de l'électorat. Or, ce contrôle fait défaut dans le cas des taxes de séjour. Nos membres, les groupes d'intérêt des destinations, doivent le faire. Et cela n'est pas toujours agréable et cela demande du courage civil. Après tout, on veut surtout profiter de son appartement et de l'endroit, voir ci-dessus. Je profite donc de l'occasion pour remercier toutes les femmes et les hommes qui s'engagent pour les intérêts de leurs concitoyens, le plus souvent bénévolement.

Nous, organisation faîtière, défendons vos intérêts au niveau fédéral. En tant que représentant des propriétaires, nous avons participé à l'analyse des effets de la loi sur les résidences secondaires, analyse à réaliser tous les 4 ans à l'attention du Conseil fédéral. Sur la base de cette analyse, la Confédération ne voit actuellement aucune nécessité d'adapter cette loi. L'Alliance partage cet avis.

La suppression de la valeur locative, qui fait à nouveau l'objet de discussions au Parlement, sera également un grand défi pour nous. Excepté, vous l'avez deviné, celle imputée à nos résidences secondaires ! Mais ce n'est pas tout : à l'avenir, la défalcation des intérêts de la dette correspondante sera supprimée. Nous ne laisserons pas passer cela sans broncher ! Avec les 450'000 personnes touchées, nous estimons que notre opposition ne sera pas vaine ! Nous vous tiendrons informés de ce dossier difficile !

Nous allons bientôt lancer la deuxième édition du label "Top Destination R2". Les indécis peuvent encore me contacter jusqu'au 15 septembre..

Le Comité de l'Alliance et moi-même nous réjouissons de vous accueillir à notre Assemblée générale 2021 qui aura lieu le samedi 25 septembre à 14h00 au Musée d'histoire naturelle de Berne.

Heinrich Summermatter, Président

## 1 Analyse des effets de la loi sur les résidences secondaires et les appartements de vacances gérés

Basés sur l'art. 19 de la loi sur les résidences secondaires du 20 mars 2015 (LRS), l'Office fédéral du développement territorial ARE (DETEC) et le Secrétariat d'État à l'économie SECO (DEFR) ont analysé les effets de cette LRS en ciblant le développement touristique et économique régional des régions de montagne concernées. Les résultats sont actuellement globalement satisfaisants, certaines questions et certains effets doivent encore être approfondis et, d'après la Confédération, il n'y a pas de nécessité d'action immédiate avant la prochaine analyse dans 4 ans.

[www.arss.ch/wp-content/uploads/2021/07/wirkungsanalyse-zweitwohnungsgesetzbericht-br-de-3.pdf](http://www.arss.ch/wp-content/uploads/2021/07/wirkungsanalyse-zweitwohnungsgesetzbericht-br-de-3.pdf)

Il est évident que les communes comptant plus de 20% de résidences secondaires sont davantage limitées dans leur développement que toutes les autres. Les autorités chargées de l'octroi des permis de construire dans les communes ont effectivement mis en œuvre les exigences de la LRS; la pratique d'application peut être améliorée et des recommandations existent à cet égard. Pour l'instant, la loi ne sera pas modifiée et, si nécessaire, une nouvelle analyse sera effectuée dans 4 ans. Le développement de l'hébergement a connu de récentes évolutions, qui nécessitent une clarification des termes-clés.

Le Groupement Suisse pour les régions de montagne (SAB) n'est pas satisfait de cette décision, et son directeur Thomas Egger exprime ses préoccupations :

[www.sab.ch/fileadmin/user\\_upload/customers/sab/Pressemitteilungen/2021/fr/CP\\_La\\_legislation\\_sur\\_les\\_residences\\_secondaires\\_12.05.2021.pdf](http://www.sab.ch/fileadmin/user_upload/customers/sab/Pressemitteilungen/2021/fr/CP_La_legislation_sur_les_residences_secondaires_12.05.2021.pdf)

Dans diverses destinations, davantage de résidences secondaires gérées doivent être construites. La motion du conseiller national PDC M. Candinas, Grisons, exige plus de souplesse dans le déplacement et l'agrandissement des bâtiments de l'ancien droit et la création de bâtiments supplémentaires, car le Tribunal fédéral juge trop strictement le remplacement des résidences principales de l'ancien droit. "L'exode s'accélère et le parc immobilier (de résidences principales) se désintègre".

[www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20183704](http://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20183704)

La Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national (CEATE-N) partage l'avis de Candinas et le co-initiateur PLR, M. Schmid, Grisons, demandera une modification rapide de la loi au Conseil des Etats. Notamment afin de réduire les restrictions sur les appartements touristiques gérés et les transformations / conversions de l'hôtellerie.

Mandatés par le Secrétariat d'Etat à l'économie SECO, la Haute école de Lucerne et le cabinet BHP (Brugger & Partner) ont réalisé un rapport détaillé sur les aspects économiques de l'analyse des effets : celui-ci propose des adaptations juridiques de la LRS,

l'amélioration des conditions de financement et de la sécurité de la planification, l'amélioration des compétences pour s'adapter aux changements structurels et la promotion de destinations.

[Betriebliche Wirkungen ZWG, Schlussbericht HSLU und BHP.pdf \(en allemand\)](#)

Comme le souligne le Président dans son éditorial, l'Alliance soutient la décision de la Confédération de reporter une adaptation de la loi LRS. Helvetia Nostra et les citoyens inquiets des destinations constatent à plusieurs reprises que dans la mise en œuvre pratique des exigences pour les nouveaux projets, les limites de la loi sont atteintes. Intervenir auprès des autorités et des tribunaux améliore par la suite la pratique et la jurisprudence, même si certaines décisions de justice, comme celle du TF sur le cas d'un appartement de l'ancien droit en Engadine à partir de mai 2021, peuvent paraître un peu sévères (Cet appartement ancien droit devait être reconstruit avec un plan modifié et à un autre endroit de la propriété. Le Tribunal fédéral a rejeté cette demande et exigé que le projet soit reconstruit sur le même site que la maison d'origine, avec au plus 30% de surface supplémentaire.).

Christoph Sievers, Communication

## **2 Modification de la fiscalité de la propriété immobilière résidentielle**

Le 27 mai 2021, la Commission du Conseil des États pour l'économie et des redevances (CER-CE) a adopté le projet de loi fédérale visant à supprimer l'imposition de la valeur locative. Le projet de loi prévoit que les biens résidentiels occupés par leur propriétaire ne seront plus soumis à cette imposition. En contrepartie, tous les intérêts de la dette privée ne seront plus déductibles. De même, les déductions pour les coûts liés aux frais d'exploitation (par exemple, l'entretien) seront supprimées. En revanche, dans le cas des résidences secondaires occupées par leur propriétaire, la valeur locative continuera d'être imposée sans possibilité de déduire les intérêts de la dette. Les frais d'entretien et d'administration des résidences secondaires, en revanche, pourraient continuer à être déduits.

Pour les propriétaires de résidences secondaires, il s'agit d'une détérioration par rapport à la situation actuelle. Nous sommes surpris que la CER-E se soit prononcée en faveur de cette variante. Au cours de la consultation, il a été à plusieurs reprises affirmé qu'imposer différemment les résidences principales et secondaires était anticonstitutionnel. Cependant, comme l'imposition de la valeur locative est maintenue, et que les intérêts de la dette ne sont plus déductibles, le projet de loi violerait clairement la Constitution fédérale.

Le projet est donc remonté au Conseil fédéral et devrait être traité par le Conseil des États lors de la session d'automne 2021. Ensuite, la CER du Conseil national traitera ce projet de loi.

En raison de son anticonstitutionnalité, nous ne pouvons pas imaginer que le projet de loi n'aille pas dans notre sens lors des négociations ultérieures. Le comité s'abstient donc de communiquer pour l'instant. Toutefois, nous suivrons de près l'évolution de la situation et sommes en étroit contact avec l'Association alémanique des propriétaires HEV (en allemand).

Reto Fehr, Vice-Président

### 3 Val d'Anniviers – Label Top destination R2

*Entretien avec Michel Mathys, Président d'AnniviersR2 et Michael Moret, Président d'Anniviers Tourisme SA*

Le Val d'Anniviers a été la première destination en Valais - et aussi la première en Suisse romande - à recevoir le label TOP DESTINATION R2 en 2020



#### **Pourquoi le Val d'Anniviers a-t-il décidé de participer à l'évaluation pour l'obtention du label TOP DESTINATION R2 ?**

D'une part, à cause du grand nombre de résidents secondaires (R2) dans le Val d'Anniviers (environ 4'600 résidences secondaires; taux de R2 : près de 80%) qui constituent le plus grand groupe de clients réguliers de la vallée. D'autre part, il nous a semblé important de profiter de cette opportunité pour non seulement se comparer avec d'autres destinations mais aussi pour mieux connaître les attentes des R2 sur lesquelles travailler ces prochaines années. C'est ainsi que la décision de souscrire à cette évaluation a été prise par l'association AnniviersR2, de concert avec les autorités communales d'Anniviers et Anniviers Tourisme SA.

#### **Comment les membres d'AnniviersR2 y ont répondu ?**

La participation des membres d'AnniviersR2 a été très élevée. Presque 50% des membres interrogés ont répondu au questionnaire qui leur a été envoyé par e-mail. C'est réjouissant, c'est aussi une preuve supplémentaire de leur attachement et de leur intérêt au développement de la destination. Cette participation est d'autant plus remarquable que l'enquête a été lancée le 29 février 2020, peu avant le début de la pandémie du Coronavirus.

#### **Que peut-on tirer du rapport détaillé de l'enquête ?**

L'obtention du label Top Destination R2 vient confirmer le sentiment positif qu'ont les R2 du Val d'Anniviers.

Sur de nombreux points, Anniviers obtient des notes supérieures à la moyenne des autres destinations qui se sont prêtées à cette première enquête menée par l'ARSS.

Voici quelques enseignements tirés des réponses fournies par les R2.

Sur le plan des prestations offertes par la destination :

- Anniviers séduit par ses paysages et ses infrastructures : 2 vastes domaines skiables culminant à près de 3'000 m d'altitude garantissent un bon enneigement avec des parcours balisés pour les randonnées à peau de phoque ("Rando Parc"), des sentiers de randonnée à raquettes et une zone freeride exclusivement réservée aux skieurs et snowboarders amateurs de l'extrême et de poudreuse hors piste.

Les amateurs de ski de fond souhaiteraient une extension des possibilités pour la pratique de leur sport. Du fait de sa situation géographique, le Val d'Anniviers ne se prête pas aussi bien à la pratique du ski de fond que d'autres régions qui bénéficient de larges zones plates, mais des améliorations sont envisageables du côté de Zinal.

La commune d'Anniviers est l'une des premières du Valais à avoir fait homologuer ses itinéraires de mobilité de loisir. Concrètement, le Conseil d'Etat du Valais a homologué près de 700 km d'itinéraires dans tout le Val d'Anniviers, dont 421 km concernent les sentiers pédestres estivaux, parmi lesquels 30 nouveaux tronçons sont prévus. Le réseau bike dédié tant au vélo classique qu'électrique a quant à lui été augmenté de 141 à 253 km.

Ces itinéraires invitent à découvrir la nature, tout en admirant les magnifiques paysages. Au pied des plus hauts sommets des Alpes suisses, le Val d'Anniviers est aussi un berceau de l'alpinisme.

- Les taxes de séjour sont inférieures d'environ 15% à la moyenne des 10 participants de cette enquête et donnent droit à des prestations gratuites en été (Anniviers Liberté) appréciées des R2.
- Le Val d'Anniviers plaît énormément aux familles avec enfants dont les plus jeunes trouvent aisément de quoi se divertir. Le constat n'est pas identique pour les adolescents, raison pour laquelle cette clientèle se fait plus rare dans cette tranche d'âge de la vie, mais plus tard les jeunes adultes qui apprécient les activités en montagne reviennent et amènent souvent leurs propres enfants.
- La Commune d'Anniviers compte 18 villages et hameaux. Les commerces varient donc d'un village à l'autre. Ils se concentrent sur une offre de prestations utiles en lien avec les séjours touristiques telles que l'alimentation, les vêtements et le matériel de sport ainsi que les articles ménagers courants. Certains souhaiteraient plus de possibilités de shopping sachant que l'offre n'est évidemment pas comparable avec des destinations touristiques plus "urbaines" comme Zermatt par exemple.

Concernant la représentation des R2 vis-à-vis des autorités et d'Anniviers Tourisme :

- Les autorités sont jugées conviviales et compétentes et les R2 apprécient la transparence de l'affectation communale des taxes. Toutefois, une attitude plus proactive des R2 est attendue.
- La participation d'AnniviersR2 au conseil d'administration d'Anniviers Tourisme SA est appréciée car elle favorise la transparence des décisions relatives aux activités

touristiques et à l'affectation des taxes. Malgré un catalogue d'activités culturelles et sportives très riche fourni par Anniviers Tourisme et par de nombreuses associations privées, certains R2 constatent que d'autres destinations sont encore plus créatives.

S'il est évident qu'il reste des aspects importants à améliorer, la qualité de la communication envers les R2 joue un rôle important. La proximité de l'association AnniviersR2 avec Anniviers Tourisme SA et la Commune d'Anniviers sont des gages pour que ces améliorations soient intégrées dans les projets en cours et à venir.

### **Si c'était à refaire, que peut-on améliorer dans le processus d'évaluation pour l'obtention du label ?**

Avec le recul, nous avons identifié quelques points qui mériteraient une mise en évidence pour refléter la qualité d'une destination touristique moderne. Concernant les activités, relevons la mise en avant des Rando Parc (parcours balisés pour les randonnées à peau de phoque) et des sentiers de randonnée à raquettes et de l'e-biking en plein développement et très demandés.

Dans les critères plus qualitatifs, il faudrait faire figurer, par exemple l'enneigement et le panorama ainsi que le maintien de villages authentiques avec leurs traditions vivantes. Il sera toujours difficile de comparer les prestations touristiques d'une large vallée avec celles d'un centre touristique plus urbain. Par contre, nous avons été surpris du peu de différences entre les réponses provenant de la "rive gauche" ou la "rive droite" du Val d'Anniviers.

Enfin, le télétravail ayant pris de l'importance avec la pandémie, il serait intéressant de vérifier si ce nouveau mode de travail et sa pérennité ont un impact sur le choix de la destination par les R2.

### **Encouragez-vous d'autres destinations à participer à la 2e édition ?**

Oui, sans hésitation. Plus il y a des destinations qui y participent, plus la comparaison sera pertinente. Les résultats sont surtout intéressants pour les destinations comptant une grande part de R2. Il est capital de maintenir le dialogue et ce rapport offre une base de discussion instructive pour toutes les parties prenantes.

- [Portrait d'Anniviers TOP DESTINATION R2 2020](#)
- [Val d'Anniviers \(site officiel de la destination touristique\)](#)
- [AnniviersR2 \(association des résidents secondaires d'Anniviers\)](#)

## **4 Taux d'occupation de l'hôtellerie au 1<sup>er</sup> semestre 2021**

Dans la NZZ du 05.08.21, en page 21 (en allemand), il y a deux articles (en allemand) sur l'hôtellerie en Suisse et à Zurich. "Alors que l'été record de 2020 se répète dans les montagnes, l'hôtellerie urbaine est confrontée à un changement structurel", annonçant une fracture entre villes et campagnes. Et "à Zurich, on peut aussi trouver des nuitées peu cher", entretien avec U. Heer, porte-parole des médias de Zurich.

Grâce aux clients de la Suisse romande et du sud de l'Allemagne, les affaires sont meilleures

que prévu, mais le segment Business est toujours en recul. Cependant, pour des affaires rentables, les clients d'Asie (Chine) et d'Amérique du Nord doivent revenir, ce qui dépendra des restrictions de voyage respectives.

Selon le Bündner Tagblatt du 05.08.21, en page 5 (en allemand), les Grisons ont enregistré 2.2 millions de nuitées, soit 5.6% de plus qu'au 1er semestre 2020. Berne avec 15.9% et le Tessin avec 172.5% ont enregistré une croissance plus élevée, le Valais avec 3.6% une croissance plus faible. Au 1er semestre 2020, le nombre de nuitées a diminué moins fortement dans les Grisons que dans les autres cantons. Globalement, le Tessin a été la seule région touristique suisse à obtenir un résultat supérieur aux chiffres de 2019, tandis que les Grisons ont enregistré près d'un demi-million de nuitées en moins qu'il y a deux ans. Au niveau national, les nuitées des Suisses ont augmenté de 55.3%, et dans les Grisons de 31.1%.

---

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 : 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.