



Chère et cher membre de l'Alliance,

Début juillet, nous avons tenu notre assemblée générale AG à Berne, qui a attiré de nombreux membres. Fondée en automne 2012, notre association faîtière suisse regroupe aujourd'hui 34 associations régionales de résidences secondaires, soit environ 20'000 membres.

Outre les affaires courantes générales, les taxes de séjour dont doivent s'acquitter les résidents secondaires ont donné lieu à de vives discussions.

Comme je l'ai déjà mentionné ici à de multiples occasions, ces taxes sont à mon avis anachroniques. Lors de leur introduction il y a environ 150 ans, on pouvait encore invoquer de bonnes raisons. Aujourd'hui, ces "taxes sous anesthésie" sont devenues désuètes. Le financement des offres touristiques des destinations doit être couvert par les clients, par exemple via le prix payé, comme c'est le cas en économie. Cette question continuera à nous occuper et je me réjouis de vous lire à ce sujet.

Je viens de découvrir une thèse intéressante qui examine et évalue les "mécanismes d'action de l'engagement des résidents secondaires dans les destinations et les avantages qui en découlent". Vous l'avez sans doute deviné, les retombées pour la commune sont importantes. C'est très réjouissant, car nous voulons être de bons et loyaux clients sur place. Par ailleurs, nous sommes aussi de bons contribuables et apportons environ un cinquième des recettes fiscales dans les communes.

Cette année, nous avons pu décerner notre label "Top Destination R2" aux destinations de Champéry, Stoos et Zermatt. Nous les en félicitons ! Nous conseillons aux membres qui n'ont pas réussi à obtenir le label au premier essai de discuter avec la commune de la manière d'améliorer les relations avec les résidents secondaires.

L'objectif principal du label est d'encourager l'implication des résidents secondaires dans la politique touristique locale. Voir aussi notre [communiqué de presse](#).

Un autre sujet débattu lors de l'AG : le manque de logements dans de nombreuses destinations pour les habitants et la main-d'oeuvre. Ce problème regrettable ne peut être résolu que par les communes. La même situation de pénurie se pose d'ailleurs dans la plupart des villes du Plateau à ceux qui recherchent un logement.

Je vous souhaite un bel été, avec le temps et le loisir de le passer dans les régions alpines plus fraîches ! Meilleures salutations

Heinrich Summermatter

Président de l'Alliance résidences secondaires suisse



1. L'Assemblée générale 2022

Le Président, Heinrich Summermatter, renvoie à son rapport envoyé dans la convocation. En complément, il signale que - comme tout le monde le sait - une nouvelle édition de labellisation a eu lieu et que trois destinations Champéry, Stoos et Zermatt ont pu être honorées aujourd'hui. Dans certaines destinations, nous sommes confrontés à des conflits, mais gardons à l'esprit que les R2 contribuent à 20% de la valeur ajoutée touristique et paient des taxes non négligeables. La pression pour une augmentation des taxes de séjour demeure, comme le montre l'exemple de la Lenk, où les impôts devraient être réduits et les taxes de séjour augmentées. Lors de l'évènement prévu en 2023 pour les 10 ans de l'Alliance, nous montrerons également que les R2 apportent beaucoup aux destinations et qu'il existe dans la plupart des cas une relation émotionnelle étroite. Dans ce contexte, beaucoup de choses sont "en cours" : changement de génération au sein des R2, télétravail comme mots-clés. En outre, il y a aussi des efforts, surtout de la part des cantons alpins (dans le sens d'un assouplissement), pour modifier la loi sur les résidences secondaires.,

Le rapport du Président, les comptes annuels 21, la décharge au Comité, le maintien des cotisations 21 et le budget 23 ont été adoptés à l'unanimité.

MM. Scherz (**Champéry**), Dätwyler (**Zermatt**) et Summermatter (pour **Stoos**) ont brièvement présenté les destinations. Voir leurs portraits sur le site web de l'Alliance:

[Champéry](#)

[Stoos](#)

[Zermatt](#)

S'ensuit une brève discussion concernant différentes communes qui s'intéressent à l'attribution du label ou qui ont des questions (Bürchen, Leukerbad-Albinen, Grindelwald). Une prochaine édition de labellisation sera bientôt annoncée et les destinations conviées invitées à y participer.

Sur le thème "**Politique des résidences secondaires, où va-t-on ?**", Chris Sievers évoque, en prenant l'exemple de Celerina/GR, la pénurie de logements pour les habitants, qui existe dans presque toutes les destinations. Souvent, les résidences principales régies par l'ancien droit sont vendues, puis rénovées et transformées en résidences secondaires, vendues ou louées. Il en résulte un gros problème, car la main-d'œuvre ne trouve pas de logements adéquats. Les communes font de plus en plus de zones de planification, ce qui ne convient pas aux promoteurs immobiliers.

Les propriétaires de résidences secondaires sont ainsi présentés sous un mauvais jour, le logement pour les habitants et la main-d'œuvre deviennent des préoccupations prioritaires.

Lors de la discussion qui a suivi, les membres sont majoritairement d'accord avec L. Condrau (**Disentis**) : le problème existe dans toutes les destinations, c'est un sujet qui concerne la commune et qui ne peut pas être le thème des propriétaires de résidences secondaires. Une commune ne peut fonctionner que si les travailleurs peuvent y habiter, nous ne devrions si possible pas nous engager dans ce débat. L'association des propriétaires fonciers des Grisons a publié une fiche d'information sur le sujet.

[Brochure HEV GR \(en allemand\)](#)

N. Leuba (**Verbier**) et président de la Fédération valaisanne des propriétaires de résidences secondaires FVSR2, plaide pour une véritable politique des R2. A Verbier, par exemple, certaines remontées mécaniques ont été englobées dans les transports publics, le canton du Valais mentionne désormais explicitement la promotion du tourisme dans sa constitution cantonale ; il s'en réjouit et espère que d'autres discussions précieuses auront lieu.

2. Situation actuelle de l'imposition de la valeur locative

En 2016, l'association des propriétaires immobiliers HEV a remis au Parlement la pétition "Abolir la valeur locative". L'Alliance Résidences Secondaires Suisse a également déposé une prise de position lors de la consultation de 2018. Nous sommes toutefois encore loin d'un changement de système. En septembre 2021, la CER-E (Commission de l'économie et des redevances du Conseil des États) a présenté un projet de loi. A notre grand étonnement, la valeur locative des résidences secondaires devrait continuer à être imposée par opposition à celle des résidences principales. Plusieurs milieux estiment que cette différence de traitement serait anticonstitutionnelle.

En mai 2022, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national (CER-N) a débattu du changement de système. Certains représentants estiment que les propositions de la CER-E sont également anticonstitutionnelles. La commission se penche donc sur deux propositions : un changement de système avec suppression de la valeur locative également pour les résidences secondaires, les cantons alpins devant toutefois être indemnisés pour les pertes fiscales. La deuxième variante ne prévoit qu'une limitation du montant de la valeur locative au lieu d'un changement de système. La CER-N a chargé les autorités d'effectuer des analyses financières supplémentaires des différentes variantes. Elle poursuivra probablement l'examen du dossier en août - l'issue est totalement ouverte.

L'Alliance suivra l'évolution de la situation et défendra également nos intérêts si nécessaire.

Vous trouverez des informations sur la situation actuelle sur le site Internet de HEV Suisse (en allemand): [HEV Eigenmietwert](#)

3. Comparaison par Comparis des taxes de séjour

Le site de comparaison Comparis critique certains aspects du financement du tourisme dans les Grisons. Les destinations répondent à la critique.

[Comparis : Taxes de séjour](#)

Le Bündner Tagblatt du 26.07.22 rapporte en p. 1 : «[Comparis sorgt für Unmut](#)», (trad. "Comparis agite les esprits")

et page 2 «[Mit Kurtaxenvergleich in die Nesseln gesetzt](#)» (trad. : "Comparer les taxes de séjour, c'est mettre les pieds dans le plat").

Les comparaisons des taxes de séjour ne sont effectivement pas pertinentes à tous égards. La comparaison a toutefois déclenché une discussion bien utile. Elle montre à quel point, en comparaison transversale, la perception et l'utilisation des taxes de séjour manquent de transparence.

4. Grisons - Prises de position sur la politique des R2

- Bündner Tagblatt du 1.6 2022 écrit «[Label pour des appartements de vacances durables en Basse-Engadine](#)» (trad. "Label pour des appartements de vacances durables en Basse-Engadine").
- Bündner Tagblatt 21.07.22, écrit: «[Die Planungszonen in drei Gemeinden des Oberengadins polarisieren](#)» (trad. : "Polarisation des zones de planification dans trois communes de la haute Engadine")
- A. Felix, directeur de l'association des entrepreneurs grisons, écrit dans le Bündner Tagblatt du 22.07.22, «[Die Zweitwohnungsinitiative und ihre unerwünschte Nebenwirkungen](#)» (Trad: L'initiative sur les résidences secondaires et ses effets secondaires indésirables).

5. Immofocus des banques

Les prix des résidences secondaires ont augmenté en moyenne de près de 10% au printemps, comme le montre l'étude détaillée d'UBS. D'autres études comparables ont été réalisées par le Credit Suisse, la Banque cantonale de Zurich et, dans le secteur de l'immobilier, par Wüest Partner AG.

Voici un article très intéressant de l'UBS Alpine Property Focus 22 dans la NZZ du 01.06.22 : "**Der Schweizer Ferienwohnungsmarkt ist leergekauft**" (trad. : "Le marché suisse des appartements de vacances s'est vidé")

La situation actuelle semblait inimaginable avant la pandémie de Corona

Par Andrea Martel

Quelle différence peuvent faire quelques années : En 2018 encore, l'étude annuelle d'UBS sur les logements de vacances indiquait que les résidences secondaires étaient loin de se raréfier, malgré l'initiative sur les résidences secondaires acceptée par les électeurs en 2012. Aujourd'hui, la dernière édition parle d'un "marché vidé".

La raison de cette appréciation totalement opposée quatre ans plus tard est la pandémie de Corona, à laquelle personne ne s'attendait : celle-ci n'a pas seulement modifié le marché des résidences principales. Grâce aux nouvelles possibilités de travailler indépendamment du lieu, les appartements de vacances sont soudain devenus plus attrayants, car ils pouvaient être utilisés beaucoup plus souvent et également pour travailler. Comme il était en outre plus difficile de dépenser de l'argent pour d'autres luxes comme les voyages ou les sorties au restaurant, les particuliers ont davantage envisagé d'acheter un appartement ou une maison à la montagne.

Des prix plus élevés sur toute la ligne

L'impact de cette flambée de la demande sur les prix est impressionnant. Selon l'UBS, les prix au mètre carré des résidences secondaires dans les Alpes ont augmenté d'environ 15% depuis le début de la pandémie. La hausse des prix au cours de la seconde année de la pandémie (env. 10%) a même été nettement plus forte qu'en 2020 (+3%).

Selon l'UBS, la nouveauté de la dernière hausse des prix est qu'elle a touché les 42 destinations alpines analysées par l'UBS, de St-Moritz (+10.8%), la destination de luxe, aux stations abordables comme Evolène en Valais (+12.8%), en passant par des destinations à prix moyen comme Arosa (+16.8%).

Une autre tendance pourrait être à l'origine de cette hausse. La dissociation du lieu de travail et du lieu de résidence n'a pas seulement conduit à l'achat de plus en plus de résidences secondaires à la montagne. De nombreux ménages ont même transféré leur résidence principale à la montagne. Cela se traduit notamment par le fait que la population des cantons alpins a augmenté de près de 1% en 2021, soit deux fois plus qu'avant la pandémie Corona. Pour la première fois depuis plus de 15 ans,

la croissance de la population dans les cantons alpins a également été plus forte que la moyenne de tous les autres cantons, comme l'écrit l'UBS.

Une offre extrêmement rare

Un autre facteur que l'augmentation de la demande a contribué à la forte hausse des prix : la rareté de l'offre. En Suisse, cette pénurie s'explique notamment par des raisons réglementaires : l'initiative sur les résidences secondaires adoptée en 2012 a rendu pratiquement impossible de construire de nouvelles résidences secondaires dans les régions touristiques depuis lors. En conséquence, l'année dernière, comparé au volume des logements existants, seul 0.25% a fait l'objet de nouveaux permis de construire dans les destinations touristiques suisses. Ceci concerne surtout les résidences principales et correspond à la valeur la plus basse depuis de nombreuses années.

Parallèlement, le nombre de biens immobiliers de seconde main mis sur le marché a diminué, car de nombreux propriétaires d'appartements de vacances ont reporté leurs projets de vente ou y ont même renoncé, car ils pouvaient désormais utiliser leur bien beaucoup plus souvent en travaillant à distance. L'offre d'objets disponibles a donc encore diminué. Dans les régions de vacances des Grisons, de Berne et de Suisse centrale, moins de 1.5% du parc de logements est actuellement proposé à la vente. En Valais et dans le canton de Vaud, les taux d'offre sont certes nettement plus élevés, avec une moyenne de 6%, mais ils restent néanmoins nettement inférieurs aux valeurs de l'année précédente.

De plus, selon l'UBS, de nombreux objets de vacances dans ces deux cantons ne correspondent pas aux standards actuels. Ils seraient difficilement vendables sans des rénovations complexes et coûteuses, du moins pas aux prix que les vendeurs s'imaginent. Dans l'ensemble, le taux de vacance moyen dans les régions touristiques suisses analysées a baissé en un an de 2.9 à 2.1%.

Hausse freinée

Que va-t-il se passer maintenant ? Les prix vont-ils continuer à augmenter ou la situation va-t-elle bientôt se calmer ? L'UBS estime que les prix des appartements de vacances vont effectivement encore augmenter cette année. Mais selon les économistes de la banque, la hausse des prix ne devrait pas être aussi forte qu'en 2021. On s'attend à une valeur comprise entre 4 et 7%.

Plusieurs facteurs plaident en faveur d'un affaiblissement de la hausse des prix. Le premier est le niveau déjà élevé des prix. En effet, d'une manière générale, plus le niveau des prix est élevé, plus le groupe de demandeurs potentiels qui remplissent les critères de capacité financière pour un financement par emprunt est réduit. Par exemple, si une résidence secondaire coûtait CHF 860'000 avant la pandémie Corona, son prix actuel est de CHF 1 million. Avec un taux d'emprunt de 60%, il faut aujourd'hui en moyenne CHF 55'000 de plus de fonds propres et CHF 20'000 de plus de revenu annuel qu'il y a deux ans.

Effet du changement des taux d'intérêt

Il n'est toutefois pas du tout certain que les prix élevés de l'immobilier freinent d'eux-mêmes le marché, comme l'a révélé la situation de l'année dernière. D'autres facteurs peuvent neutraliser ou outrepasser cet effet. En 2021, il s'agissait de taux d'intérêt extrêmement bas. Ils ont permis à ceux, qualifiés pour un financement par emprunt, de financer leur maison de vacances à un prix extrêmement avantageux.

Or, ces derniers mois, les taux d'intérêt des hypothèques à taux fixe ont nettement augmenté, de sorte que le coût du capital pour l'acquisition d'une maison de vacances a presque doublé depuis le début de l'année. Dans l'exemple d'un objet coûtant un million CHF, le coût d'une hypothèque fixe sur 10 ans devrait être actuellement d'environ CHF 20'000/an, selon l'UBS. L'attractivité d'un achat d'appartement de vacances en tant que placement financier s'est donc nettement détériorée.

L'augmentation des prix de l'énergie et des matériaux de construction constitue un autre facteur de ralentissement possible. Tout compris, les coûts d'utilisation cumulés (coûts du capital, d'exploitation, d'entretien et d'investissement) d'un logement de vacances moyen devraient être supérieurs d'un bon tiers, dès l'année prochaine, à ce qu'ils étaient avant le début du boom des résidences secondaires en 2020.

Comme l'a calculé l'UBS, l'utilisation d'un appartement de vacances coûte entre CHF 2'300 et 3'500 par semaine pour une durée d'utilisation annuelle effective d'environ onze semaines.

Changement d'affectation des résidences principales

Même du côté de l'offre, des évolutions restent possibles malgré la loi sur les résidences secondaires et le gel de facto des constructions. Selon l'UBS, un nombre croissant de résidences secondaires devrait arriver sur le

marché cette année, car certains propriétaires de logements de vacances profitent de la hausse actuelle pour réaliser des gains en capital et échapper aux coûts des rénovations à venir.

En outre, des signes indiquent que les habitants de la région vendent de plus en plus de logements régis par l'ancien droit comme logements de vacances. En effet, selon l'UBS, on peut s'attendre à une prime moyenne d'environ 15% lors de la vente d'une ancienne résidence principale comme résidence secondaire.

Extrait de l'E-Paper de la NZZ du 01.06.2022 (Traduction ARSS)

6. A propos

Nous vous encourageons à profiter de l'occasion pour nous envoyer des articles intéressants sur votre région ou votre destination, pour une éventuelle publication dans une prochaine newsletter

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

Cordialement,

Christoph Sievers
Communication
Alliance Résidences Secondaires Suisse

→ [Version allemande](#)

→ **AG de l'Alliance : 17.06.2023**

Impressum

Alliance Résidences Secondaires Suisse
Allianz Zweitwohnungen Schweiz
Aumattweg 15
3032 Hinterkappelen BE
Tél 079 792 95 91

www.arss.ch
info@arss.ch

L'association faitière nationale à laquelle appartiennent 34 associations régionales, représente les intérêts des propriétaires de résidences secondaires dans les destinations de vacances des régions de montagne suisses.