



Chère et cher membre de l'Alliance,

Vous avez récemment reçu la convocation à notre prochaine **assemblée générale** qui se tiendra le samedi 17 juin 2023 à Berne. Nous nous réjouissons de vous y accueillir au Musée d'histoire naturelle de Berne.



A l'automne 2012, à l'hôtel Freienhof à Thoun, nous avons fondé l'association faîtière des résidents secondaires. Au cours de ses **10 premières années**, nous avons non seulement défendu nos intérêts au niveau national, mais nous avons également tenu à ce que nos membres puissent participer aux décisions concernant l'utilisation des taxes touristiques qu'ils paient, ainsi que l'organisation du tourisme dans leurs destinations. Une telle participation est d'ailleurs une condition de notre Label de qualité "*Top destination R2*", Label qui à ce jour a pu être décerné à 8 des 34 destinations de nos associations-membres. Nous lançons cette année une nouvelle édition de labellisation - vous recevrez prochainement un courrier à ce sujet.

La **participation des résidents secondaires aux organisations touristiques locales**, à laquelle nous aspirons, est une tâche exigeante. Je viens de terminer un tel mandat de sept ans.

Comme annoncé dans notre précédente infolettre, et **pour marquer ces 10 ans**, nous organisons avant l'assemblée générale un **atelier sur ce thème** de 10:15 à 12:15 au même endroit. Cinq personnes issues de notre cercle de membres feront part de leurs expériences pertinentes au sein d'un tel comité et seront à votre disposition pour répondre à vos questions. Ce sera certainement passionnant. Nous serions heureux que vous puissiez en profiter dès le matin !

Cordialement

Heinrich Summermatter,
Président Alliance Résidences Secondaires Suisse

1. Rétrospective de la saison d'hiver 2022/23

La saison a été marquée par des phénomènes météorologiques : un cruel manque de neige, des températures moyennes trop élevées pour la saison, un déficit important de précipitations dans la plupart des régions de Suisse, et une sécheresse extrême dans les régions situées au sud des Alpes. Ce n'est qu'au moyen d'efforts considérables que cette saison hivernale a pu être sauvée grâce aux techniques modernes et à la neige artificielle. Dans le domaine skiable d'Arosa-Lenzerheide, par exemple, l'enneigement artificiel a été prolongé d'un mois entier en janvier 2023. Cela a entraîné des surcoûts pour les destinations et les remontées mécaniques, mais a permis aux domaines skiables situés au-dessus de 2'000 mètres de réaliser de bonnes recettes.

Comparée à d'autres hivers, la couche de neige de cet hiver représentait un tiers de celle des années précédentes. En conséquence, on verra dans les mois à venir un manque d'eau et une énergie hydraulique plus chère, et dans les prochaines années des forfaits de saison et des cartes journalières plus chers. En plus de ces changements dus à la nature, les coûts de l'énergie, de l'eau et d'autres prestations ont augmenté de 10% à 50%, ainsi que les salaires des collaborateurs dans les régions alpines - malgré une disponibilité réduite - qui ont généralement grimpé d'au moins 4%.

2. Bilan 2022/23 de l'hôtellerie, de la restauration et des remontées mécaniques

Grâce à un ensoleillement important, le secteur de l'hôtellerie de montagne en Suisse a connu le deuxième meilleur hiver de ces dernières années, comme le montrent les chiffres de février 2023. Certaines destinations, comme l'Engadine, ont même pu augmenter leur nombre de clients par rapport à l'hiver record 2021/22 en raison de bonnes conditions d'enneigement en début d'hiver. Grâce à de bons rendements et d'un enneigement naturel suffisant à la fin de l'hiver, diverses destinations (Montana, Engelberg, Engadin, Arosa) ont prolongé leur saison de ski, malgré un mois de mars 2023 décevant en raison de la chaleur dès mi-mars. Le secteur a dû faire face par rapport au mois précédent à une baisse d'un quart du nombre de touristes et du chiffre d'affaires des transports.

L'interview de Heinrich Summermatter, Président de l'Alliance, et la lettre de lecteur de la famille fondatrice Herwig à Arosa décrivent la saison d'hiver difficile de leur point de vue.

[Interview de Heinrich Summermatter](#), *Simmental Zeitung*, 30.03.23 (en allemand)

[Lettre de lectrice de M.-T. Herwig](#), *Aroser Zeitung*, 06.04.23 (en allemand)

["Le record de février manqué de peu"](#), *Bündner Tagblatt*, 05.04.2023, p. 7 (en allemand)

3. Situation des domaines skiables situés à moins de 2'000 mètres d'altitude

- **Grisons**

La crise touche particulièrement les destinations situées en dessous de 2'000 mètres. Une nouvelle étude réalisée dans les Grisons constate que celles-ci sont menacées dans leur existence si en plus elles ne peuvent pas produire de neige artificielle. Outre la baisse des recettes des dix dernières années (changement climatique, problèmes en partie structurels), l'augmentation des coûts due aux moyens techniques nécessaires, au renchérissement de l'énergie et à la consommation accrue d'eau pour l'enneigement artificiel, le risque existe qu'à l'avenir les sports d'hiver ne puissent plus être pratiqués dans les destinations de basse altitude. Le rôle des propriétaires de résidences secondaires en tant que facteur de stabilisation en temps de crise est tout à fait reconnu.

Les régions menacées du Schanfigg et du Mittelbünden (Grisons) doivent donc se recapitaliser si elles veulent rester viables à l'avenir. Elles y parviendront à l'aide des commerçants locaux et des propriétaires de résidences secondaires. L'émission "*Einstein*" du 30.03.23 et d'autres émissions de la SRF en février et pendant la semaine sainte 2023 ont évoqué d'autres domaines skiables menacés de Suisse centrale, dans la vallée du Rhin et à Glaris. On pense également à des activités alternatives comme le vélo en hiver, la randonnée ainsi que les parcs d'activités et d'attractions, mais cela ne permet pas (pas encore) de compenser la perte de l'activité hivernale pendant plusieurs mois d'hiver. A diverses reprises, des allocations pour perte de gain ont été demandées au canton des Grisons, surtout en janvier 2023.

Après un hiver vert, vers un avenir blanc ? Les remontées mécaniques lancent une offensive d'équipement à hauteur de 100 millions.

["Après un hiver vert, vers un avenir blanc ?"](#), *Blick*, 13.03.23 (en allemand)

- **Valais**

Le Nouvelliste du 08.04.23 publie un article sur la situation des destinations moins connues en Valais. Les moteurs du tourisme dans ces stations de taille modeste sont, comme un peu partout dans les régions alpines, les remontées mécaniques. Ces dernières sont confrontées à une multitude de défis : en plus des saisons bien plus courtes, le dérèglement climatique, l'inflation, le coût de l'énergie, elles sont confrontées aussi à un parc des infrastructures souvent vieillissant et une santé financière difficile ou précaire. L'article se penche sur la question de l'avenir de ces entreprises qui jouent un rôle parfois important dans ces communautés alpines.

["Le ski a-t-il encore sa place dans les petites stations ?"](#), *Le Nouvelliste*, 07.04.23

4. Marché des résidences principales et secondaires, et politique du logement

La crise des résidences principales en montagne reste un sujet d'actualité et des idées et projets sont présentés sur la manière dont les zones pourraient être développées et construites pour de nouvelles résidences principales. Il y a des modifications de plans de zone de diverses communes dans le cadre de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, qui attendent l'autorisation du canton. Le but est de créer de nouvelles zones d'habitation, mais aussi de permettre à l'avenir une construction flexible de résidences secondaires. (Construction densifiée avec des coefficients d'utilisation plus élevés, création de nouvelles zones centrales afin d'éviter les dézonages).

Le *Hauseigentümerversand Graubünden HEVGR* (association des propriétaires fonciers des Grisons) a publié en 2022 une fiche d'information sur le sujet.

[Communiqué de presse](#), HEVGR, 23.05.22 (en allemand)

Comme signalé dans l'Editorial, l'évènement-anniversaire des 10 ans de l'Alliance montrera que les propriétaires de résidences secondaires apportent beaucoup aux destinations et qu'il existe dans la plupart des cas une relation émotionnelle étroite. Beaucoup de choses sont "en cours", par exemple : changement de génération chez les propriétaires de résidences secondaires ou télé-travail. Par ailleurs, on sait que des efforts sont faits, surtout dans les cantons alpins, pour assouplir la loi sur les résidences secondaires.

Une étude du Forum économique des Grisons décrit 3 scénarii de croissance à Davos (croissance négative, faible et forte) basés sur un besoin de 300 résidences principales supplémentaires qui manquent. Le groupe de réflexion "*Wildmannli*" recommande de réduire à 60 jours la durée maximale de location via Airbnb. Cette recommandation se réfère à l'initiative réussie de Lucerne, qui n'autorise à l'avenir qu'une location de 90 jours via Airbnb pour les logements situés au cœur de la ville. ["Davos doit restreindre l'offre Airbnb"](#), *Bündner Tagblatt*, 29.03.2023, p. 5 (en allemand)

A Pontresina, une fondation financée par la commune doit développer des logements pour les résidents locaux.

["Pontresina lutte contre la pénurie de résidences principales"](#), *Bündner Tagblatt*, 05.04.2023, p. 6 (en allemand)

Voir aussi : ["Dialogue avec les résidents secondaires"](#), *Walliserbote*, 09.02.23 (en allemand)

5. Fiscalité : imposition de la valeur locative

Dans le cadre de la session d'automne 2022, le Conseil national s'est penché le 29.09.2022 sur le changement de système d'imposition de la propriété du logement. Après des interventions détaillées et intensives de divers parlementaires, le Conseil national a décidé par 125 voix contre 68 d'entrer en matière sur le principe d'un changement. Un grand pas a ainsi été franchi. En raison du projet élaboré par la CER-N, qui s'écarte considérablement du projet du Conseil des Etats sur certains points, le Conseil national a toutefois décidé à la majorité de ne pas procéder à une discussion approfondie, mais de soutenir une proposition de renvoi. Ainsi, le projet retourne à la CER-N, qui a été invitée à le remanier de manière à ce qu'il corresponde à son véritable objectif, tout en tenant systématiquement compte des principes importants. Il s'agit notamment de viser un changement complet de système, de respecter le principe constitutionnel de l'encouragement de l'accession à la propriété du logement et les prescriptions constitutionnelles visant à empêcher des disparités inadmissibles entre locataires et propriétaires de logement. A cet effet, il convient également d'examiner l'opportunité d'instituer une sous-commission qui associerait notamment les cantons à la recherche de solutions.

HEV Suisse salue la décision d'entrée en matière, mais est déçue par le renvoi et le retard qui en découle. Elle suivra attentivement la suite des débats et s'engagera pour que le traitement se poursuive rapidement et que les jalons soient posés pour un projet conforme au système et à la Constitution, à l'instar de la décision du Conseil des Etats. Selon les votes, il est prévu que le projet soit à nouveau traité par le Conseil national au plus tard lors de la session d'automne 2023. Il est réjouissant de constater que le Conseil fédéral veut lui aussi s'engager concrètement avec les cantons pour une recherche rapide d'une solution.

Vous trouverez de plus amples informations dans le communiqué de presse du 29.09.2022 ainsi que dans le Bulletin officiel du Conseil des Etats et du Conseil national.

["Abolition de la valeur locative"](#), *Dépêche ATS*, 29.09.22

[Valeur locative](#), *HEV* (en allemand)

6. Dossier environnemental

Les départements des infrastructures et de l'environnement des gouvernements des cantons de montagne se penchent sur les potentielles pénuries d'énergie en 2023/24 en raison des faibles niveaux d'eau prévisibles dans les lacs des barrages en cas de fonte des neiges insuffisante. Par ailleurs, il s'agit de créer les conditions d'un tournant énergétique durable par l'assainissement des bâtiments des pouvoirs publics, de l'immobilier commercial et des ménages privés (énergies éolienne et solaire), en réalisant des mesures d'assainissement pour isoler les bâtiments et réduire les émissions de CO₂. Dans l'émission *Kassensturz* du 28.03.23 de la SRF consacrée à ce sujet, le président de HEV Suisse, Hans Egloff, a indirectement confirmé dans une interview que le taux d'assainissement des bâtiments devrait être considérablement augmenté pour toucher 2% du parc immobilier par an, afin d'atteindre les objectifs de la Suisse en matière de CO₂ (zéro net d'ici 2050) dans le domaine du bâtiment. L'HEV recommande aux propriétaires de consulter des consultants en énergie pour obtenir des conseils sur l'amélioration de l'isolation et de l'efficacité énergétique de leurs propres biens immobiliers. Ceci tout en continuant à miser sur la primauté des prestations et du financement propres, avec une ingérence mesurée des autorités. Des subventions ciblées et une fiscalité modérée peuvent également soutenir le processus.

[Emission "Kassensturz", SRF, 28.03.23](#) (en allemand)

L'Alliance Résidences Secondaires Suisse soutient les efforts de développement durable (cf. par exemple les explications sur "Make Heat simple" et d'autres projets évoqués dans nos deux dernières infolettres).

En plus, des associations touristiques locales mènent des discussions avec les prestataires des destinations et les associations de résidences secondaires sur la mise en œuvre et la quantification des mesures que Suisse Tourisme recommande sur le thème de la *Swisstainability* (durabilité). L'objectif au cours des dix prochaines années est de passer du niveau I (*committed*) au niveau III (*leading*), en passant par le niveau II (*engaged*).

Les explications sur les différents niveaux se trouvent sous :

["Swisstainability", Suisse Tourisme](#)

7. A propos

Nous vous encourageons à profiter de l'occasion pour nous faire parvenir des articles intéressants sur votre région ou votre destination, en vue d'une éventuelle publication dans une prochaine infolettre.

Si vous avez des questions ou des commentaires, nous y répondrons avec plaisir ! Merci également de diffuser cette infolettre à vos membres.

Cordialement,

Christoph Sievers
Communication
Alliance Résidences Secondaires Suisse

→ [Version allemande](#)

→ **17.06.23 : AG de l'Alliance après atelier**

Impressum

Alliance Résidences Secondaires Suisse
Allianz Zweitwohnungen Schweiz
Aumattweg 15
3032 Hinterkappelen BE
Tél 079 792 95 91
www.arss.ch
info@arss.ch