



Chère et cher membre de l'Alliance,

J'espère que vous avez bien commencé l'année 2024 et que vous avez pu passer quelques jours de bonheur dans votre résidence secondaire pendant les fêtes de fin d'année. Notre Comité vous souhaite le meilleur pour le reste de l'année !



Nous profitons de l'occasion pour remercier toutes celles et ceux qui ont répondu à notre sondage du 11.12.23. Une majorité rejette clairement un nouvel **impôt sur le bien immobilier**. Les différences de **prix des remontées mécaniques** appliqués aux autochtones et aux résidents secondaires ne donnent pas une image homogène. Là où les différences sont importantes, elles sont parfois critiquées. Mais dans de nombreux endroits, elles n'existent pas ou sont tolérées. Plusieurs bonnes solutions pour les résidents secondaires ont toutefois été trouvées après des négociations avec les opérateurs de remontées mécaniques.

Malheureusement, quelques conflits se dessinent dans les communes, les cantons et au niveau fédéral en ce qui concerne les résidents secondaires, conflits que j'aborde brièvement ici :

Valeur locative (VL) : Les Chambres fédérales ne se sont pas encore prononcées sur la question de savoir si la VL doit être supprimée pour tous les immeubles habités par leur propriétaire ou seulement pour les résidences principales. Les cantons alpins s'opposeront de toutes leurs forces à la suppression de la VL pour les résidences secondaires. Pour aller dans leur sens, un nouvel impôt sur les résidences secondaires doit être créé. Ceci nécessite de modifier la Constitution fédérale. Dans le cadre de la consultation en cours, l'Alliance s'exprimera clairement contre ce nouvel impôt, car nous estimons qu'il entraînerait des coûts fiscaux supplémentaires considérables. Il faudra toutefois attendre encore un certain temps avant que l'affaire de la suppression de la VL ne soit tranchée.

Pénurie de logements dans les destinations : J'ai déjà évoqué ce point à plusieurs reprises. Les raisons de cette pénurie sont multiples. La vente de terrains à bâtir pour des résidences secondaires et de résidences principales sous l'ancien régime juridique pour une utilisation en tant que résidences secondaires devrait jouer un rôle important. A mon sens, seules une politique active du sol et une planification de son affectation peuvent y remédier, comme l'ont déjà fait certaines communes dans les régions alpines. L'introduction d'une taxe sur les résidences secondaires, comme le prévoit [Pontresina](#), n'est absolument pas la bonne solution. Silvaplana a déjà tenté de le faire il y a 10 ans et a échoué en beauté. De telles idées ne mènent pas à plus de logements, mais à des résidents secondaires mécontents, les principaux consommateurs et piliers de l'économie locale.

Taxes de séjour, etc : Pour moi, il s'agit d'un anachronisme datant des débuts du tourisme à la fin du 19^e siècle et qui est aujourd'hui source de nombreux conflits dans les destinations. Ce sont surtout les résidents secondaires qui sont visés, alors que les visiteurs d'un jour, qui bénéficient également de l'infrastructure, s'en tirent à bon compte. Nous assistons actuellement certains membres régionaux dans leurs différends avec les communes.

Pourtant, je connais aussi de nombreux exemples positifs et réjouissants de cohabitation réussie et enrichissante entre la population résidente et les R2, ce qui me fait toujours très plaisir. C'est en grande partie grâce à vous, les comités des associations régionales, et je vous remercie de tout cœur pour votre engagement !

Notre prochaine AG aura lieu samedi après-midi 15 juin 2024 à Berne. Comme l'année dernière, un atelier axé cette fois sur notre Label "**Top Destination R2**" aura lieu le matin au même endroit. Nous serions heureux que vous participiez également à cet événement passionnant.

Encore une demande à titre personnel : nous recherchons pour renforcer notre Comité de nouveaux collègues qui désirent contribuer dans notre équipe dynamique aux intéressants thèmes de notre faïtière. Intéressé(e) ? Alors, n'hésitez pas à m'appeler au 079 792 95 91.

Cordialement

Heinrich Summermatter, Président Alliance Résidences Secondaires Suisse

1. Politique

1.1 Valeur locative

Comme vous l'avez lu dans nos précédentes infolettres, et ci-dessus, la suppression de la **valeur locative** fait l'objet de discussions depuis un certain temps. Le Conseil national et le Conseil fédéral sont d'avis que la valeur locative des résidences principales et secondaires doit être supprimée, tandis que le Conseil des Etats souhaite maintenir la valeur locative des résidences secondaires, car elle représente une source de revenu importante pour les communes alpines.

Interrogée, l'administration fiscale du canton des GR estime que le canton perdrait CHF 72 millions de recettes fiscales en cas d'abolition de la valeur locative, CHF 42 millions pour le canton et 30 millions pour les communes.

Bündner Tagblatt 13.01.24, p.4 : "[Unis dans la lutte contre le trou de plusieurs millions](#)" (en allemand)

1.2 Taxe d'incitation à Pontresina

A **Pontresina/GR**, la population locale doit déménager en raison d'une grave pénurie de logements. La présidente de la commune, N. Saratz, justifie ainsi l'initiative visant à créer une **taxe d'incitation** de 3‰ sur les résidences secondaires peu utilisées.

Afin de mettre un terme à un tel exode dans d'autres communes également, les nouvelles résidences principales doivent être financées par une taxe d'incitation sur les résidences secondaires.

[LIRE LA SUITE](#)

1.3 Loi sur les résidences secondaires/Initiative Candinas

L'entrée en matière possible du Parlement sur l'**initiative Candinas**" aura en outre pour conséquence que les immeubles construits avant 2012 selon l'ancien droit pourront être érigés sur toute leur surface et avec un nouveau plan lors de nouvelles constructions, ce qui, en plus de nouvelles lois sur l'aménagement du territoire au niveau communal, conduira à une densification de la construction de résidences secondaires.

2. Politique énergétique

2.1 Projet "MakeHeatSimple"

"[MakeHeatSimple](#)" est un programme de SuisseEnergie et de ses nombreux partenaires visant à réduire les dépenses énergétiques des résidences secondaires.

B. Schletti, Chef de projet c/o CSD Ingénieurs SA (+41 31 970 35 84 / +41 79 562 34 60, b.schletti@csd.ch, www.csd.ch) propose à nos membres les éléments suivants :

- [dépliant](#) gratuit (format A6, et aussi en [PDF](#)) traitant des principales informations
- [vidéos YouTube](#) présentant des expériences d'utilisateurs actifs
- [podcast MakeHeatSimple](#) avec des conseils d'experts et d'utilisateurs (en allemand)
- [fiche](#) "Commande à distance du chauffage pour les résidences secondaires dans des PPE".

2.2 Transition énergétique : impact pour les résidents secondaires (R2) et projets en Anniviers

Ce sujet est d'une actualité brûlante et les R2 sont aussi concernés, même si leur profil de consommation énergétique diffère de celui des résidents (R1) du fait d'une occupation occasionnelle. Dans cette optique, l'association R2 "AnniversR2" a organisé une conférence donnée par le Pr S. Genoud qui a passionné les près de 200 participants. Il a rappelé les enjeux de la transition énergétique avec des éléments indiscutables. Les autorités communales de la destination Anniviers ont retenu le thème de la transition énergétique comme une de leurs priorités.

[LIRE LA SUITE](#)

3. Enquête auprès des membres sur la question du prix des billets & de l'impôt sur les immeubles

En principe, les propriétaires de résidences secondaires - tout comme les résidents - devraient bénéficier de prix avantageux pour leurs **billets de remontées mécaniques**. Dans diverses destinations, on comprend que les résidents disposent de moins de moyens que les résidents secondaires et qu'ils devraient donc bénéficier de réductions avec modération. Dans les Grisons, il y a un malaise lorsque la réduction des prix des billets en raison des droits immobiliers des communes bourgeoises conduit à des réductions très importantes pour un grand nombre d'autochtones et de membres.

En ce qui concerne l'introduction éventuelle d'un **impôt sur les biens immobiliers** des résidences secondaires en cas de suppression de la valeur locative, la plupart des personnes interrogées sont d'accord pour dire que cela ne doit pas se produire. Si un nouvel impôt devait être créé, il ne devrait pas dépasser la limite des taxes touristiques ou forfaitaires existantes. Il ne doit pas y avoir d'augmentation d'impôt.

4 Régions

4.1 Attractivité des résidences secondaires, étude Ginesta - exemple Arosa

Les résidences de vacances à Arosa sont toujours très appréciées. Les prix de vente au mètre carré de surface habitable, qui ont encore augmenté depuis le début du millénaire, en sont la preuve.

(Il existe des évaluations d'autres destinations alpines comparables à commander auprès de Ginesta, www.ginesta.ch)

[LIRE LA SUITE](#)

4.2 Remontées mécaniques / Hôtellerie / Tourisme

Les remontées mécaniques ont réalisé d'excellents résultats pendant les fêtes. En raison des chutes de neige précoces sur le Plateau et des domaines skiables situés à basse altitude, l'envie de skier en plaine s'est réveillée.

Pendant les fêtes, le beau temps a permis à de nombreux domaines skiables de proposer des offres pratiquement illimitées de pistes. La tarification dynamique s'est imposée quasiment partout, surtout auprès des jeunes skieurs lors de l'achat de forfaits de ski. Pour les domaines skiables situés à plus haute altitude en Valais et en Suisse romande, il y a parfois eu de légères réductions par rapport à 2022, où, en raison du manque de neige, il n'était possible de skier que dans les domaines skiables situés à haute altitude. Comme on le sait, les domaines skiables valaisans font partie, avec Engelberg Titlis et la région de la Jungfrau, des destinations où l'enneigement est le plus sûr.

Bündner Tagblatt 06.12.23, p.7 : "[L'envolée touristique est de l'histoire ancienne](#)" (en allemand)

Bündner Tagblatt 18.12.23, p.3 : E. Grämiger "[Les montagnes russes du tourisme alpin](#)" (en allemand)

Bündner Tagblatt 18.12.23, p.17 : "[Début d'hiver de rêve pour les remontées mécaniques](#)" (en allemand)

Bündner Tagblatt 03.01.24, citation p.1/2 : S. Kessler "[Les domaines skiables redressent le bilan des remontées mécaniques](#)" (en allemand)

[LIRE LA SUITE](#)

4.3 Championnats du monde de la raclette en Valais

Du 24 au 26 octobre 2023 ont eu lieu les Championnats du monde de la raclette, à Morgins (Valais, dans la Région des Dents du Midi ou, pour le ski, les Portes du soleil). Une idée peut-être farfelue qui est née en altitude lors d'un bon repas de fromage, elle s'est concrétisée par une grande fête qui a réuni les producteurs de fromage, les habitants et aussi les résidents secondaires de la Vallée d'Illiez, soit les destinations de Champéry, les Crosets, Champoussin et Morgins. Pendant ces 2 jours et demi, 285 bénévoles, dont de très nombreux résidents secondaires, ont travaillé pour assurer le succès de la manifestation. Ils ont servi les 12'300 participants, 38'881 raclettes, 2.5 tonnes de pommes de terre, des cornichons, oignons et, last but not least, 1'480 bouteilles de fendant.

24heures 30.10.23 : "[Morgins, temple de la raclette](#)"

Schweizer Bauer 01.11.23 : "[Mondial de la Raclette](#)" (en allemand)

4.4 Attractivité de Grindelwald

Les propriétaires de résidences secondaires de Grindelwald ont proposé à la commune une meilleure voie de contournement de celle-ci. Voir le [plan de contournement](#) soumis à la commune par l'association R2 VCWG / A. Brand / www.vcwg.ch (en allemand).

4.5 Vail Resorts : Crans-Montana et Andermatt

NZZ 07.01.24, p.27 : "[Skier à discrétion](#)" (en allemand)

5. Divers

Comme déjà mentionné, nous recherchons pour renforcer notre Comité de nouveaux collègues qui désirent rejoindre notre équipe dynamique pour contribuer aux intéressants thèmes de notre faïtière suisse. Intéressé(e) ? Alors, n'hésitez pas à appeler H. Summermatter au 079 792 95 91.

6. A propos

Nous encourageons tous nos membres à nous faire parvenir des articles intéressants sur leur région ou leur 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](#)

→ **15.06.24 : AG de l'Alliance**

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 faïtière nationale à laquelle appartiennent 34 associations régionales, représente les intérêts des propriétaires de résidences secondaires dans les destinations de vacances des régions alpines suisses.