



Chère et cher membre de l'Alliance,

C'est chaque fois avec plaisir que je me rends dans ma résidence secondaire du Simmental et que je réalise le privilège que nous avons, nous les résidents secondaires. Quand nous le voulons, nous pouvons quitter notre maison en plaine et profiter de nos appartements ou de nos chalets dans le magnifique paysage alpin.



Nous sommes tous conscients que nous laissons une empreinte écologique considérable en tant que résidents secondaires. Lors d'un récent dialogue sur le thème "Tourisme et mobilité durable - un champ de tensions ?", il a été relevé qu'aujourd'hui, en Suisse, plus de la moitié du trafic total est imputable au trafic touristique et de loisirs. Les recherches en tourisme prévoient que ce trafic augmentera encore clairement au cours des prochaines années. L'allongement de l'espérance de vie, la réduction du temps de travail ou l'augmentation du temps libre, l'accroissement de la prospérité, l'augmentation de la motorisation et l'urbanisation croissante devraient en être les raisons.

Les experts étaient unanimes : il faut des mécanismes d'incitation et de contrôle quant au trafic touristique. Là où c'est nécessaire, il faut introduire des régulations et des quotas, de nouveaux modèles de tarification, des mesures de sélection des hôtes et surtout d'autres concepts de marketing. La Confédération reconnaît également la nécessité d'agir. Jusqu'à présent, le mandat de la Confédération était de promouvoir le tourisme. Désormais, il s'agira de l'orienter et de le diriger, dit le SECO.

Il est également indéniable que tant que l'accès aux stations de vacances alpines n'est pas "décarbonisé", ce type de tourisme n'est pas durable. J'ai tenté l'expérience de l'électromobilité, expérience nouvelle et intéressante que je ne peux que recommander à tous. Dans un deuxième temps, j'envisage de développer l'installation photovoltaïque sur le toit pour une charge bidirectionnelle, afin d'utiliser au mieux les énergies renouvelables sur place.

Que pensez-vous de ces réflexions ? J'attends avec intérêt vos réactions par mail à heinrich.summermatter@gmail.com.

Bel été à vous tous.

Cordialement

Heinrich Summermatter, Président Alliance Résidences Secondaires Suisse

1. Assemblée annuelle AG24 (15.06.24)

1.1 Assemblée générale AG24

La 13^e Assemblée annuelle ordinaire de l'Alliance, regroupant 78 voix de délégués (sur 123), s'est déroulée sans problème. Les finances de l'Alliance annoncent un bénéfice pour 2023, et prévoient une petite perte aux budgets 2024 et 2025. Les comptes 2023 et le budget 2025 sont approuvés. Le réviseur J. Heule sortant est chaleureusement remercié, et le nouveau réviseur R. Schlachter de Klosters est élu.

La demande de notre membre **ASPA-Anzère** d'exclure notre membre **Anzère-R2** de l'Alliance, est retirée après une longue discussion. Ils doivent régler leurs différends de manière bilatérale.

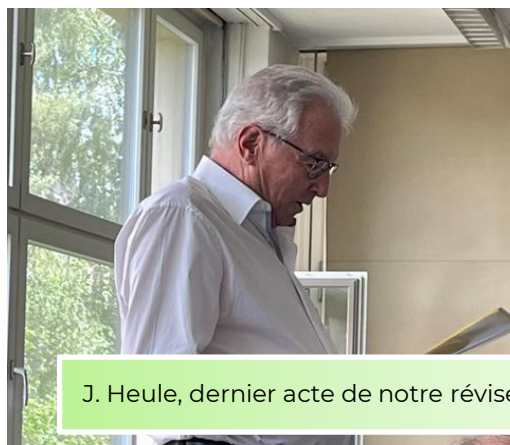
Voici quelques photos de notre Assemblée annuelle et de l'apéritif convivial qui s'en est suivi dans la salle des squelettes du Musée à Berne.



L'assemblée est toute ouïe



Les scrutateurs en action



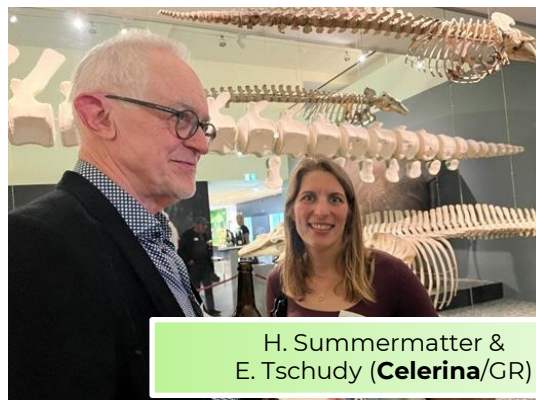
J. Heule, dernier acte de notre réviseur



Ambiance détendue à l'apéritif



N. Leuba (**Verbier** & FVSR2), D.-E. Scherz (**Champéry**) & G. Overney (invitée)



H. Summermatter & E. Tschudy (**Celerina**/GR)

1.2 Compte-rendu sur l'atelier Label

Ce fut un atelier très intéressant et réussi sur le thème du Label (Lien de l'[atelier](#)).



M. Gygax (**Champéry**), qui a organisé et dirigé l'atelier, explique, à l'exemple des R2 de **Bürchen**, l'importance du Label dans les échanges avec la commune politique et les autorités touristiques. De nombreux témoignages de destinations labellisées ont été présentés, soulignant les effets positifs du Label dans les relations avec les autorités. D'autres acteurs, tels les agents immobiliers, ont peu d'intérêt au Label car les prix de l'immobilier sont déjà très élevés dans la grande majorité des destinations labellisées.

Le Président rappelle qu'un **nouveau cycle de labellisation est prévu** cette année. Il ne peut que recommander ce Label et constate que des efforts doivent être entrepris au niveau local et régional pour en augmenter la notoriété. Il invite tous les membres à y participer. Les représentants de nos membres **Ovronnaz**, **San Bernardino** et **Verbier** se montrent intéressés.

La liste des [destinations labellisées](#) se trouve sur notre site avec leurs portraits correspondants.

2. Thèmes politiques

2.1 Impôt sur les résidences secondaires

L'introduction d'un **impôt sur les résidences secondaires**, en compensation d'une possible suppression de la taxation de la valeur locative aussi pour les résidences secondaires, est majoritairement rejetée lors de la consultation fédérale. L'introduction d'un tel impôt n'est pas dans l'intérêt des membres de l'Alliance et doit donc être combattue de manière générale. Selon notre Président, les dépenses liées aux biens immobiliers doivent être effectuées le plus tôt possible afin de pouvoir encore les déduire fiscalement avant l'éventuelle suppression de cette taxation.

2.2 Initiative Candinas

L'initiative parlementaire **Candinas** visant à adapter la loi sur les résidences secondaires pour les logements construits selon l'ancien droit (avant 2012) est majoritairement approuvée par les deux Chambres. Il sera désormais possible pour ces logements construits avant 2012 d'agrandir leur surface habitable de 30% ou d'aménager un logement supplémentaire. Cette adaptation de la loi entrera en vigueur si elle n'est pas combattue par les organisations environnementales.

3. Résidences principales, secondaires & environnement

3.1 Pénurie de logements

La pénurie de logements à prix abordable dans les destinations touristiques est un sujet majeur et fait l'objet de discussions de toutes parts. De même, en raison de la crise Covid et de l'augmentation du travail à distance qui en découle, posséder une résidence secondaire est devenu un précieux privilège. En conséquence, les prix et donc les estimations fiscales des résidences secondaires ont fortement augmenté et ont par exemple doublé à Arosa. L'offre de résidences principales et secondaires a diminué alors que leurs prix ont augmenté, comme le montrent les articles suivants :

Arosar Zeitung, 25.06.24, S. 6-7, C. Sievers, "[Etude de cas personnelle](#)" (en allemand)

Arosar Zeitung, 05.07.24, S. 10, R. Ruoss, "[Que devraient entreprendre les communes contre la pénurie de logements ?](#)" (en allemand)

Arosar Zeitung, 19.07.24, S. 18, H. Leu, "[Tirer sur la corde](#)" (en allemand)

Bündner Tagblatt, 29.05.24, S. 7, "[Les appartements de vacances sont donc particulièrement chers dans les Grisons](#)" (en allemand)

Etude immobilière 2024 de l'UBS "[Alpine Property Focus 2024](#)"

3.2 Taux de vacance & marché du logement

A l'exemple du rapport annuel de novembre 2023 de la HEV (association des propriétaires immobiliers) GR, dans lequel son directeur, R. Nick, affirme que le taux de logements vacants dans les Grisons ne représentait que 0.58% du parc immobilier grison, le taux de logements vacants est considéré comme un indicateur important du marché du logement.

Or, la méthode de relevé et la saisie incomplète de l'offre de logements soulèvent toutefois des questions quant à la précision et à la pertinence du taux de logements vacants. C'est pourquoi l'Office fédéral de la statistique a mis en place un groupe de travail chargé d'uniformiser le comptage des logements vacants dans toute la Suisse.

3.3 Environnement

Le réchauffement climatique, l'augmentation de l'humidité, ainsi que la fonte du permafrost, provoquent des dégâts parfois importants dans nos vallées avec des répercussions sur le tourisme journalier et de vacances.

L'évacuation partielle de la population, voire la fermeture potentielle des vallées, provoque des tensions entre la ville et la campagne et affecte les résultats des entreprises touristiques. Il pourrait alors être impossible de se rendre dans sa résidence secondaire pour cause de voies de communication coupées ou d'habitat menacé par l'eau ou un glissement de terrain.

D'autre part, une solidarité s'installe entre citoyens, à l'exemple de la collecte publique grisonne pour les dommages endurés par les particuliers à Misox/GR. Au niveau politique, on craint même l'exode ou la fermeture de vallées (Cf. *NZZ am Sonntag*, 07.07.24, p. 9 "[Nous n'allons certainement pas abandonner des vallées entières](#)" - en allemand).

Divers articles soulignent le risque de changement de logement lorsque l'habitat n'est plus habitable en raison de dégâts naturels et qu'il faut trouver un nouvel habitat, mais plus cher que l'ancien. Sur la base de l'exemple de Schwanden/GL selon les articles suivants :

[Glissement de terrain dans la région de Wagenrunse](#) (en allemand)

[Glissement de terrain à Schwanden : L'assurance couvre les dommages aux bâtiments](#) (en allemand)

4. Dépenses touristiques & surtourisme

Divers articles évoquent l'augmentation des recettes touristiques (NZZ, 29.06.24, S. 29 "[Les dépenses touristiques continuent d'augmenter](#)" (en allemand) et le [Communiqué de l'Office fédéral de la statistique OFS](#)), ainsi que différents points de vue quant à l'existence ou non d'un surtourisme en Suisse (NZZ am Sonntag, 14.07.24, "[Surtourisme... où donc ?](#)" en allemand).

5. Bénévolat

Au niveau national, cantonal ou communal, on s'efforce désormais d'inciter davantage de seniors à s'engager dans le domaine des prestations de service.

Selon la NZZ du 27.06.24, "[45% peuvent s'imaginer travailler à l'âge de la retraite](#)" (en allemand).

Il existe à ce sujet des études et un projet-pilote de Pro Senectute et de la HES des Grisons pour les "Voluntari" (bénévoles) et de Swisslife pour la prolongation volontaire du temps de travail des employés dans l'économie. Voir [PLUS 65 – Stärkung der Partizipation von Seniorinnen und Senioren](#) (en allemand).

Or, nombreux sont les propriétaires de R2 qui cherchent à se détendre dans leur résidence secondaire et à y passer leurs vacances plutôt qu'à s'engager dans différentes fonctions de leur station.

A Arosa par ex., la commune organise un atelier sur comment motiver davantage les seniors à assurer des mandats politiques ou des missions de soutien à la commune (dits "Voluntari").

Une enquête du Forum économique des Grisons est actuellement en cours afin de déterminer quelles seraient les conditions à remplir pour inciter davantage de personnes à déménager dans leur résidence secondaire. Evidemment avec l'idée d'accroître la population active grisonne, en raison de son recul de 30'000 personnes prévu dans les 10 prochaines années. Voir aussi :

[Etude du Forum Economique GR sur l'emploi](#) (en allemand)

[Etude du Forum Economique GR](#) (en allemand)

Le sondage est en cours depuis le 14.06.24.

6. Succession & résidences secondaires

Les questions successorales dans le domaine des résidences secondaires sont devenues à tous les niveaux et pour toutes les fonctions un défi. Et ceci pour différentes raisons :

- En règle générale, on ne devient propriétaire d'une résidence secondaire qu'à 40-45 ans (soit par l'achat, soit par succession). On est alors en plein milieu de sa vie professionnelle et familiale.
- La consommation touristique et l'usage typique de la résidence secondaire évolue : on fait des séjours plus courts et plus variés, dépendant de l'âge des membres de la famille et de la phase familiale (avec des petits enfants, on reste plus longtemps, puis on voyage davantage avec des enfants plus grands).
- La succession est tout aussi exigeante. Des prix de CHF 10'000/m² par logement sont aujourd'hui déjà presque la règle, ce qui peut rendre plus difficile le partage de la succession si l'on doit dédommager l'un ou les autres membres de l'hoirie (par un financement hypothécaire par ex., etc.).

Actuellement, plusieurs modèles sont à l'étude pour permettre le maintien de la résidence secondaire dans la famille en tenant compte des besoins des propriétaires à des phases familiales différentes, ainsi que des problèmes du financement.

7. Divers

Notre infolettre est aussi à votre disposition pour y diffuser des informations et événements de votre destination ou région, susceptibles d'intéresser nos autres membres.

Nous vous remercions d'avance pour votre participation à enrichir l'infolettre de l'Alliance.

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](#)

→ **14.06.25 : 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 faitière nationale à laquelle appartiennent 35 associations régionales, représente les intérêts des propriétaires de résidences secondaires dans les destinations de vacances des régions alpines suisses.