Allianz Zweitwohnungen Schweiz
Alliance Résidences Secondaires Suisse
Infolettre No 21, Novembre 2025

Chère et cher membre de l'Alliance,

La **valeur locative** va donc finalement être abolie. Comme je l'ai écrit dans mon dernier éditorial, je ne m'y attendais pas, et encore moins à un résultat aussi clair. La nouvelle réglementation sera introduite au plus tôt en 2028. Notez bien qu'une éventuelle déduction des charges immobilières ne sera possible que pendant ce délai.

Avec la modification constitutionnelle adoptée, le souverain a accordé aux cantons le droit de prélever un **nouvel impôt immobilier sur les résidences secondaires**. Trois modèles sont possibles :

- **Modèle A** : le canton prélève lui l'impôt immobilier, et non ses communes;
- **Modèle B** : le canton renonce à son propre impôt immobilier, mais les communes peuvent introduire le leur moyennant l'aval du canton;
- **Modèle C -** voie double : le canton prélève le nouvel impôt immobilier et les communes peuvent également introduire le leur.

La balle est désormais dans le camp des gouvernements cantonaux et de leurs parlements. Ils doivent introduire le cadre légal et constitutionnel en fonction du modèle choisi.

Pour ce qui est des cantons touristiques, je pars du principe que tous, à une exception près peut-être, introduiront ce nouvel impôt sur les résidences secondaires.

Je recommande à nos associations régionales de contacter dès que possible leurs communes et les responsables politiques locaux à ce sujet. Je sais que certaines communes discutent déjà activement d'un impôt de remplacement. Il est très important que les propriétaires de R2 soient impliqués et y participent dès le début.

L'Alliance suit de très près l'évolution de la situation et se tient à la disposition de ses membres pour toute question à ce sujet. **Nous vous remercions donc de nous transmettre toute information concernant ce nouvel impôt dans vos communes.**

Lors de notre prochaine assemblée générale AG26, qui se tiendra le samedi 13 juin 2026 à Berne, nous organiserons un atelier consacré à cet **impôt immobilier**.

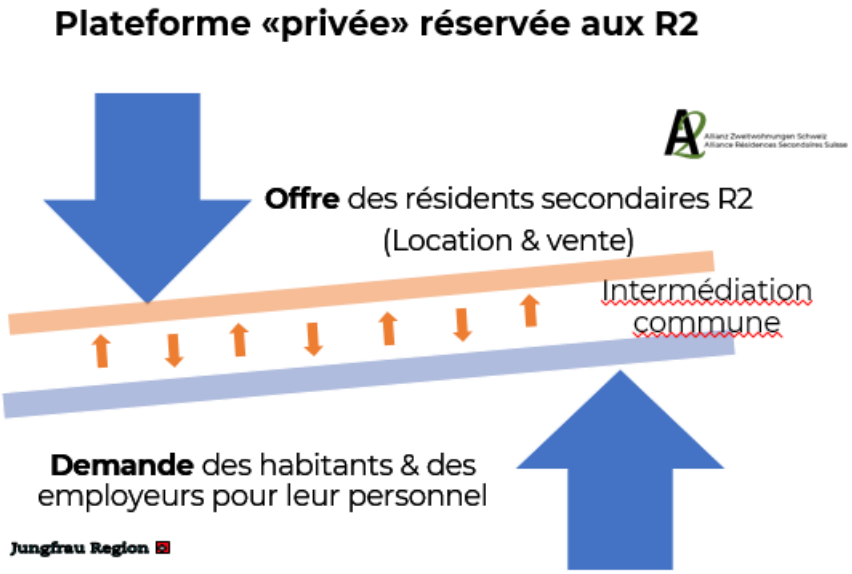
Pénurie de logements dans les communes touristiques
En Suisse, le marché immobilier n'est pas seulement très tendu dans les villes et les agglomérations. Dans les communes touristiques de montagne aussi, il est de plus en plus difficile de trouver des logements abordables, tant pour les habitants que pour les employés temporaires. L'Office fédéral du logement a organisé le 10.11.25 à Interlaken une journée de séminaire sur ce thème. Des solutions y ont été étudiées pour créer davantage de résidences principales pour les personnes concernées dans ces régions.

En tant que représentant des propriétaires de résidences secondaires suisses (résidents secondaires R2), j'ai été invité à participer à cet événement. On m'a demandé si les propriétaires de résidences secondaires R2 pouvaient contribuer à réduire la pénurie de logements dans ces destinations.
Avant de répondre à cette question délicate, j'ai rappelé l'histoire des résidences secondaires en Suisse. Il m'était également important de souligner les avantages économiques que les résidents secondaires R2 apportent à ces stations touristiques. Les résidences secondaires ont naturellement une influence sur le marché immobilier de ces destinations. Nous ne nous sentons pas responsables de la situation précaire du logement dans les communes touristiques. Mais nous sommes heureux d'apporter notre aide là où nous le pouvons. Nous l'avons vu à Blatten/VS, où, après l'éboulement de mai 2025, de nombreux propriétaires de résidences secondaires R2 ont spontanément mis leurs logements à la disposition des habitants touchés.

Notre contribution à réduire la pénurie de logements de ces destinations
Nous allons tout d'abord sensibiliser nos membres à la difficile situation des habitants et des employés temporaires en matière de logement dans les destinations. Et les encourager, s'ils n'ont pas besoin de leur logement pour une durée plus ou moins longue, à le louer à ces personnes ou même à envisager de le vendre. Afin que les offres correspondantes provenant des propriétaires de résidences secondaires n'alimentent pas le "marché immobilier habituel", nous voulons **créer une plateforme "privée" réservée** à ces habitants et employés locaux. L'accès restrictif doit être garanti par la commune concernée. Les propriétaires de résidences secondaires intéressés s'engagent à ne publier leurs offres de location ou de vente que sur cette plateforme et pendant une certaine période limitée. Les communes réfléchissent aux mesures incitatives, telles que des allégements fiscaux ou des réductions d'impôts, qu'elles pourraient mettre en place pour récompenser ces propriétaires de résidences secondaires R2 qui utilisent cette plateforme.

Esquisse du projet

En collaboration avec la destination "*Jungfrau Region*" et d'autres partenaires intéressés, nous allons déposer auprès du SECO une demande *Innotour* pour le financement et la création d'une telle plateforme :



Nous vous remercions de nous faire part de vos **commentaires** sur notre projet. Utiliseriez-vous, le cas échéant, les possibilités offertes par cette plateforme pour la location ou la vente de votre bien immobilier ?

Le Comité de l'Alliance vous souhaite une bonne fin d'année et vous remercie pour vos commentaires sur les questions posées ci-dessus concernant cet impôt immobilier dans vos communes et l'idée d'une telle plateforme pour la location et la vente de résidences secondaires.

Cordialement

Heinrich Summermatter, Président Alliance Résidences Secondaires Suisse

---

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

Rédaction
Alliance Résidences Secondaires Suisse

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

➔ **13.06.26 : AG de l'Alliance**