



## Chère et cher membre de l'Alliance,

Samedi 17 juin 2023, nous avons organisé notre 13<sup>e</sup> Assemblée générale au Musée d'histoire naturelle de Berne. Outre l'ordre du jour ordinaire, nous nous sommes penchés au préalable, dans le cadre d'un atelier, sur les chances et les risques liés à la participation des résidents secondaires dans les comités touristiques locaux. Une telle représentation est une condition pour l'attribution du Label "Top Destination R2". Ce n'est qu'ainsi que nous pouvons participer aux délibérations sur l'utilisation des taxes que nous payons. Des membres qui exercent ou ont exercé une telle fonction ont fait part de leurs expériences. Vous trouverez plus d'informations à ce sujet dans le procès-verbal de la dernière AG23 que vous venez de recevoir.



La même semaine où nous avons tenu notre AG, le Conseil national a décidé d'abolir la valeur locative, et ce pour les résidences principales et secondaires. Il n'est pas encore certain que cette mesure soit appliquée telle quelle. Le Conseil des Etats se prononcera d'abord à ce sujet et un référendum de l'association suisse des locataires est également possible. En cas d'abolition de la valeur locative, y compris pour les résidences secondaires, il est déjà question d'une sorte d'impôt sur la propriété, en quelque sorte un impôt sur les résidences secondaires. Cela n'améliorerait pas notre charge fiscale, et dans le pire des cas, pourrait même l'aggraver. Nous suivons de très près cette situation. Mais dans les trois ou quatre prochaines années, rien ne changera pour nous dans ce dossier.

Fin juin 2023, nous avons été invités à une table ronde par la plateforme Airbnb, en collaboration avec d'autres importantes associations touristiques et les autorités. L'entreprise technologique américaine est actuellement à nouveau sous le feu des critiques en Suisse pour diverses raisons. Les membres qui souhaitent louer leur logement de vacances via cette plateforme devraient être intéressés par les [explications](#) (en allemand) qu'ils trouveront sur notre site Internet.

Ci-dessous, vous trouverez des commentaires sur un jugement récent du TF concernant la répartition des taxes de séjour à Loèche-les-Bains. De mon point de vue, il s'agit d'une histoire plutôt embarrassante pour les professionnels du tourisme impliqués sur place. S'il n'y avait pas de taxes de séjour, ils ne seraient pas en train de se battre, mais pourraient s'occuper exclusivement des clients et des marchés de la station ...

Je vous souhaite une belle période estivale et vous salue cordialement.

Heinrich Summermatter, Präsident Allianz Zweitwohnungen Schweiz

## 1. Développement du tourisme

En Suisse, le niveau d'avant Corona est à nouveau à portée de main. Parallèlement, les touristes suisses exportent à nouveau plus d'argent à l'étranger.

*Bündner Tagblatt, 30.06.2023, p. 17 : "[La reprise dans le secteur du tourisme se poursuit](#)" (en allemand).*

L'année dernière, le chiffre d'affaires généré par les touristes étrangers en Suisse a frisé les valeurs record de 2019. Il en va de même pour les dépenses de la population suisse lors de voyages à l'étranger. Les Suisses ont plus dépensé à l'étranger que les visiteurs étrangers en Suisse, comme le montre le bilan touristique publié dernièrement par l'Office fédéral de la statistique (OFS).

Les visiteurs en Suisse ont généré des recettes de 16.6 milliards de francs. C'est 48% de plus que l'année précédente ; il manque encore 8% pour parvenir à l'année record 2019. Les Suisses ont dépensé 16.8 milliards pour leurs voyages à l'étranger, soit 61% de plus qu'en 2021 et 10% de moins qu'en 2019.

Le solde de la balance touristique s'élève ainsi à moins 201.6 millions de francs. L'année précédente, le solde négatif était de 605 millions. Le bilan est donc toujours négatif.

### **Davantage de visiteurs étrangers**

Les chiffres reflètent la nette augmentation du nombre d'hôtes étrangers en Suisse après les années Corona. Ainsi, les recettes des nuitées dans l'hôtellerie, la parahôtellerie et chez les particuliers ont également enregistré une forte croissance, précise l'OFS dans son communiqué. Les recettes provenant du trafic voyageur avec nuitées ont augmenté de 59% pour atteindre 12.0 milliards de francs.

Les recettes des voyages sans nuitées ont augmenté de 27% pour atteindre 4.6 milliards. Celles issues du trafic journalier et de transit ont enregistré une hausse de 60%. Pour les consommations des personnes étrangères frontalières ou séjournant pour une courte durée, la hausse a été nettement plus modérée (9%).

### **Hausse des dépenses à l'étranger**

En même temps, les dépenses pour les voyages avec nuitées ont nettement augmenté de 84% pour atteindre 11.7 milliards de francs. Selon l'OFS, ni les coûts de transport plus élevés ni l'inflation dans les pays de destination n'ont pu freiner l'effet de rattrapage après les deux années de pandémie. Le tourisme d'achat a également repris de l'élan. Ainsi, les voyages sans nuitée à l'étranger ont généré 5.1 milliards de francs, soit 24% de plus que l'année précédente".

## 2. Marché des résidences principales et secondaires, et politique du logement; situation financière des communes touristiques alpines

Ces dernières semaines, plusieurs assemblées générales se sont penchées sur la **politique du logement dans les régions alpines**. Il convient de noter que les communes, qui sont responsables de la politique locale, peuvent généralement compter sur de bonnes réserves financières. Diverses régions alpines sont touchées par la situation du marché du logement et doivent, en fonction de l'évolution anticipée, construire des résidences principales afin que les employés du tourisme puissent loger sur place.

A Davos, le président de la commune P. Wilhelm a présenté aux participants les mesures prévues, à savoir l'utilisation de terrains communaux pour la construction de résidences principales. Les propriétaires immobiliers insistent pour que des conditions cadres raisonnables soient mises en place et que les prix payés correspondent au marché et ne soient pas subventionnés artificiellement par la commune. (Voir également notre dernière newsletter 15)

*Bündner Tagblatt, 29.06.23, p. 7, "[Davos prévoit de mobiliser des logements](#)" (en allemand)*

Des initiatives similaires concernant la construction de résidences principales sont également en cours dans d'autres communes du canton des Grisons et en Suisse.

L'aménagement du territoire cantonal, par le biais de la révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, impose aux communes, sur instruction de la Confédération, de déclasser diverses zones à l'intérieur de la commune. La méthodologie a été présentée par le Conseiller d'État grison M. Caduff à l'occasion de l'assemblée annuelle de la HEV Graubünden à Klosters. Dans le Prättigau par ex., malgré le déclassement de 100 hectares, il y aurait encore suffisamment d'espace pour construire jusqu'à 2'000 nouveaux logements. Au total, seuls 40 hectares seraient déclassés dans le canton. La devise est : mobiliser, densifier, déclasser, dans le cadre de l'évolution démographique attendue par région.

Les résidences principales et secondaires sont constamment adaptées à **l'évolution des prix du marché** par le biais d'une révision des impôts en fonction de la valeur actuelle du marché. Cela a conduit à un **doublément des valeurs vénales** dans différentes communes avec peu de constructions de résidences principales et secondaires, et les impôts ont également augmenté en raison de diverses acquisitions de biens immobiliers suite au boom de Corona et de télétravail dans les montagnes, ce qui a conduit à de bons résultats communaux pour 2022.

*Bündner Tagblatt, 08.04.23, p. 6, "[Des milliards sur le fil du rasoir](#)" (en allemand)*

### 3. Autres thèmes

#### 3.1 UBS Alpine Property Focus Studie

Voici la dernière [étude immobilière de l'UBS](#) : Fin de la hausse des prix des résidences de vacances en vue.

Le prix des résidences secondaires a certes continué d'augmenter. Mais le boom s'essouffle, car les vacances en Suisse et le télétravail dans les Alpes ne se sont pas vraiment généralisés. (Cf. [Tages-Anzeiger du 26.05.23](#), en allemand)

Alors que les marchés immobiliers européens affichent des baisses de prix parfois importantes en raison de la hausse des taux d'intérêt, l'immobilier suisse n'a que très peu baissé.

Voir à ce sujet : *Bündner Tagblatt*, 06.07.23, p. 15 "[Pourquoi le marché immobilier suisse est un cas particulier](#)" (en allemand)

#### 3.2 Valeur locative - situation actuelle

Le 14 juin 2023, le Conseil national s'est prononcé en faveur d'un changement complet du système d'imposition de la propriété du logement. Cela implique l'abolition de la valeur locative des résidences principales et secondaires. Le changement complet de système se heurte toutefois à une forte opposition de la part des cantons touristiques et c'est pourquoi le Conseil des Etats voulait jusqu'à présent limiter la suppression aux seules résidences principales. Sans mesures de compensation pour les cantons touristiques, le nouveau projet n'a aucune chance d'aboutir.

Les 19 et 20 juin 2023, la CER-E (Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats) s'est déjà penchée sur le dossier. Comme le Conseil des Etats, elle souhaite maintenir le changement de système uniquement pour les résidences principales. En tant que mesure de compensation pour l'abolition de la valeur locative des résidences secondaires, la CER-E et la CER-N (Commission de l'économie et des redevances du Conseil national) ont examiné et soutenu la motion pour l'introduction d'un impôt sur les résidences secondaires.

Le projet sera vraisemblablement rediscuté par le Conseil des Etats lors de la session d'automne.

Voir aussi la *NZZ*, 21.06.23, "[Lutte tenace pour la valeur locative](#)" (en allemand)

L'association HEV Suisse publiera des informations sur la suite des débats dans le magazine "Der Schweizerische Hauseigentümer" et sur son site Internet [www.hev-schweiz.ch/eigenmietwert](http://www.hev-schweiz.ch/eigenmietwert) (en allemand). Vous y trouverez également tous les documents pertinents et des informations complémentaires sur le projet de loi.

### 3.3 Airbnb

A propos **d'Airbnb**, l'article "[rien que du vent](#)" (en allemand) du directeur du tourisme de Davos, R. Bransch, déplore que de nombreux appartements ne soient pas déclarés à l'office du tourisme et que, de ce fait, des millions de taxes de séjour ne soient pas dûment décomptés avec les communes et les organisations touristiques. C'est surtout le cas pendant le World Economic Forum (WEF) annuel, où les propriétaires de logements font parfois des bénéfices en louant des appartements autour du WEF. Avec le succès d'Airbnb, la location de son propre logement ou de son appartement de vacances est également devenue un modèle de gain pour de nombreuses personnes. La location est anonyme pour l'extérieur. Depuis des années, des destinations grisonnes tentent d'inciter Airbnb à leur transmettre un minimum d'informations permettant d'identifier les loueurs par leur identité, un numéro d'enregistrement ou au moins l'adresse exacte de l'objet loué. Airbnb encouragerait ainsi la fraude fiscale. Comme il n'existe que des solutions cantonales et non des solutions locales pour Airbnb, les communes ne peuvent pas intervenir. Un article intéressant sur le sujet montre néanmoins le faible nombre de contrats Airbnb existant dans les Grisons.

*Bündner Tagblatt, 15.06.23, p. 7 "[Les Grisons et Airbnb](#)" (en allemand)*

### 3.4 Environnement et énergie

Dans les alpes grisonnes, il existe divers projets solaires associant les communes, remontées mécaniques et Repower à proximité des infrastructures des domaines skiables. Laax-CrapSognGion, Scuol, Klosters Madrisa en sont des exemples.

*Bündner Tagblatt, 15.06.23, p. 2 : "[Maintenant, Repower se lance aussi dans la course au solaire](#)" (en allemand)*

Autres projets d'EWZ (Elektrizitätswerk Zürich) avec Savognin, Splügen : *Bündner Tagblatt, 10.07.23, p. 5, "[La politique zurichoise donne son feu vert à l'électricité grisonne](#)" (en allemand)*

Dans l'article "[Le débat sur le prix de l'électricité en Engadine sur le point de s'envenimer](#)" (en allemand), l'auteur critique la politique des sociétés d'électricité visant à augmenter les résultats, la diversification à l'étranger et les prix élevés de l'électricité (pour les particuliers) en Suisse. Les développements en Engadine et dans les Grisons sont également intéressants.

A propos de la politique énergétique, voir la NZZ, 07.07.23, p. 19, "[Tarifs d'électricité en hausse ici, rendement élevé des capitaux propres là](#)" (en allemand)

Le Grand Conseil des Grisons demande des "[réactions plus rapides lors d'oppositions](#)" et des "[contributions pour les sondes géothermiques](#)", *Bündner Tagblatt, 15.06.23, p. 5 (en allemand)*.

### 3.5 Evacuation du village de Brienz/GR : soutien de l'association des R2

T. Stoffel, membre du comité directeur du VLV Lenzerheide (association des R2), écrit le 10.05.23 :

*"Chers membres du VLV Lenzerheide, chers résidents secondaires, chers bâtisseurs de passerelles,*

*Les responsables de Brienz et le comité du VLV ont été comblés par la grande solidarité spontanée de beaucoup de nos membres pour les logements mis à disposition de la population de Brienz. Grâce à l'aide que vous avez offerte, tous les habitants de Brienz ont pu trouver un lieu de séjour. Les représentants de la commune de Brienz et le comité du VLV sont très heureux et reconnaissants de cette générosité et de cet esprit d'entraide, qui montre l'attachement de nos membres à la population locale. Nous sommes convaincus que ce témoignage de sympathie sera apprécié à sa juste valeur par les personnes touchées et par toute la région. Un grand merci à tous.*

*Pour l'instant, nous n'avons pas besoin d'autres hébergements, c'est pourquoi nous demandons à tous de **ne plus signaler de logements**. Si un nouveau besoin devait se faire sentir, ce qui n'est actuellement pas imaginable, nous vous contacterons à nouveau.*

*Les responsables des suites du glissement de terrain de Brienz auront encore beaucoup d'autres tâches et travaux à accomplir dans les jours ou semaines à venir. Nous espérons tous vivement que le "glissement" se produira le plus rapidement possible et qu'il sera sans conséquences, afin que les habitants de Brienz puissent bientôt rentrer chez eux et que le village retrouve sa vie habituelle".*

Heureusement, les 84 habitants de Brienz ont récemment pu réintégrer leurs maisons.

### 3.6 Petites destinations : Tschierschen/GR, une commune en mutation

Dans notre dernière Newsletter 15, nous avons décrit les conséquences de l'hiver catastrophique de 2022/23 pour les petites communes menacées de perdre leur domaine skiable. Tschierschen a promis, dans le cadre d'une assemblée communale, des mesures pour maintenir les offres d'été et d'hiver. L'action de sauvetage comprend différentes mesures telles que l'augmentation de l'impôt foncier, la taxe touristique pour les résidents secondaires et le raccordement à moyen terme au domaine skiable d'Arosa.

Interview de R. Galantay, président de la commune de Tschierschen-Praden, sur la situation : *Aroser Zeitung*, 23.06.23, page 33, "[Une chance unique](#)" (en allemand)

## 4 Le Tribunal fédéral provoque la nervosité à Loèche-les-Bains

La Maison de presse Pomona Medien haut-valaisanne évoque le problème des taxes de séjour :

"Le Tribunal fédéral rend un jugement important. La destination de Loèche-les-Bains devra peut-être revoir la réglementation de la taxe de séjour. Comment en est-on arrivé là ?

Ce n'est que récemment que Loèche-les-Bains a pu présenter des chiffres records. Une progression à tous les niveaux. Nuitées, ski, bains. Tout est dans le vert.

Les thermes de Loèche-les-Bains ont même enregistré 16% d'entrées supplémentaires par rapport à l'année précédente. A Loèche-les-Bains, on est sûr que cette tendance à la hausse est aussi liée au lancement de la nouvelle image de marque. Mais pas seulement.

Depuis quelques années, un vent nouveau souffle sur le village : des structures professionnalisées, plus de savoir-faire, plus d'offres, un rapport qualité-prix adapté. Depuis la création de My Leukerbad AG, qui réunit différents prestataires de services, les choses semblent aller mieux. Après la débâcle autour de l'ancien président de la commune O. G. Loretan, la commune en avait plus que besoin.

Les indicateurs sont donc au beau fixe dans le village thermal. Mais un nouveau litige égratigne le vernis. La profondeur de l'égratignure n'est pas encore claire.

***La grande question est la suivante : une entreprise touristique publique est-elle en concurrence avec des prestataires privés dans sa propre destination ?***

Jusqu'à présent, cela semblait impensable. Mais aujourd'hui, le Tribunal fédéral prononce un jugement important pour Loèche-les-Bains. Il ordonne au tribunal cantonal d'examiner comment l'argent des taxes de séjour est réparti au sein de My Leukerbad AG. En particulier, quelle est la part qui est affectée à l'infrastructure des thermes de Loèche-les-Bains. Si celle-ci devait recevoir plus d'argent que les autres thermes, la commune devrait intervenir. Elle devrait reprendre en main la répartition de l'argent des taxes de séjour.

**Quelle est l'étendue de la mission de service public de My Leukerbad AG ?**

L'Alpine Rose Resort AG, qui gère entre autres le complexe Alpenherme, demande plus d'argent à la commune de Loèche-les-Bains. Concrètement, elle veut une plus grande part du gâteau de la taxe de séjour des bains. Les thermes reprochent à la commune de fausser la concurrence entre les établissements thermaux de Loèche-les-Bains.

[LIRE LA SUITE](#)

## 5. A propos

Nous encourageons tous nos membres à profiter de l'occasion de 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](http://www.arss.ch)  
[info@arss.ch](mailto:info@arss.ch)