Allianz Zweitwohnungen Schweiz
Alliance Résidences Secondaires Suisse

Newsletter No 10 2021

Chères et chers membres de l'Alliance,

Les chaudes couleurs dorées de l'automne attirent de nombreux visiteurs et touristes d'un jour dans les destinations bien desservies de la région alpine. Il n'est donc pas surprenant que le plus grand nombre d'entre eux veuillent faire le plein de soleil et profiter des libertés (partiellement) retrouvées après le confinement de Corona, du paysage unique, de l'air pur et, enfin et surtout, de l'excellente infrastructure. La randonnée, le vélo ou le ski de fond en hiver dans les stations touristiques à proximité sont à juste titre très populaires. Routes et parkings encombrés, embouteillages sur les voies d'accès, bruit et odeurs désagréables sont les inconvénients de ce boom.

Pourtant, peu de touristes d'un jour sont conscients que l'infrastructure touristique de la région de montagne a été et est encore largement financée par les propriétaires de résidences secondaires. Dans une commune comme Engelberg, la moitié de toutes les taxes touristiques sont payées par les "propriétaires de résidences secondaires". Ces taxes ainsi l'ensemble de l'offre touristique, des manifestations aux sentiers de randonnée, en passant par les piscines couvertes, le bus local, etc. et, en hiver, les pistes de ski de fond et de randonnée hivernale.

A l'introduction de la taxe de séjour il y a 60 ans, cela pouvait encore se justifier : les touristes séjournaient dans la destination pendant quelques jours, voire une à deux semaines, dans un hôtel ou louaient un appartement et payaient donc la taxe de séjour comme des propriétaires de résidences secondaires.

Avec le développement du tourisme d'excursion, cette situation a fondamentalement changé : la plupart des gens ne vont en voiture que pour quelques heures dans les destinations touristiques bien desservies. En dehors des frais de stationnement (certains se garent même gratuitement !), ils ne contribuent pas au financement de l'infrastructure touristique locale. Beaucoup ne soutiennent pas non plus la restauration locale ou les magasins du village, et apportent même leur propre pique-nique ! En conséquence, la plupart des utilisateurs de l'infrastructure touristique ne contribuent pas équitablement à son financement, et la charge repose unilatéralement sur les épaules des propriétaires de résidences secondaires, qui sont aussi fortement touchés par les embouteillages, le bruit et les odeurs dus aux colonnes de voitures. Cette inégalité et ce déséquilibre doivent être combattus par les propriétaires de résidences secondaires dans toutes les destinations concernées et des solutions concrètes doivent être proposées. Les associations locales jouent un rôle important à cet égard. L'Alliance Résidences Secondaires Suisse, en tant qu'organisation faîtière des associations locales, s'occupera aussi davantage de ce problème. Dans cet esprit, je vous souhaite de belles journées automnales, ensoleillées !

Robert P. Bucher, membre du comité de l'Alliance et de l'association régionale Engelberg

1 Assemblée générale AG 2021 de l'Alliance Résidences Secondaires Suisse

Après notre AG2020 virtuelle pour cause de Corona, nous avons pu organiser le 25 septembre 2021 notre AG2021 en présentiel au Musée d'histoire naturelle à Berne, avec 19 associations-membres. Une résolution a été adoptée à l'attention des associations et des responsables politiques.

Étaient présents : 19 associations régionales, 5 (6) membres du comité, 1 membre individuel. Total des voix des délégués représentés : 78 (79) sur 109.

Le Président H. Summermatter a suivi l'ordre du jour : adoption du procès-verbal AG2020, adoption du rapport annuel, décharge du comité et l'élection complémentaire de Florence de Bondeli comme nouveau membre du comité – Félicitations !

Frédéric Jean, représentant de la destination Mürren, a démontré sur base de sa propre expérience à Mürren la contribution que le label peut apporter à la commune et à la destination. Reto Fehr, Vice-Président de l'Alliance, a évoqué la réforme du système d'imposition de la propriété du logement (valeur locative imputée). Ensuite, Robert Bucher, Secrétaire de l'Alliance, a parlé de la nécessité d'une meilleure transparence des coûts et des services dans les communes, y compris les taxes et impôts. Enfin, Chris Sievers, responsable de la communication, a appelé toutes les personnes présentes à diffuser l'infolettre de l'Alliance auprès de leurs membres et à transmettre leurs commentaires et leurs contributions au Comité de l'Alliance.

- La prochaine AG est prévue pour le 02. Juillet 2022.

Lors de la discussion avec les membres, la situation à Andermatt avec "Andermatt Swiss Alps" (Sawiri) et l'importance du label pour les destinations ont été abordées. Le Président de la Fédération des R2 du Valais, Nicolas Leuba, a aussi salué les participants. Le

Président de l'Alliance a ensuite levé la séance après environ 1 ½ heure et les membres ont apprécié l'apéritif qui s'en est suivi dans la Salle des squelettes du Musée.

2 Communiqué de presse et Résolution sur la valeur locative imputée

Le Président de l'Alliance résume les problématiques de la discussion actuelle sur la réforme de l'imposition de l'immobilier résidentiel et explique les démarches que l'Alliance entreprend et entend entreprendre par la suite. L'Alliance est résolument opposée aux options poursuivies dans la discussion qui visent à conserver l'imposition de la valeur locative pour les résidences secondaires occupées par leur propriétaire, mais à éliminer les déductions.

Le président a préparé une résolution qui a été soumise aux membres et adoptée à l'unanimité. Les membres sont invités à solliciter dans leur entourage un soutien afin que les préoccupations des propriétaires de résidences secondaires puissent être entendues.

Résolution "Changement du système d'imposition de la propriété du logement. Désarroi des propriétaires" en allemand **(lire ici !)**

Communiqué de presse (lire ici !)

L'Alliance Résidences Secondaires Suisse soutient la proposition du Conseil fédéral de modifier le système d'imposition de la propriété du logement. Par contre, de l'avis du Conseil fédéral et de divers experts, le maintien de l'imposition de la valeur locative uniquement pour les résidences secondaires serait anticonstitutionnel. Le changement de système devrait donc s'appliquer à tous les biens immobiliers occupés par leur propriétaire.

Sous la pression des cantons de montagne, le Conseil des États s'est écarté de la proposition du Conseil fédéral, veut maintenir l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires et, en parallèle, supprimer la défalcation des intérêts de la dette. L'Alliance est consternée par le fait que l'imposition soit maintenue alors que les défalcations seraient supprimées.

Si l'imposition de la valeur locative d'environ 400'000 résidences secondaires était maintenue, on ne peut pas parler de changement de système. La proposition du Conseil des Etats signifie l'introduction déguisée d'une taxe sur les résidences secondaires. Si la valeur locative des résidences secondaires était maintenue imposée, il faudrait au moins pouvoir défalquer les frais d'entretien et les intérêts de la dette.

Les propriétaires de résidences secondaires sont à la base de 10% de l'économie touristique de la Suisse et génèrent plus de 11 milliards de valeur ajoutée dans les destinations. Il est donc aussi de l'intérêt des cantons de montagne et de leur économie régionale qu'ils continuent à investir dans leurs résidences de vacances et à consommer localement. Ces derniers mois surtout, les cantons touristiques ont dû en prendre conscience.

L'Alliance Résidences Secondaires Suisse a, lors de son AG2021 du 25.09.21, adopté une résolution annonçant utiliser tous les moyens possibles pour se défendre contre la discrimination de l'imposition de la valeur locative

3 Stratégies du tourisme

La Haute Ecole Spécialisée des Grisons organise un forum virtuel du tourisme sur le thème des résidences secondaires.

Nous avons le plaisir d'annoncer que les inscriptions à ce Forum sur les actuelles tendances du tourisme, qui se tiendra au quatrième trimestre 2021, sont désormais ouvertes. Le Comité de l'Alliance a eu l'occasion d'apporter le point de vue des résidences secondaires à la présentation-phare du Professeur N. Hörburger, économiste d'entreprise dipl. HES, MBA, MRICS, responsable de la formation continue en tourisme, responsable adjoint de la recherche et des services à l'ITF (Institut pour le tourisme et les loisirs).

Les exposés sont en cours de préparation et Prof.. N. Hörburger espère que la HES accueillera de nombreux participants aux événements en ligne.

Sur le site www.fhgr.ch/trendforum, vous trouverez également du matériel vidéo, que vous et vos membres êtes invités à partager via les médias sociaux.

Si vous avez des questions ou des suggestions concernant cet événement, Prof. Hörburger se tient à votre disposition. norbert.hoerburger@fhgr.ch

Le programme (en allemand) peut être consulté ici

4 Nouvelle édition du label

7 destinations ont confirmé leur participation. Le processus débutera début novembre 2021 et les coûts seront assumés par l'Alliance pour la dernière fois.

5 "Résidences secondaires en régions de montagne" (article de H. Summermatter, Président de l'Alliance, dans la revue du Groupement suisse pour les régions de montagne SAB)

Des résidences secondaires dans les destinations alpines existent depuis de nombreuses années. Le désir des citadins de vivre à la montagne, ne serait-ce qu'à temps partiel, est aussi vieux que le tourisme de montagne. La construction intensive de telles résidences secondaires a conduit à l'adoption en 2012 de l'initiative populaire visant à la limiter. Les réflexions suivantes mettent en évidence les avantages sociaux et économiques que les communes retirent des résidents secondaires, comme on les appelle désormais à juste titre. Toutefois, les défis d'une bonne coexistence entre les habitants locaux et les résidents secondaires sont également soulignés.

L'article (en allemand) peut être consulté ici

6 Divers

- Nous avons le plaisir d'accueillir un **nouveau membre** : **Leukerbad / Albinen** (www.w2r2leukerbadalbinen.ch)

- **Le ciel semble être la seule limite** (extrait du Bündner Tagblatt, du jeudi 07.10.21, page 15, par Marc Kaufmann).

Une flambée des prix sans fin : au troisième trimestre, une maison individuelle coûtait 4% de plus qu'au deuxième trimestre - et presque 10%de plus que l'année précédente.

Une flambée des prix sans fin

En Suisse, acheter un logement coûte de plus en plus cher. Les prix des transactions pour les maisons individuelles et les appartements en copropriété ont continué à augmenter au troisième trimestre 2021, comme le montre une évaluation de Raiffeisen Suisse.

"La dynamique des prix sur le marché des logements occupés par leur propriétaire s'est à nouveau accentuée", indique Martin Neff, économiste en chef chez Raiffeisen, selon un communiqué. Le prix des maisons individuelles a augmenté de 4.4% au troisième trimestre par rapport au deuxième, et ceux des appartements en copropriété ont augmenté de 2%.

Régions touristiques prisées

Par rapport au troisième trimestre de l'année dernière, l'évolution des prix est encore plus impressionnante : depuis lors, selon Raiffeisen, les prix de transaction des maisons individuelles ont augmenté de 9.7% et ceux des appartements en copropriété de 7.9%.

Selon Martin Neff, les prix augmentent clairement dans toutes les régions et tous les segments, mais la hausse des prix des logements est particulièrement forte dans les régions touristiques. L'accession à la propriété y est particulièrement prisée en période de télétravail.

Dans les communes touristiques, le prix des maisons (+18,3 %) et des appartements en copropriété (+12%) ont augmenté par rapport à l'année précédente. Dans les centres et les communes urbaines, ces deux catégories de logement ont également été prisées, avec des augmentations de prix d'environ 9% chacune. L'augmentation a été moins prononcée dans les zones rurales.

Le sud-ouest au sommet

Par région, c'est dans le sud de la Suisse (+11.7%) et dans la région de Berne (+11.1%) que les prix des maisons individuelles ont le plus augmenté par rapport à l'année précédente. En revanche, la hausse a été moins prononcée dans le nord-ouest de la Suisse (+6,4%) et en Suisse orientale (+7.4%).

Dans le cas des appartements en copropriété, la région lémanique est en tête du classement avec une augmentation des prix de 12.3%. Et là aussi, la Suisse orientale a enregistré la plus faible augmentation avec un plus de deux pour cent.

L'indice Raiffeisen des prix des transactions est publié trimestriellement au début de chaque trimestre et mesure l'évolution en Suisse des prix des

logements occupés par leur propriétaire sur la base des données de transactions immobilières de Raiffeisen et du Swiss Real Estate Datapool (SRED).

L'article (en allemand) peut être consulté ici

- **Les experts en tourisme des régions alpines croient en un avenir meilleur**

  Lire la suite (en allemand)

- **L'hôtellerie grisonne brille en août**

  Lire la suite (en allemand)

Si vous avez des questions ou des commentaires, n'hésitez pas à nous contacter! Merci également de diffuser cette infolettre à vos membres individuels.

Cordialement,

Christoph Sievers
Communication

Alliance Résidences Secondaires Suisse

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

➔ Version allemande

➔ **Assemblée générale de l'Alliance : 02.07.2022**