



Chère et cher membre de l'Alliance,

La crise sanitaire a aussi des conséquences positives : nombre de nos compatriotes ont découvert pouvoir passer des vacances exceptionnelles dans « l'autre Suisse ». Combien de Romands ont eu du très bon temps dans la partie alémanique et vice versa ? Dans mon village (Valais romand), nous avons entendu maints accents suisses alémaniques qui ont remplacé le bon allemand, le hollandais et l'anglais. Pendant la pandémie, nos autorités locales ont constaté une augmentation importante de la consommation d'eau potable : c'est signe que beaucoup de résidents secondaires (« R2 ») ont profité de leur bien en télétravail ou simplement pour profiter d'un climat jugé plus sain et agréable.



D'autres conséquences moins positives ont découlé, telle la pression constante et importante sur les prix immobiliers. Ce n'est peut-être pas un phénomène nouveau, mais l'accession à la propriété immobilière devient encore plus difficile pour les domiciliés dans les communes touristiques. De plus, des médias – y compris la télévision nationale – se permettent, au vu de la hausse de ces prix immobiliers, de qualifier les R2 de riches privilégiés, vivant luxueusement dans leurs communes de montagne. Ils négligent simplement le fait qu'une majorité des résidences secondaires ont été acquises depuis bien longtemps à des prix plus raisonnables et que leurs propriétaires ne sont pas des spéculateurs mais des amoureux de leurs destinations. Ces R2 contribuent à l'économie locale par leurs achats, impôts, taxes, rénovations et entretien de leurs biens. Nous déplorons que les autorités locales « oublient » souvent que les R2 paient des impôts sur la fortune et sur le revenu (locatif) sans néanmoins pouvoir bénéficier des prestations sociales cantonales ou communales. Ce sont des contribuables fiscalement bien rentables, et des clients captifs qui viennent aussi consommer localement hors saison.

La pandémie COVID n'est malheureusement pas la seule crise qui nous préoccupe actuellement. La guerre en Ukraine provoque maints problèmes sur de multiples plans. Nous sommes horrifiés par les conséquences de cette guerre et indignés par le sort de millions de femmes et enfants qui ont quitté leur pays pour se réfugier en Europe et en Suisse en particulier. Ils ont besoin d'aide et beaucoup d'entre nous veulent les aider par exemple en mettant à disposition leur résidence secondaire pour les héberger. C'est tout à leur honneur. Cependant proposer une résidence, même secondaire, n'est pas toujours simple. En effet, beaucoup de ces réfugiés et leurs enfants ont besoin d'être accompagnés psychologiquement par des spécialistes, des traducteurs et des personnes qui les aident à parcourir la complexité de nos administrations et institutions. On peut très bien imaginer que pour eux venir vivre dans nos paradis alpins est quelque chose de très positif. Mais la commune, destination touristique, est-elle en mesure de les accompagner convenablement, d'accepter les enfants dans ses écoles, de leur enseigner les

langues nationales et de les soutenir dans leur détresse parfois bien profonde ? Le propriétaire est-il conscient de la durée possible ou probable de l'occupation de son bien ? Il me semble dès lors indispensable que les R2 qui veulent aider ces réfugiés en leur prêtant leur résidence secondaire, le fasse en coordination avec les instances officielles :

[Logements pour des réfugiés d'Ukraine](#)

Nous pouvons ainsi contribuer au maintien de notre tradition d'un pays accueillant.
Martin Gygax, membre du comité de l'ARSS et de l'APCACH Champéry

1. Transparence des coûts pour les résidences secondaires ?

Je viens de lire dans la presse qu'une résidence secondaire dans le Haut-Valais grèverait plus de CHF 1'000 par an la caisse communale concernée. C'est ce que révèle l'étude d'un cabinet de conseil zurichois.



Cette déclaration a attiré mon attention, car la bonne cohabitation entre résidents permanents et résidents secondaires repose notamment sur la conviction qu'elle est économiquement avantageuse pour les deux.

Qu'en est-il de la vérité des coûts pour les résidences secondaires ? Pour répondre à cette question, nous devons l'examiner de plus près et constatons ceci : environ 420'000 résidences secondaires dans les destinations alpines sont occupées par leurs propriétaires et ne sont pas louées. Les propriétaires sont de bons clients auprès des artisans et des commerçants. Différentes études et enquêtes menées ces dernières années montrent que chaque hébergement dépense dans sa commune 20'000 à 30'000 CHF par an pour ses dépenses courantes, l'entretien de l'immeuble et les taxes de séjour. Le chiffre total, estimé à 10 milliards par an, représente actuellement un bon 20% de l'économie touristique suisse. Les résidents secondaires sont également de bons contribuables et assujettis aux taxes dans les destinations. Je ne comprends donc pas l'affirmation des consultants concernant les coûts non couverts. Au contraire, les résidents secondaires génèrent pendant leur séjour, en tant que clients fidèles, une valeur ajoutée importante et stable dans les lieux de vacances.

Dans son édition du 11.02.22, le quotidien "Le Nouvelliste" a comparé les rendements fiscaux par personne dans les communes valaisannes. Il en ressort, et cela semble évident, que les localités à forte proportion de résidences secondaires ont un rendement nettement plus élevé (parfois jusqu'à deux fois plus) que les autres communes.

Une bonne cohabitation entre résidents permanents et résidents secondaires est très importante pour nous. Dans le cadre de notre label de qualité Top Destination R2 (www.arss.ch/label/) la transparence financière joue un rôle très important afin précisément d'éviter les malentendus et les conflits.

Heinrich Summermatter, Président de l'Alliance

2. Questions au Grand Conseil par le PRD des Grisons 2021 et 2019 sur l'intégration des résidents secondaires dans le canton



Au Grand Conseil des Grisons, le PRD (mandat Hohl, ex-PBD) a à deux reprises posé des questions au gouvernement quant à l'intégration des résidents secondaires dans le canton. Le conseiller d'Etat Christian Rathgeb s'est référé à cet égard à ses contacts personnels avec l'association régionale des résidents secondaires "IGZweitheimischeGR" (www.zweitheimischegr.ch/) et à ses discussions avec les membres de la représentation grisonne des résidents secondaires à l'occasion de leurs assemblées annuelles de 2020 et 2021. En 2020, l'assemblée annuelle n'a eu lieu qu'en visio-conférence. Le message de bienvenue et les deux questions du Grand Conseil ainsi que les réponses du gouvernement sont détaillés ci-dessous (en allemand) :

[Message de bienvenue du Dr Rathgeb](#)

[Question du groupe parlementaire FDP](#)

[Mandat Hohl : meilleure intégration des R2 en GR](#)

Selon Rolf Paltzer, membre du comité de l'IGZweitheimischeGR, le Conseiller d'Etat C. Rathgeb a évoqué en novembre 2021, en plus de l'intégration des résidents secondaires dans le canton, le transfert de domicile des personnes âgées de 55 ans et plus dans les Grisons : En tant que chef du département des finances et des communes, c'est un sujet qu'il suit de près avec les responsables du développement régional dans le canton. Des enquêtes ont déjà été menées à ce sujet auprès des résidents secondaires. Le thème du retrait anticipé du capital de la caisse de pension y est également abordé. Enfin, les contacts personnels établis lors de l'assemblée ont été précieux.

3. Divers

Évolution des valeurs immobilières des résidences principales et secondaires

Comme nous l'avons déjà signalé à plusieurs reprises, celles-ci ont encore fortement augmenté au cours des derniers mois. Voir à ce sujet (en allemand) :

[ZKB ImmobilienAktuell](#)

[NZZ : boom immobilier à Engelberg](#)

Diverses conférences sur le tourisme au printemps 2022

Les représentants des cantons alpins ne cessent de thématiser la nécessité d'adapter la législation sur les résidences secondaires et les dispositions d'exécution. L'Alliance soutient la décision de la Confédération, prise suite à son analyse 2021 des effets, d'attendre le résultat de la prochaine analyse des effets en 2025 pour procéder à d'autres adaptations concrètes de la législation.

Voir à ce sujet le cas des Grisons (en allemand) :

[Adaptation de la LRS](#)

[Bündner Tagblatt 2022-03-15 - page 3](#)

[2022-03-18 Aroserzeitung](#)

Diverses conférences soulignent, dans le cadre du développement durable, la nécessité de mieux recenser et d'améliorer l'**empreinte écologique** de tous les acteurs des régions alpines. Dans ce contexte, l'Alliance soutient des mesures concrètes de décarbonisation sur place, telles que l'utilisation des transports publics pour les voyages, la création d'un réseau thermique à distance efficace au niveau des communes et l'amélioration concrète de la gestion des chauffages thermiques, par exemple grâce au programme "**Make Heat Simple**", qui a déjà été évoqué dans notre newsletter (No 5, 2020).

La **numérisation** croissante dans le tourisme est un autre thème important, évoqué par exemple lors de l'Assemblée annuelle de Suisse Tourisme, qui a réuni plus de 1'000 participants à Arosa les 12 et 13 avril 2022.

Les opérateurs touristiques tirent un **bilan globalement positif de la saison d'hiver** : les nuitées de certaines stations de sports d'hiver accueillant une forte proportion d'hôtes suisses ont augmenté jusqu'à 40% par rapport à l'année précédente, notamment à cause du confinement qui en avait limité l'exploitation des pistes de ski.

Dans les Grisons, une **nouvelle étude sur le tourisme** est finalement prévue, qui intégrera aussi les résidents secondaires. Dans son édition du 09.04.22, le quotidien "Bündner Tagblatt" rapporte ce qui suit (*traduit de l'allemand*) : "D'où viennent les hôtes qui visitent notre canton grison ? Combien de temps restent-ils ? A quoi dépensent-ils ? Il n'y a pas encore de réponses fiables à ces questions fondamentales, car il n'existe pas de chiffres comparables au niveau régional. C'est ce qu'écrit le canton dans un communiqué de presse. Mais cela va changer : Sur mandat de l'Office de l'économie et du tourisme, la société EBP (<https://ebp.ch>) de Zurich est en train de préparer une étude complète sur la valeur ajoutée et l'emploi du tourisme dans le canton. L'objectif est de mettre en évidence l'importance économique et l'interdépendance du tourisme avec l'économie régionale".

Décision du Tribunal fédéral au sujet de Resort Viols, Surses - Arrêt 1C_241/2021 du 17.03.2022

La commune de Surses aurait dû permettre à Helvetia Nostra l'accès aux dossiers de demande de construction du projet de complexe touristique Viols à Savognin. C'est la conclusion à laquelle est parvenu le Tribunal fédéral.

Le Tribunal fédéral a accepté un recours de la fondation Helvetia Nostra en rapport avec ce projet. L'affaire est renvoyée au Tribunal administratif des Grisons qui doit notamment examiner si le projet de construction aurait dû être publié dans le journal officiel cantonal, ce qui n'a pas été fait jusqu'à présent.

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

Cordialement,

Christoph Sievers
Communication
Alliance Résidences Secondaires Suisse

→ [Version allemande](#)

→ **AG de l'Alliance : 02.07.2022**

Impressum

Alliance Résidences Secondaires Suisse
Allianz Zweitwohnungen Schweiz
Aumattweg 15
3032 Hinterkappeln BE
Tél 079 792 95 91

www.arss.ch
info@arss.ch

L'association faîtière nationale à laquelle appartiennent 33 associations régionales, représente les intérêts des propriétaires de résidences secondaires dans les destinations de vacances des régions de montagne suisses.