Allianz Zweitwohnungen Schweiz
Alliance Résidences Secondaires Suisse

Newsletter No 11, janvier 2022

Chère et cher membre de l'Alliance,

J'espère que vous avez bien commencé la nouvelle année, et en bonne santé. Le comité de l'Alliance vous souhaite le meilleur pour le reste de l'année 2022 ! Beaucoup de joies hivernales, naturellement aussi dans votre résidence secondaire, malgré la pandémie et les consignes sanitaires difficiles qui en découlent. Les défis que nous réserve la nouvelle année ne sont pas encore connus. Cependant. nous voulons résolument continuer à défendre, en notre âme et conscience, les intérêts des propriétaires de résidences secondaires, avec vous, nos membres dans les destinations !

Nous sommes ravis d'avoir pu organiser notre Assemblée générale 2021 le 25 septembre en présentiel. Nous espérons que celle qui aura lieu **le samedi 2 juillet 2022** à Berne, pourra se dérouler de la même manière. Merci de prendre note de cette date ! Les communes nouvellement labellisées y seront citées et honorées !

Je viens de lire un arrêt [1] du Tribunal fédéral (ATF) qui a rejeté le recours d'un propriétaire de résidence secondaire. Vous l'avez deviné, il s'agissait des taxes de séjour (TS). Celles-ci sont pour moi un anachronisme, surtout pour les propriétaires de résidences secondaires qui fournissent déjà proportionnellement 20 à 40% des recettes fiscales dans les communes de vacances, et qui ont recours à peu de prestations communales en comparaison avec les résidents locaux. Ce fait n'a pas été pris en compte dans l'ATF précité. Les TS ont été "inventées" il y a environ 150 ans afin de financer l'exploitation des stations thermales par les hôtes. Pour les séjours en hôtellerie ou parahôtellerie, cela a peut-être encore un sens aujourd'hui.

Les taxes et les impôts, une fois introduits, restent généralement éternels. Ceux qui approuvent des TS lors des assemblées de commune ne doivent pas les payer eux-mêmes.

Il est donc d'autant plus important pour nous, résidents secondaires, que nous puissions au moins participer à l'affectation des TS que nous payons. Notre label "Top Destination R2" promeut entre autre cette participation. Nous restons à votre disposition pour toute question ou conseil concernant les TS.

Cordialement

Heinrich Summermatter, Président

---

[1] Arrêt du 9 décembre 2021 (2C_1033/2020) : Taxe de séjour - Le forfait annuel effectivement facturé est en outre plausible et n'est donc pas non plus arbitraire. En outre, contrairement au grief du contribuable, il n'y a pas de violation de l'interdiction de la double imposition intercantonale, ne serait-ce que parce que la taxe d'hôte est modérée, voire négligeable.
Rejet du recours du contribuable.

1 Enseignements tirés de la Loi sur les résidences secondaires (LRS)

Malgré les restrictions imposées par la LRS, certaines options de développement touristique restent tout à fait intactes sur le marché des résidences secondaires. Telle a été la conclusion de la discussion entre Stefanie Lauber (responsable du service des constructions de la commune de Zermatt), Norbert Hörburger (responsable de la "formation continue en tourisme" à la HES des Grisons) et Heinrich Summermatter (président de l'Alliance Résidences secondaires Suisse). Les cantons de montagne souhaitent que le Parlement assouplisse les règles strictes en matière de construction de résidences principales et secondaires et qu'on puisse à nouveau construire davantage de logements. Le Conseil fédéral préconise d'attendre quatre ans avant d'adapter la LRS afin de mieux pouvoir évaluer les tendances. Les cantons et les communes veulent réviser la législation sur les résidences secondaires et restreindre le droit de recours des associations.

Voir Les enseignements de la loi sur les résidences secondaires

Voir Bündner Tagblatt 3.1.22, "Mehr Wirtschaft, weniger Schutz"

2 Nouvelle édition du label de l'Alliance

La deuxième édition de notre label "Top Destination R2" est en cours. Cinq destinations sont en lice. Nous en parlerons dans notre prochaine infolettre. Les nouvelles destinations primées seront honorées lors de notre prochaine Assemblée générale, le samedi 2 juillet 2022 à Berne.

3 Stratégies du tourisme

3.1 Forum en ligne sur les tendances du tourisme - Haute école spécialisée des Grisons (HES GR)

7 conférences thématiques avec des perspectives sur le tourisme et présentation du développement autour des résidences secondaires ont eu lieu du 26.10 au 10.11.21 (Pr Norbert Hörburger). Le directeur de l'économie publique des Grisons, Marcus Caduff, a accueilli les participants avec des commentaires sur la situation, complétés par des exposés sur l'analyse UBS Real Estate, EMEA Smart Home de Google Partnerships/Hapimag, les questions juridiques et un exposé de la SUPSI (HES du Tessin) les jours suivants. Le récit par le "Communication Officer" Stefan Kern de la création d'Andermatt Swiss Alps, et les explications complémentaires de

Lena Pescia, chargée de cours, sur la collaboration avec la HES GR, ont constitué un véritable point fort. D'autres interventions ont porté sur des aspects philosophiques et historiques, puis le résumé final de la HES GR.
Dans le cadre du suivi de la série d'événements, la HES GR s'est entendue avec ses collègues de la SUPSI pour publier une brève synthèse des présentations et des discussions. Les chiffres d'audience de la série en ligne ont été plutôt satisfaisants. Sur l'ensemble des 7 événements partiels, il y a eu au total 213 vues simultanées et une durée de participation de plus de 20 minutes par participant. A cela s'ajoutent les visites qui n'ont pas pu être suivies en raison d'interventions spontanées sur le canal Youtube. En fin de compte, davantage de personnes ont été atteintes que lors des évènements en présentiel des années précédentes. L'année prochaine, Norbert Hörburger et son équipe tenteront donc de proposer quelque chose en ligne en plus d'un évènement en présentiel, car la portée y est tout simplement beaucoup plus importante.

Lors de l'exposé de Stefan Kern, les mentions des prix de vente des appartements d'Andermatt Swiss Alps ont suscité de l'intérêt : "Entry Level" à 12k CHF/m2, "Mid-level Family" à 13k CHF/m2, "Luxury" à 16k CHF/m2 et "Super Luxury" à 20k CHF/m2. L'âge moyen des acquéreurs est de 55 ans, 50% sont des "indépendants/entrepreneurs", beaucoup proviennent des secteurs "Banque", "Immobilier/Construction", "Pharma/Médical" et "Ingénierie". 89% s'intéressent au ski, 56% à la randonnée, 56% au ski de fond et 56% au golf. Dans le cadre d'une étude annexe de la HES GR, conduite par Mme Lena Pescia, le comportement des habitants locaux et des nouveaux arrivants a été étudié, l'offre d'intégration du canton et de la commune expliquée et des activités "Community Building" développées. L'objectif est le développement durable afin d'augmenter l'attrait de l'espace de vie et de développement, et de trouver une identité propre. Ce projet de "Community Building" va se poursuivre.

Les questions discutées entre la HES GR et nous concernaient notamment la rentabilité des hôtels par rapport aux résidences secondaires à usage personnel et affectées à l'hébergement touristique. Voici les réponses de M. Hörburger à nos questions sur la construction et la durabilité au fil du temps des résidences secondaires affectées.

"*Il est toujours difficile de comparer à 100% les coûts d'un hôtel et d'une résidence secondaire; en ce qui concerne les taxes touristiques, cette question se pose pour les deux types d'hébergement. Une taxe forfaitaire crée naturellement une certaine injustice pour les personnes qui utilisent peu leur résidence secondaire. Personnellement, je souhaiterais qu'un plus grand nombre de propriétaires de résidences secondaires retraités, comme jeunes seniors en pleine forme, transfèrent leur domicile principal dans les régions de montagne car l'"effet*

Floride" si souvent cité est aussi applicable aux communes de montagne. En ce qui concerne les résidences secondaires affectées, je suis curieux de voir combien de projets verront le jour dans un avenir proche. Il y a certes quelques projets de planification, mais le pourcentage de réalisation effective n'est pas encore très élevé. Pour la HES GR, il sera intéressant d'analyser dans quelques années si les promesses de rendement des stations selon le modèle "Buy-to-use-and-let" se sont effectivement réalisées, car lorsque les premières grandes rénovations seront à l'ordre du jour, on verra si les placements ont vraiment pu générer des rendements en capital suffisants pour maintenir la substance et distribuer les rendements".

3.2 Forum Tourisme Suisse (FTS) du SECO et stratégie touristique de la Confédération

Le Forum Tourisme Suisse (FTS) est une plateforme de dialogue et de coordination dont l'objectif est de renforcer la coordination et la coopération dans le domaine de la politique touristique et de relever les défis de manière ciblée. Le FTS consiste en l'évènement annuel éponyme, ainsi qu'en groupes de travail et d'ateliers/séminaires en ligne consacrés à des thèmes spécifiques. Ces derniers tournent principalement autour des thèmes de l'évènement annuel. Les membres du Forum sont les principaux acteurs de la politique touristique suisse, et l'Alliance Résidences Secondaires Suisse y contribue depuis sa création. Lors du dernier Forum le 25 novembre 2021, le thème était la durabilité dans le tourisme et les occasions qui y sont liées. Divers groupes de travail ont réalisé des études dont le contenu a ensuite été discuté.

Résumé de la journée

Stratégie touristique de la Confédération 2022

Le Président de la Confédération Guy Parmelin a présenté la stratégie touristique de la Confédération dès 2022. Voici le résumé :

Le Conseil fédéral a pris aujourd'hui connaissance du rapport sur la mise-en-œuvre de la stratégie touristique de 2017; et surtout sur la base de cette analyse, il a adopté la nouvelle stratégie touristique à partir de 2022. Il ne s'agit pas d'une révolution, car il ne faut pas changer une bonne recette. Il s'agit plutôt d'une actualisation qui tienne compte des évolutions des dernières années et de la situation du tourisme suite à la pandémie Covid-19.

En particulier, notre nouvelle stratégie doit aider à renforcer la compétitivité des infrastructures touristiques et promouvoir les investissements. Elle soutient la redynamisation du tourisme dans les villes et du tourisme d'affaires. Elle intègre enfin comme nouvel objectif distinct la contribution au développement durable, l'élevant ainsi au niveau d'axe stratégique.

Le tourisme suisse, reconnaissons-le, est cependant aussi confronté à des défis stratégiques, ceci à moyen et long terme.

Il s'agit entre autres :

- de la numérisation,
- de l'évolution du comportement des voyageurs,
- du changement climatique,
- de la faible productivité,
- et enfin du difficile marché du travail dans ce domaine.

La présente stratégie fixe ainsi cinq objectifs qui doivent répondre à ces enjeux :

- améliorer les conditions cadre,
- promouvoir l'entreprenariat,
- contribuer au développement durable,
- saisir les occasions du numérique,
- renforcer l'attrait de l'offre et la présence sur le marché

Et pour chacun de ces objectifs, nous avons fixé des priorités ou des activités.

Stratégie touristique de la Confédération 2022

4 Demande touristique pendant l'été 2021 et les fêtes de fin d'année

La **demande touristique en été/automne** et pendant les fêtes de fin d'année a été plus importante que prévue : sous le titre "Le tourisme intérieur atteint un niveau record", le quotidien "Südostzeitung" écrit le 7 décembre 2021 que "*le taux d'occupation des hôtels suisses pour la saison d'été 2021 a été bien meilleur que l'année précédente. Cela serait principalement dû à la demande record en provenance de la Suisse. Mais avec les facilités dans le trafic touristique international, les hôtels ont également accueilli davantage de clients étrangers. Ce sont surtout les régions urbaines qui en ont profité.*"

Voir "Graphique : Nombre de nuitées/variation par rapport à la même période de l'année précédente" (en allemand)

Dans les Grisons, le nombre de nuitées a varié de 10.6% par rapport à l'année précédente : Arosa (-4.1%), Lenzerheide (-3.7%), San Bernardino et Mesolcina/ Calanca (+43.5%), Coire (+38.1%), Seigneurie grisonne (+29.1%), Val Surses (+25.6%) et Prättigau (+25.5%).

Voir BFS, OFS, graphique Suisse sud orientale, 7 déc. 2021 (en allemand)

Les événements d'automne et de veille de Noël ont également connu une bonne fréquentation malgré un nombre croissant de cas Corona. Un bon exemple en est le festival de l'humour à Arosa qui a accueilli 17'000 visiteurs, soit à peine moins que les années précédentes.

Voir Bündner Tagblatt, 16 Dezember 2021 "Humor Festival mit 17'000 Besuchern"

En ce **début d'année 2022**, tous les professionnels du tourisme font état d'affaires florissantes. Le 3 janvier, le *quotidien grison "Bündner Tagblatt"* cite Stefan Reichmuth, directeur du marketing des remontées mécaniques d'Arosa, selon lequel "*la Saint-Sylvestre a été de loin le jour férié le plus fréquenté du domaine skiable d'Arosa-Lenzerheide". On entend des échos similaires dans d'autres destinations, malgré des conditions météorologiques difficiles avec des températures élevées pendant les fêtes*".

Voir Bündner Tagblatt, 3 Januar 2022 "Über Silvester fahren so viele Ski wie vor Corona"

Les destinations qui en ont le plus profité sont celles qui accueillent de nombreux visiteurs nationaux, voire européens. Le son de cloche est un peu différent pour les remontées mécaniques du Titlis à Engelberg et pour celles de la Jungfrau à Interlaken. "La fréquentation a de nouveau fortement souffert de la pandémie Covid-19 en 2021 : stagnation du nombre de visiteurs au sommet de l'Europe (et en Suisse centrale) en raison du manque de visiteurs internationaux (d'Asie et d'Amérique). Néanmoins, la saison d'hiver 2021/22 a bien démarré.

Voir Vontobel Research, 4.1.22, "What's New?: Jungfraubahnen" (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**