



## Chère et cher membre de l'Alliance,

Notre Comité vous souhaite une excellente année 2025 et se réjouit de poursuivre sa collaboration avec vous !

Les Chambres fédérales ont tout de même réussi, à la fin de la session d'hiver, à abroger la valeur locative. Encore faudrait-il remporter la votation populaire, ce qui, à mon avis, va être difficile, car les associations de locataires se joindront probablement aux cantons alpins dans la campagne. En cas de refus, cela signifierait pour nous que le projet d'un nouvel impôt sur les résidences secondaires ne serait plus à l'ordre du jour, ce qui ne me contrarierait pas.



Au 1<sup>er</sup> octobre 2024, le Conseil fédéral a considérablement assoupli la loi sur les résidences secondaires (LRS), en se basant sur l'initiative parlementaire Candinas adoptée par le Parlement. Il s'agit de supprimer les restrictions inutiles et dommageables de la LRS quant à la démolition et la reconstruction de résidences soumises à l'ancien droit. On peut voir les choses sous cet angle...

L'Alliance est membre du Forum Tourisme Suisse (FTS) du SECO, la plateforme de dialogue et de coordination pour la politique suisse du tourisme. Lors du forum de novembre dernier, des experts du tourisme ont osé se projeter dans l'avenir. Ils ont ensuite discuté de différentes options d'action. Le changement climatique y a joué un rôle important. Les représentants des Remontées Mécaniques Suisses ne voient pas le tourisme hivernal en danger, surtout dans les régions de haute altitude.

Le 15 juin 2024, notre AG bien fréquentée s'est déroulée à Berne. Lors de l'atelier qui l'a précédée, il a été question de notre Label de qualité "**TOP DESTINATION R2**". Ce Label est très bien accueilli et nous prévoyons en 2025 une édition du Label (voir point 5 ci-après).

Notre prochaine AG aura lieu le **samedi 05 juillet 2025** à Berne. Merci de déjà réserver cette date ! Encore une demande à titre personnel : nous souhaitons renforcer notre Comité et recherchons de nouveaux collègues désireux de rejoindre notre équipe bien établie et de participer à des thématiques intéressantes pour notre association faîtière suisse. Intéressés ? Alors, contactez-moi sans autre (079 792 95 91).

Cordialement

Heinrich Summermatter, Président Alliance Résidences Secondaires Suisse

## 1. Thèmes politiques

Lors de la session d'hiver 2024, après un débat intense incluant une conférence de conciliation, l'abrogation de la valeur locative pour les résidences principales et secondaires a été décidée, les défalcatons pour l'entretien ne sont plus possibles, et les déductions d'intérêts passifs ne sont désormais possibles que selon la méthode restrictive au prorata. Dorénavant, la question sera soumise au peuple lors d'une votation.

### 1.1 Abrogation de la valeur locative

- Analyse [Raiffeisen](#)

Ce que les propriétaires doivent retenir:

- La question de savoir si et quand la valeur locative sera effectivement supprimée reste ouverte.
- Si vous êtes propriétaire de votre maison ou appartement, vous n'avez actuellement aucune mesure à prendre.
- En cas de suppression, le revenu imposable des propriétaires de logements à usage propre baisserait.
- Toutefois, les coûts d'entretien et de réparation ne seraient plus déductibles des impôts. Il pourrait donc être intéressant d'anticiper les investissements de remplacement.
- Les déductions fiscales pour les intérêts débiteurs seraient probablement limitées.
- Si la valeur locative venait également à être supprimée pour les résidences secondaires, celle-ci pourrait être substituée par un impôt spécial au niveau cantonal.

- Etude immobilière [UBS](#)

Cette étude immobilière du 07.01.25 "[Suppression de la valeur locative : le plus grand obstacle reste à franchir](#)", conclut que l'abolition profiterait en particulier aux propriétaires de biens immobiliers à faible pourcentage de financement et aux primo-accédants (personne qui achète son 20<sup>1</sup><sup>er</sup> bien immobilier). Les perdants seraient en revanche les propriétaires de bâtiments anciens nécessitant une rénovation, ainsi que les propriétaires de résidences secondaires. Le changement de système proposé fera l'objet d'un référendum.

- *Bündner Tagblatt*, 16.12.24, "[Les résidences secondaires pourraient bientôt être taxées](#)" (en allemand)

En ce qui concerne l'abolition de la valeur locative pour les résidences secondaires et l'impact sur la situation fiscale des cantons et des communes, les politiciens des cantons alpins craignent des pertes importantes, comme le montre cet article. La Conférence intergouvernementale des cantons alpins a récemment chiffré le manque à gagner pour les cantons des Grisons et du Valais à CHF 120 millions d'impôts inférieurs à la valeur locative, qui devrait, selon elle, être compensé par un impôt sur la propriété immobilière.

- *Frutigländer*, 24.12.24, "[La valeur locative disparaît - les recettes fiscales aussi ?](#)" (en allemand).

Selon le "Frutigländer", la commune d'Adelboden a récemment fait une analyse des impôts sur le revenu provenant de la valeur locative des biens immobiliers : pour Adelboden, il en résulte kCHF 200 d'impôts sur le revenu par an pour la caisse communale, kCHF 400 pour le canton, soit un total de kCHF 600 par an. Adelboden compte 2'900 résidences secondaires, le canton de Berne 88'000, ce qui représenterait pour le canton et les communes bernoises une recette fiscale annuelle d'environ CHF 18 millions, ou une perte fiscale en cas de suppression de la valeur locative. Pour les résidences secondaires, les recettes se situeraient entre CHF 8 et 9.5 millions, soit 0.22-0.25% des recettes fiscales provenant de l'impôt sur le revenu pour un budget fiscal cantonal de CHF 13 milliards.

Pour les communes avec un taux d'imposition élevé, ce serait environ 3%. Les valeurs environ trois fois plus élevées dans les estimations des GR et du VS ne s'expliquent que partiellement par des valeurs immobilières plus élevées en termes d'imposition (plus proches de la valeur du marché).

Voir aussi *Frutigländer*, 13.12.24, "[Les non-résidents fournissent un cinquième du produit de l'impôt](#)" (en allemand)

## 1.2 Assouplissement de la loi sur les résidences secondaires

Berne, 13.09.24 - Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2024, de nouvelles règles sont applicables aux logements et aux bâtiments construits avant la votation sur l'initiative sur les résidences secondaires en 2012. La modification de la loi sur les résidences secondaires ([LRS](#)) fait suite à l'initiative parlementaire 20.456 du Conseiller national Martin Candinas (Centre, GR), que le Parlement a approuvée en mars 2024.

Dans son [communiqué de presse du 13.09.24](#), le Conseil fédéral fixe au 1<sup>er</sup> octobre 2024 l'entrée en vigueur de l'assouplissement de la loi sur les résidences secondaires.

## 1.3 Zones de planification

La zone de planification est un instrument prévu à l'art. 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire ([LAT](#)) pour garantir un futur plan d'affectation. En tant que mesure de planification préventive et temporaire, elle empêche les développements qui sont en contradiction avec le plan d'affectation visé. La zone de planification n'est autorisée qu'à certaines conditions et doit être limitée dans le temps et dans l'espace. Une zone de planification (art. 27 LAT) pose une sorte de couvercle sur une partie du territoire communal. Ce couvercle concerne les projets de construction déposés après l'instauration de la zone de planification.

[Exemple des Grisons](#) (en allemand)

## 1.4 Surtourisme : existe-t-il en Suisse ?

Lauterbrunnen, Lucerne, Iseltwald, Auberge de montagne Aescher, etc. - le thème du surtourisme revient régulièrement sur le devant de la scène en Suisse. Les plaintes des autochtones sont à chaque fois à l'origine des discussions. Les lieux sont littéralement envahis par les voyageurs. Mais il est rare que les autorités imposent des mesures uniquement pour avoir la paix. Mais est-ce un problème qui est généralement perçu comme grave en Suisse ? La réponse est non, du moins si l'on en croit Suisse Tourisme et les directeurs du tourisme ([Reportage audio](#) de SRF4, News aktuell, du 05.07.24, en allemand).

Surtourisme à Lucerne ? Lucerne veut proposer aux touristes davantage de circuits attractifs pendant l'intersaison et exercer une influence directe sur les grandes agences de voyage grâce à son représentant pour le tourisme sur place aux États-Unis.

## 1.5 Approches actuelles de la régulation d'Airbnb en Suisse

Les interventions sur le thème Airbnb en Suisse et à l'étranger sont très nombreuses. Certains souhaitent louer un appartement de vacances pour une courte durée, d'autres louent leur propre appartement ou celui qu'ils ont loué. Les logements loués par des professionnels créent une raréfaction de l'offre et/ou des prix plus élevés à la campagne et en ville, car il y a pénurie d'objets à louer à des prix abordables.

Le Groupement suisse pour les régions de montagne SAB se penche en détail sur ce sujet ([rapport du 04.11.24](#), en allemand, suivi par un résumé en français) et donne des indications sur la manière dont la situation du marché pourrait être mieux organisée en Suisse.

## 2. Résidences principales et secondaires

La pénurie de logements dans les destinations touristiques est un thème majeur et fait l'objet de discussions de toutes parts en raison du manque de logements abordables. Nous avons décrit en détail le problème de la pénurie de résidences principales dans notre infolettre 18 (août 2024). L'article paru le 05.01.25 dans la *NZZ am Sonntag*, "[Trois appartements vides](#)" (en allemand), qui décrit la situation en Engadine, particulièrement touchée à l'exemple des communes de St-Moritz,

Les prix des résidences secondaires ont continué à augmenter en comparaison annuelle, par exemple dans la plus grande station de ski des Grisons, Arosa-Lenzerheide, car il y a peu d'offres sur le marché qui ne soient pas transmises en sous-main ou par héritage. Il est toujours plus rentable de construire des résidences secondaires que des résidences principales, raison pour laquelle ce sont surtout les communes qui doivent se préoccuper de l'offre de résidences principales.

[Analyse du marché 2025](#) par Ginesta Immobilien, Coire (en allemand)

### 3. Développement du tourisme hivernal

Au niveau national, le travail a été fructueux depuis le début de la saison d'hiver 2024/25. Dans l'ensemble, le beau temps, le bon enneigement et les deux longs week-ends de vacances ont permis d'obtenir de très bons résultats. Ainsi, le ski reste populaire et les destinations attirent les habitants de la plaine en quête de soleil grâce à une préparation optimale (enneigement et préparation des pistes, offres de transport et de divertissement). La plupart des domaines skiables ont augmenté leur fréquentation de 10-30%. La période entre le début de la saison et le début de l'année contribue pour environ 20% au résultat annuel, la saison de ski étant toujours plus importante que la saison d'été pour la plupart des destinations, malgré le manque de neige et la chaleur qui se fait plus sentir.

NZZ, 07.01.25, "[Les stations de ski démarrent sur les chapeaux de roue, la bonne neige et le beau temps augurent d'une longue saison de sports d'hiver](#)" (en allemand)

Bündner Tagblatt, 03.01.25, "[Un temps radieux assure le remplissage des pistes grisonnes](#)" (en allemand)

### 4. Logements vacants en Valais et dans les régions touristiques

Extrait du [Nouvelliste Sion](#), du 15.01.25 relatif à l'interview de T. Egger peu avant une conférence publique à Martigny :

*"Agir, maintenant qu'il est temps". C'est en substance, le message que T. Egger (Directeur du Groupement suisse pour les régions de montagne SAB) aimerait transmettre aux communes et aux cantons des régions de montagne. Car à force de parler des grandes villes de Suisse, lorsqu'on évoque la pénurie de logement, on oublie de considérer les zones en marge des grands centres. Or, depuis 2020, le marché du logement connaît ce que T. Egger qualifie d'"important bouleversement".*

*"Le taux de logements vacants pour les communes touristiques en Suisse s'est réduit de moitié en passant de 1.5% à 0.75% entre 2020 et 2023, relève-t-il. C'est énorme." Il faut savoir que le marché du logement est considéré comme équilibré lorsque ce taux équivaut à 1.5%, et on parle de pénurie quand il franchit la limite des 1%.*

## 5 Label "Top Destination R2"

Comme annoncé en 2024, l'Alliance encourage ses membres qui n'ont pas ou pas encore obtenu le Label "TOP DESTINATION R2" à [s'inscrire](#) d'ici le **15.06.25** à l'édition 2025.

La première participation est gratuite tandis que les informations obtenues sont d'une grande utilité. En effet, les associations-membres obtiennent un document montrant la perception des faiblesses et forces de la destination ainsi que de ses autorités et institutions. Ce document compare aussi vos données avec la moyenne des autres destinations labellisées et vous donnent ainsi une base indispensable pour les discussions avec les autorités et les autres institutions touristiques. Lors de l'atelier précédant notre Assemblée générale en juin 2024, la [discussion](#) était bien utile. Toute information complémentaire est disponible [ici](#).

## 6. A propos

Pour que cette infolettre reste intéressante et utile, nous avons aussi besoin de **VOUS**, chères lectrices et chers lecteurs-membres. C'est pourquoi nous vous prions, d'une part, de fournir des sujets importants sur la thématique des résidences secondaires afin qu'ils puissent être intégrés dans l'Alliance et sa newsletter et, d'autre part, de distribuer la newsletter à vos membres.

---

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

### Rédaction

Christoph Sievers  
Florence de Bondeli  
Martin Gyax  
Alliance Résidences Secondaires Suisse

→ [Version allemande](#)

→ **05.07.25 : 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)

L'association faitière nationale à laquelle appartiennent 35 associations régionales, représente les intérêts des propriétaires de résidences secondaires dans les destinations de vacances des régions alpines suisses.