

Champéry, le 2 septembre 2017

Cher Monsieur Lambiel,

Le Temps sous votre plume a publié le 29 août dernier un article de fond :

La crise des résidences secondaires étouffe la vallée d'Illeiz.

A Champéry, nous sommes une des associations qui avec d'autres représentent des propriétaires de résidences en montagne et pour beaucoup secondaires. La plupart de nos membres ont choisi le Valais pour sa nature, ses paysages et aussi parce que nous aimons les Valaisans, même si par rapport au reste de la Suisse, leur Canton est souvent différent et même en porte-à-faux. C'est avant tout la preuve d'une forte identité et soyons contents que les Valaisans soient ce qu'ils sont, tenaces, travailleurs, indépendants et ne se laissant pas marcher sur les pieds. Mais cette manière d'être peut aussi amener à des aberrations et à créer des situations conflictuelles non nécessaires. Ainsi la problématique des lits froids dans les stations touristiques a été utilisée d'une manière contreproductive par la politique pratiquée en Valais.

C'est peut-être aussi une des conséquences du choc provoqué par la Lex Weber et de l'essoufflement d'un modèle économique fondé dans les zones touristiques sur l'immobilier.

Pourtant globalement l'industrie touristique liée aux résidences secondaires, si on ose l'appeler ainsi, joue un rôle très important dans ces régions. Il y a en Suisse plus de 400'000 résidences secondaires, d'une valeur d'investissement qui représente avec une moyenne 500'000.- francs par unité, 200 milliards de francs au total. En outre les propriétaires de résidences secondaires dépensent globalement 10 milliards de francs par an, soit 25'000.- francs par résidence. Avec 100'000 résidences secondaires, le Valais compte pour 25%, il s'agit donc d'un apport extrêmement important pour les régions touristiques et particulièrement celles de montagne.

Nous sommes dès lors étonnés d'entendre de la voix de Laurent Vanat que **les résidences secondaires affaiblissent les Alpes et constitueraient un modèle peu vertueux**. Nous renouons à aller demander à ceux qui ont émis cette idée où se nicherait la vertu, mais force est de constater qu'ils réalisent mal ce qu'apportent les résidences secondaires et ceux qui les occupent en termes de flux monétaires dans les stations. Nous comprenons les préoccupations des responsables touristiques et des autorités. Ceux-ci doivent dans la plupart des cas compenser ce que leurs prédécesseurs n'ont pas su voir s'agissant des mutations et développer de nouvelles visions sans avoir souvent ce qui nécessaire pour les financer. Nous remercions le président de Champéry Luc Fellay pour sa lucidité quand il dit : « **Nous avons bénéficié des résidences secondaires et désormais nous formons une communauté de destin avec leurs propriétaires** ». C'est en tout cas aussi notre esprit et ce qui animera nos efforts à l'avenir.

On a donc soutenu que les hôtes des stations généraient des frais d'infrastructure et de fonctionnement qu'il appartenait aux résidents fixes d'assumer. C'est juste dans un sens, mais en martelant cela on a oublié que ce sont les dépenses des hôtes qui ont permis par les revenus et les impôts qu'ils ont générés de financer ces investissements et de faire vivre les populations des zones touristiques. L'étape suivante a été de stigmatiser les propriétaires de résidences secondaires en soulevant la problématique des volets clos et le fait que trop peu louaient leurs biens à d'autres touristes. Cela a ouvert la voie à la taxation des résidences secondaires dans plusieurs communes. Par exemple si l'on prend le premier règlement, la taxation à Champéry se fondait sur les valeurs cadastrales, soit annuellement 2% de celles-ci, montant ressenti comme confiscatoire par beaucoup. Le tribunal administratif valaisan a annulé les bordereaux de taxation suite à des recours, faute d'une

base légale suffisante et en considérant que cette commune n'avait pas la latitude d'imposer ce qui s'apparentait à un nouvel impôt. D'autres exemples existent mais la problématique demeure.

Or, ces valeurs cadastrales qui sont la base de l'impôt foncier en Valais sont d'une manière générale très basses et surtout ne sont que très rarement réajustées. Pour le même bien acquis il y a longtemps, on peut se voir imposer trois fois moins qu'avec un bien équivalent nouvellement acheté. Cela constitue une grande source d'inégalités entre les propriétaires et cette situation est difficilement admissible au regard des principes que le Tribunal fédéral entend voir appliqués en termes de taxation immobilière où au moins le 50% de la valeur vénale doit être retenu. En Valais c'est souvent entre 10 et 30%. Il faudra vraisemblablement à l'avenir, même contraints et forcés par la Confédération, revoir et augmenter les estimations cadastrales, ce qui amènera l'ensemble des Valaisans propriétaires (environ 70% de la population) à devoir payer plus de taxes foncières. Politiquement c'est quelque chose de délicat pour ceux qui le proposeraient car ils risquent de se faire mal voir des électeurs. Où se trouvent les politiciens capables de faire accepter à leurs électeurs de telles adaptations, même si elles ne nécessiteraient pas de promulguer des lois nouvelles. Mais il faut aussi souligner qu'elles sont inéluctables. Alors comment en tirer le meilleur parti ? Si l'on admet de relever les taxes cadastrales, les communes avec un fort taux de résidences secondaires percevront non seulement plus au titre des impôts fonciers mais encore plus aussi en raison de la taxe locative calculée sur la base d'un revenu virtuel. Les ressources des communes augmenteront donc, ce qui leur donnera la possibilité de réduire le taux d'impôt sur le revenu, car le ménage communal sera mieux alimenté, ce qui profitera d'abord aux résidents domiciliés. Ce rééquilibrage serait d'autant plus bienvenu que, dans le cas de Champéry, la taxe annulée par le Tribunal cantonal avait été ressentie par les propriétaires de résidences secondaires comme particulièrement inéquitable. Elle avait été votée par l'Assemblée Primaire, soit ceux qui n'allaient pas la payer contre les propriétaires de résidences secondaires qui eux n'avaient rien à dire et étaient réduits au rôle de cochon payant ! Cela a laissé des marques qui ne se sont pas encore effacées, ce d'autant qu'elle est apparue à beaucoup comme un moyen pour la Commune de financer le Palladium qui lui est resté sur les bras malgré tous ses efforts. On pourrait trouver d'autres exemples de ce ressenti dans d'autres communes de la part des propriétaires de résidences secondaires.

La donne a changé avec la nouvelle loi sur le tourisme même si la méfiance des propriétaires de résidences secondaires n'a pas désarmé comme on peut le constater au nombre de réactions transmises à la STVDI dans le Val d'Illeaz suite à la procédure de consultation sur la nouvelle taxe de séjour. Elle permet aux communes de lever une nouvelle taxe de séjour qui est affectée. Cela veut dire qu'elle doit servir à financer ce dont quoi les hôtes d'une station bénéficient d'une manière plus spécifique, tels que sentiers pédestres, transports publics touristiques, etc... Cette taxe a toute sa logique quand elle profite d'abord aux touristes. Elle n'est donc pas contestable dans son principe. En revanche il faut la transparence quant à comment le produit de cette taxe est affecté. Elle ne saurait couvrir d'autres besoins que ce qui concerne les hôtes de la station au premier chef. Cela nous amène à insister sur le rapport de confiance qu'il faut rétablir et développer entre ceux qui habitent les stations et ceux qui y viennent. Si chacun se regarde en chien de faïence imaginant que l'autre cherche à mettre à la charge du premier ce qu'il ne veut pas financer, nous n'irons pas très loin. C'est pour cette raison que nous avons cherché à faire une proposition équilibrée en retenant CHF 8/m² et 50 nuitées comme bases du calcul de cette taxe du Val d'Illeaz et en insistant sur son affectation. Comme toute approximation, cette approche est un raccourci qui ne tient pas compte de toutes les complexités en jeu mais elle est possible. C'est un pis-aller temporaire, car s'agissant des résidences secondaires une réévaluation des taxes cadastrales aboutirait beaucoup mieux à apporter aux communes ce dont elles ont besoin pour assurer à leurs populations les services nécessaires. Comme il y a beaucoup plus de résidences secondaires dans les stations que généralement de résidences principales, les personnes établies bénéficieraient de prestations financées par les taxes cadastrales et l'impôt sur la valeur locative pour des services auxquels les résidents secondaires n'ont pas droit, tels que, par exemple, les écoles, etc.... Une telle solution échapperait à la critique fondée sur le fait

que ceux qui décident d'une taxe ne la paient pas puisque tout le monde serait concerné et psychologiquement la situation serait assainie. Cette approche donnerait aussi de la souplesse en termes d'imposition puisque le supplément perçu grâce à l'augmentation des taxes cadastrales donnerait la faculté de réduire l'impôt sur le revenu payé par tout un chacun. Une telle vision permettrait de passer à un stade supérieur où chacun s'y retrouverait sans avoir l'impression d'être une sorte d'otage de l'autre.

Pour conclure, l'exercice qui consiste à stigmatiser les propriétaires de résidences secondaires nous apparaît comme fâcheusement inutile. Ceux-ci jouent un rôle très important dans les régions touristiques et même s'il s'agit de clients captifs, il faut les respecter et tenter de leur offrir ce qui correspond à ce qu'ils cherchent et ne pas chercher à leur imposer un modèle stéréotypé de ce que devrait être le tourisme en montagne. Ce sont d'ailleurs eux qui maintiennent vivantes les stations en été et dans des temps où la pratique des sports d'hiver est menacée par la raréfaction de l'enneigement, toute dynamisation du tourisme de montagne devra aussi passer par eux.

Nous serions très heureux de pouvoir vous rencontrer pour mieux vous faire connaître nos analyses, nos associations et comment nous voyons l'avenir.

Avec nos cordiales salutations,

Au nom du comité de l'APCACH :

André Gossauer, président

François Pidoux, membre

www.APCACH.ch

079 403 61 65