



Association des Propriétaires Extérieurs de Résidences secondaires



- ☑ paient un impôt immobilier sur leur bien à la commune ?
- ☑ paient un impôt sur le revenu (valeur locative) sur leur bien à la commune ?
- ☑ paient un impôt sur la fortune sur leur bien à la commune ?
- ☑ paient les mêmes impôts au canton du Valais ?
- ☑ paient déjà une taxe de séjour à l'office du Tourisme ?
- ☑ paient des taxes communales de base majorées (eau, égouts, poubelles), alors qu'ils consomment moins de prestations, de même pour l'électricité ?
- ☑ contribuent à l'économie locale en dépensant plus de CHF 13'000.- par an (frais d'entretien, rénovation, administration, conciergerie, nourriture, boissons, produits locaux achetés sur place, équipements, ameublements, services bancaires, établissements publics, restaurants, forfaits pour les remontées mécaniques, bains, etc.) – Chiffres tirés d'une enquête de l'Observatoire Valaisan du Tourisme.

**... et 1'600 propriétés à CHF 13'000.- = CHF 20,8 millions
injectés chaque année dans l'économie locale.**

IMPRESSIONNANT, NON ?

COMME VOUS, NOUS PAYONS NOTRE PART.

QUI SOMMES-NOUS ?

Constituée le 23 août 2014 suite à la tentative d'introduction d'une Taxe sur les résidences secondaires, l'association APEROvronnaz regroupe à ce jour 290 propriétaires de résidences secondaires situées sur la commune de Leytron.

APEROvronnaz tient à informer les citoyennes et citoyens de Leytron de sa position sur le nouveau projet de règlement communal par lequel la Taxe de Séjour est fortement augmentée et qui introduit une Taxe d'Hébergement que le Conseil Municipal va proposer à l'approbation de l'Assemblée Primaire du 18.11.15.

APEROvronnaz rappelle que la majorité de ses membres accepte de participer à l'effort financier commun pour autant qu'il soit équitable et sans discrimination.

QUELLE EST LA SITUATION ACTUELLE ?

La législation

À Leytron l'introduction d'une Taxe sur les Résidences secondaires (TR2) qui découle de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) a été provisoirement suspendue suite aux 231 oppositions et 31 pétitions formées en été 2014. Le Conseil Communal a déclaré vouloir introduire ultérieurement cette TR2 (perçue par les propriétaires comme une "vengeance" suite au vote de la Lex Weber, bien que les propriétaires de résidences secondaires n'en soient aucunement responsables).

La Loi sur le Tourisme de 1996 (L'ATour), a été modifiée, de nouvelles clauses sont entrées en force au 1^{er} janvier 2015. C'est la L'ATour qui est la base légale du nouveau règlement sur la Taxe de Séjour (TS) et la Taxe d'hébergement (TH).

Le Conseil d'État a ainsi mis à disposition des communes valaisannes une "**boîte à outils**" législative (c'est le terme officiel), qui leur permet d'instaurer des taxes supplémentaires sur le dos des propriétaires de résidences secondaires. En conséquence, avec ces outils, et à défaut d'un modèle bien cadré, les communes concernées ont bricolé chacune de leur côté de nouveaux règlements hétéroclites, partout contestés, provoquant recours et oppositions. Dans aucune de ces stations la question n'est définitivement réglée et une ambiance délétère s'est souvent installée entre autorités locales et propriétaires R2. Tout cela est bien regrettable.

La situation à Leytron – Ovronnaz

Comme la L'ATour l'impose, le Conseil Communal a mis un projet de règlement TS et TH en consultation auprès des intéressés. Ce règlement propose, entre autres, une clause éminemment électorale, puisqu'elle favorise certains de ses administrés, ceux d'entre vous qui possèdent des biens en station. Ces propriétaires sont exonérés du paiement de la taxe de séjour, ceci au détriment des autres habitants qui ne possèdent pas de biens en station et surtout des **propriétaires extérieurs considérés comme des vaches à lait**. Il n'y a donc pas d'équité, car les propriétaires indigènes bénéficieront, comme tous les autres propriétaires, des investissements et des infrastructures touristiques (service de réservation, financement d'installations touristiques, etc.) qui seront financés par le produit de la Taxe de séjour, comme cela est prévu par la L'ATour, ceci **sans en assumer le financement**.

APEROVronnaz déplore par ailleurs de ne pas avoir pu prendre connaissance des lignes directrices du développement touristique de la station exigées par la LTour.

Nous rappelons **qu'une Taxe doit correspondre à des prestations précises et mesurables en faveur de ceux qui la payent**. Si c'est bien le cas pour les autres taxes communales, le public valaisan ne sait pas toujours que les taxes de base pour l'eau, les eaux usées, les ordures, tout comme celle de la compagnie d'électricité, **sont plus élevées pour les propriétaires de résidences secondaires** que pour les indigènes, alors même qu'ils utilisent moins de prestations et consomment moins.

Comme tous les propriétaires, les R2 acquittent, c'est bien normal et ce n'est pas contesté, des impôts cantonaux et communaux sur le foncier, sur la valeur fiscale et sur le rendement locatif de leurs biens. **Les propriétaires de résidences secondaires sont des contribuables en Valais**.

La nouvelle taxe de séjour peut être considérée comme un **nouvel impôt sur la fortune déguisé**, puisque la taxe de séjour forfaitaire obligatoire n'a plus rien à voir avec les séjours effectifs des propriétaires et qu'elle est calculée en fonction du nombre de pièces du logement. C'est la LTour qui autorise un tel artifice.

Les propriétaires R2 participent largement à l'économie globale de la région. Les immeubles ou les chalets doivent être entretenus, rénovés, leur isolation thermique améliorée, les fenêtres remplacées, les PPE administrées, les alentours entretenus par des concierges, etc., etc. **De nombreux emplois sont ainsi générés**. Les propriétaires acquittent souvent des intérêts hypothécaires principalement auprès de banques locales, lors de l'achat ils ont acquittés des droits de mutation ainsi que des honoraires conséquents (notaires et agences).

Beaucoup de propriétaires sont à ce point déçus par les derniers développements en matière de projets de nouvelles taxes qu'ils souhaitent vendre leurs biens. Sur internet on voit plus de 80 appartements et chalets mis en vente depuis janvier. **Les appartements en vente à Ovronnaz n'ont jamais été aussi nombreux**.

La perte d'environ 20 % des nuitées observées au cours des 7 dernières années, tendance qui n'est de loin malheureusement pas terminée comme les chiffres de cet été l'indiquent (déclaration du Président de la SDO) ainsi que l'instauration du franc fort sont dramatiques pour les acteurs touristiques d'Ovronnaz. Pour preuve, en 2015, la fermeture de la Migros, la fermeture d'O-Vacances, jusqu'à la suppression du bancomat de la BCVs.

Les propriétaires R2 sont **des hôtes captifs et fidèles. Ils ne bénéficient pas seulement du tourisme, mais ils sont le tourisme**. Pourquoi augmenter les taxes de séjour à tel point ? Voulez-vous les faire fuir ?

Le Conseil Municipal serait bien avisé de se pencher sur la signification du mot "hôte" tout comme il devrait d'ailleurs revoir ses méthodes de communication qui laissent bien à désirer.

Les propositions d'APEROVronnaz, telles que décrites dans sa résolution (voir p. 4), sont raisonnables. **Elles démontrent la volonté des propriétaires membres de l'association de participer à l'effort financier commun puisque l'augmentation moyenne proposée pour un couple et un appartement de 3 pièces se monte à 300 %, pour un 4 pièces à 400 %**.

N'oubliez pas que les propriétaires R2 **sont les meilleurs ambassadeurs** de la station, nous l'aimons, nous en parlons autour de nous et nous y invitons nos amis et connaissances.

Nous appelons les citoyennes et citoyens de Leytron à approuver les propositions constructives et raisonnables d'APEROVronnaz telles qu'énoncées dans sa résolution ci-dessous.

L'Assemblée Primaire est souveraine, chaque voix compte, la vôtre aussi !

Résolution

L'Assemblée générale d'APEROVronnaz du 19 septembre 2015 a pris connaissance du projet de Règlement communal sur les Taxes des séjours (TS) et les Taxes d'hébergement (TH), phase II, mis en consultation.

Le tarif forfaitaire OBLIGATOIRE proposé s'échelonne de CHF 350.- à CHF 1050.-, il est basé sur 50 nuitées comme occupation personnelle, plus 20 nuitées de location occasionnelle à CHF 2.50 et tient compte du nombre de pièces, tel qu'il est défini dans les relevés des taxes communales (eaux, égouts, etc.). Les locations occasionnelles sont incluses.

APEROVronnaz peut accepter une telle modification sur le fond, mais sur la forme, elle estime le montant du forfait annuel trop élevé, d'autant plus que, n'étant pas plafonné, il sera susceptible d'être augmenté dans le futur.

À titre d'exemple, calculé pour un couple, **l'augmentation annoncée varie entre 218,50 % pour une pièce et 656,25 % pour plus de 4 pièces**, locations occasionnelles comprises, par rapport au tarif forfaitaire actuel, hors locations occasionnelles.

APEROVronnaz adhère aux recommandations de la Fédération Valaisanne des Résidences secondaires et propose à la Commune de Leytron un tarif basé sur ces préconisations, qui, par ailleurs proposent que les chambres jusqu'à 9 m² ne comptent pas pour une pièce, mais pour ½ pièce, le séjour étant compté pour une pièce.

Proposition d'APEROVronnaz locations occasionnelles comprises	
--	--

1 pièce	160.-
2 pièces	320.-
3 pièces	480.-
4 pièces	640.-
+ de 4 p.	800.-

Proposition selon le règlement de la commune mis en consultation, Phase II, version septembre 2015 **	
---	--

jusqu'à 2 pièces	350.-
3 pièces	525.-
4 pièces	700.-
plus de 4 pièces	1'050.-

La proposition susmentionnée est subordonnée à l'abandon définitif de toute taxe ultérieure sur les résidences secondaires.

APEROVronnaz refuse que les propriétaires de résidences secondaires domiciliés fiscalement dans la commune soient exonérés de la taxe forfaitaire, alors même que leurs propriétés bénéficieront également du financement supplémentaire qu'elle générera. APEROVronnaz dénonce cette discrimination qui s'applique aussi aux habitants de Leytron, entre ceux propriétaires de biens en station et ceux qui n'en ont pas.

APEROVronnaz déplore que la Commune ne soit pas en mesure d'indiquer les lignes directrices de la politique locale du tourisme, comme l'exige l'article 4 de l'Ordonnance concernant la Loi sur le tourisme du 10 décembre 2014, au moment de la mise en consultation du règlement phase II.

Enfin APEROVronnaz déplore les difficultés de communication avec l'Autorité communale responsable de ce dossier.

Résolution votée à l'unanimité par l'Assemblée générale annuelle statutaire réunie à Ovronnaz le 19 septembre 2015.

** Au moment de mettre sous presse, nous ne connaissons malheureusement pas l'issue de la consultation ni la teneur exacte du règlement qui sera soumis au vote de l'Assemblée Primaire.

Internet www.ovronnaz-apero.ch Facebook : www.facebook.com/ovronnazapero