



Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete
Groupement suisse pour les régions de montagne
Gruppo svizzero per le regioni di montagna
Gruppa svizra per las regiuns da muntogna

Pénurie de logements et nouveaux besoins: pistes de solutions pour le Valais.

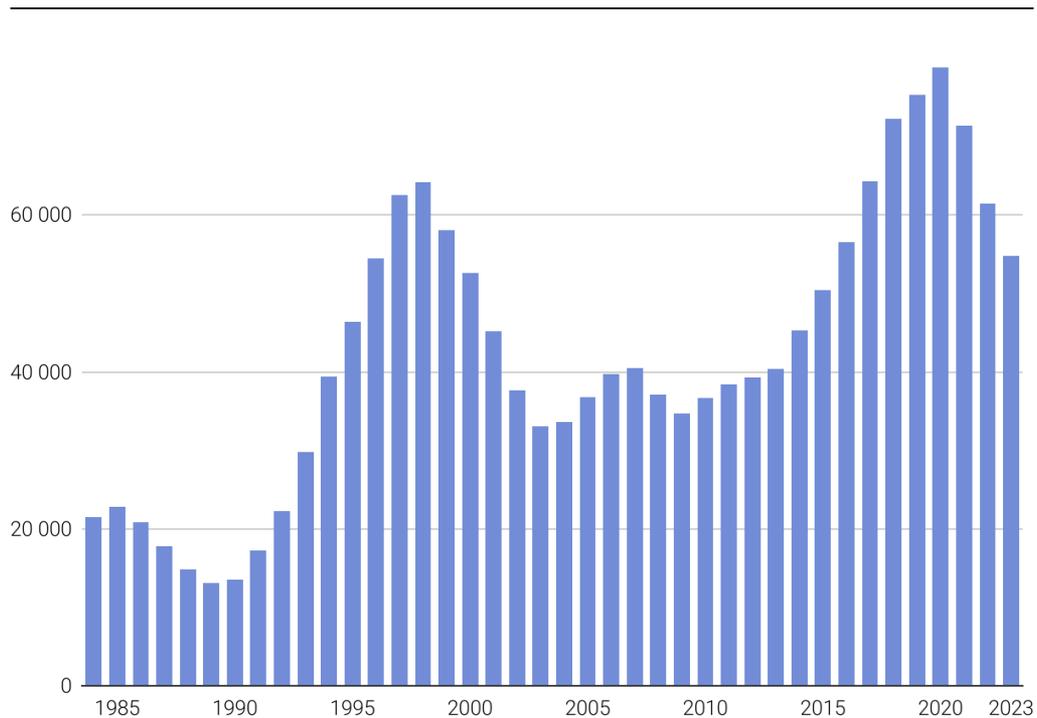
Thomas Egger
Directeur SAB

1. Evolution actuelle sur le marché de logements
2. Un guide pour les cantons et communes
3. Table ronde avec le Conseiller fédéral
4. Projet sur les logements pour les employés dans le tourisme
5. Revendications politiques
6. Conclusion

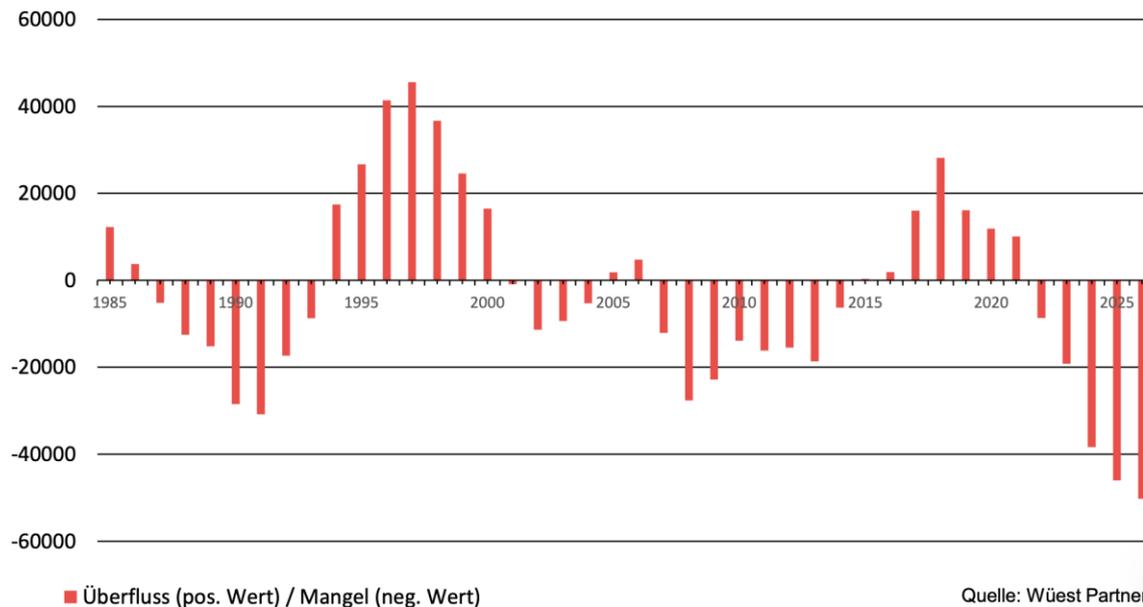


Evolution actuelle sur le marché des logements

Évolution des logements vacants et du taux de logements vacants, de 1984 à 2023

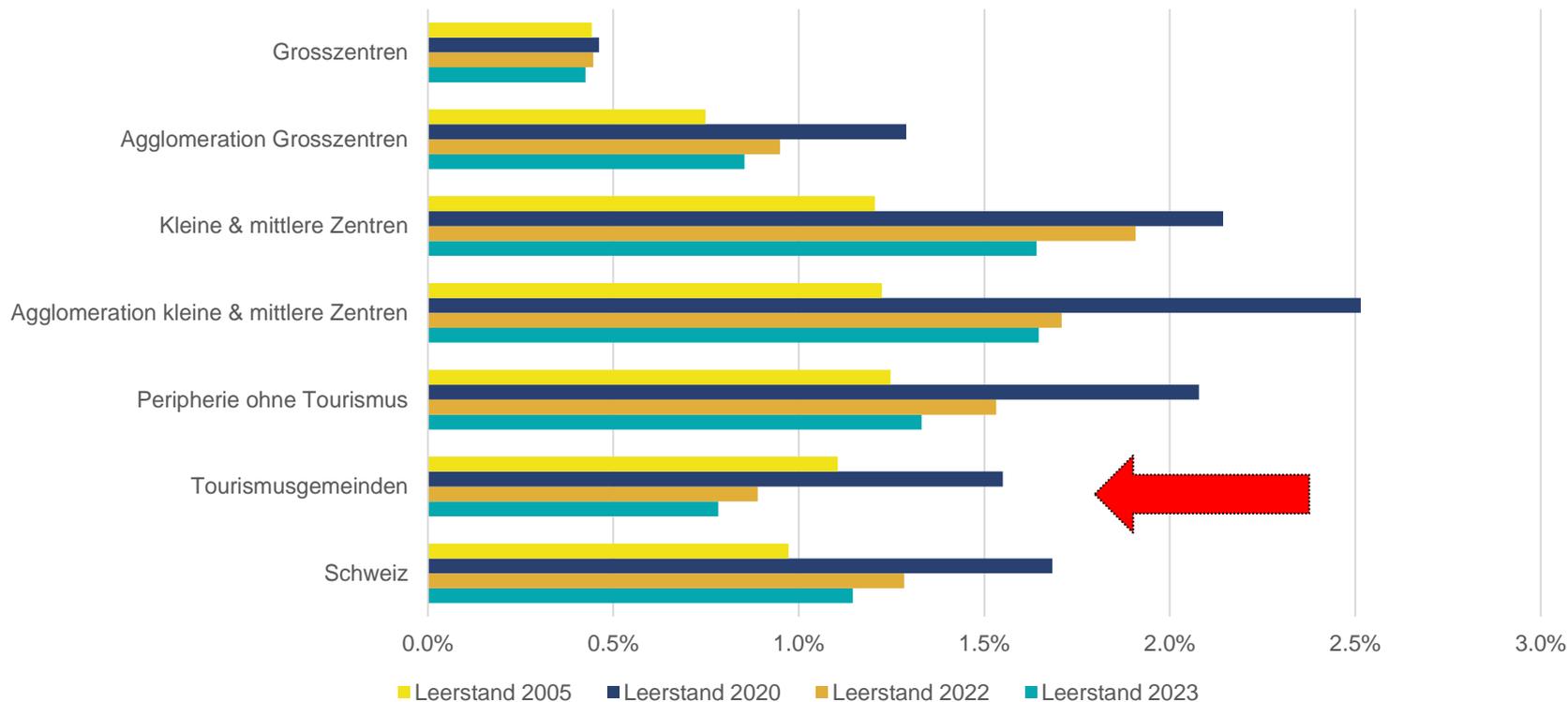


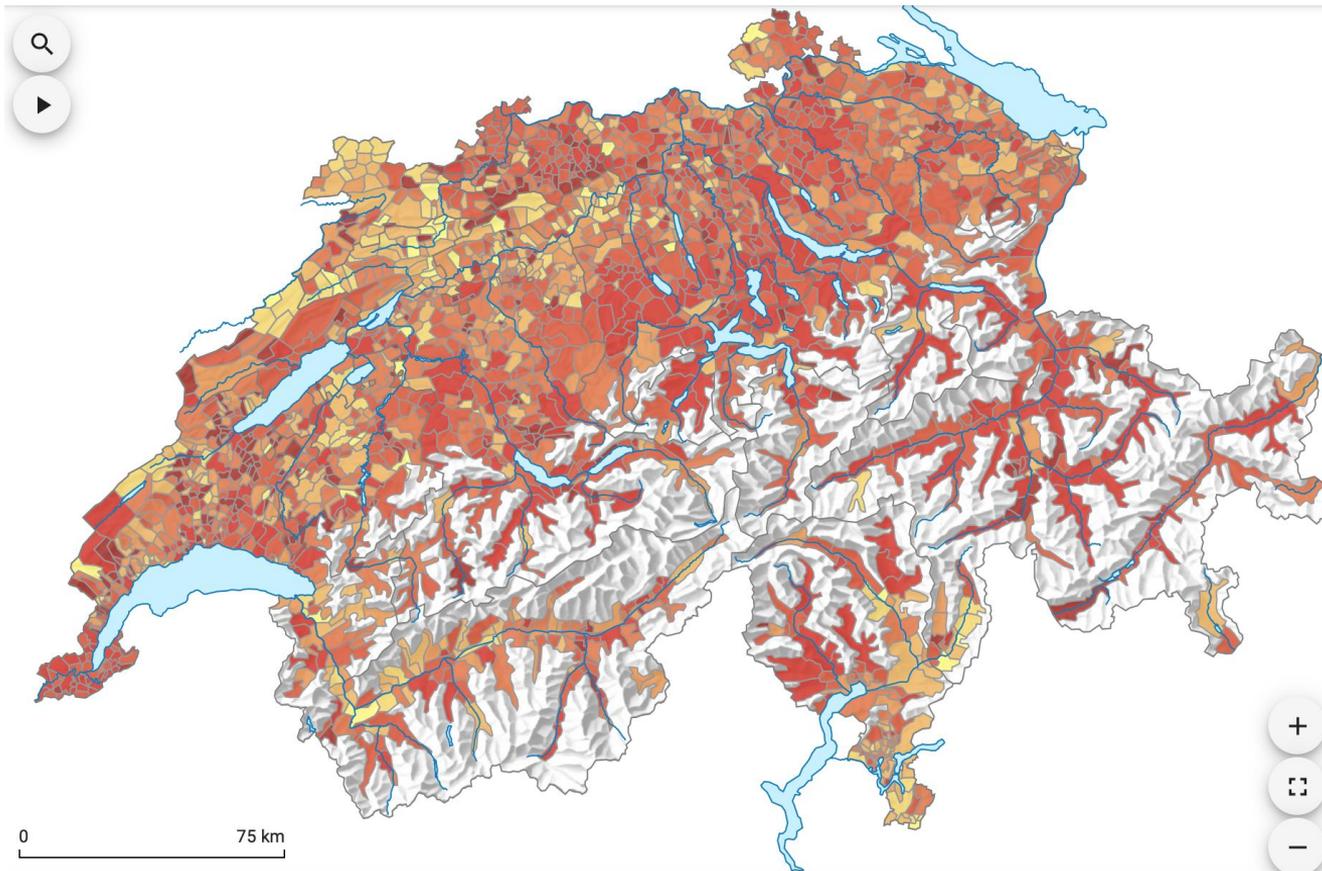
Wohnungsmangel und -überfluss Pénurie et abondance de logements





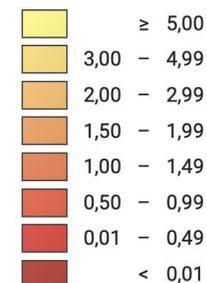
Evolution actuelle sur le marché des logements





> KARTENINFORMATIONEN **LEGENDE**

Anteil leer stehender Wohnungen am
Gesamtwohnungsbestand, in % 



Schweiz: 1,08

Exemples:

- Zermatt: 0,42%
- Ernen: 0,9%
- Lenk: 0,0%
- Tujetsch: 0,15%
- Davos: 0,12%
- St. Moritz: 0,98%
- Blenio: 0,24%



Causes de la pénurie de logements

Croissance démographique. Nouvelles formes de travail et modes de vie. **Demande accrue** en résidences primaires et secondaires en régions de montagne.

Loi sur l'aménagement du territoire. Réduction des zones constructibles. La densification vers l'intérieur est freinée par des oppositions (NIMBY), protection contre le bruit, protection du patrimoine, manque de mobilisation de terrains, ...

Fautes de construction dans la **Lex Weber** et effets résiduels inattendus.

Changement démographique. Vieillesse de la population. Croissance de la surface par personne. Besoins particuliers pour personnes handicapées. Nouvelles formes d'habitation.

AirBnB. Problématique lors de la location de résidences primaires.

Manque de **logements pour les employés** dans le tourisme et autres branches.

Manque d'investisseurs institutionnels. Les **logements d'utilité publique** (coopératives) peinent à s'établir en montagne.



Guide “Des logements attrayants dans les régions de montagne”

Des logements attrayants dans les régions de montagne

Guide à l'usage des communes



Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete
Groupement suisse pour les régions de montagne
Gruppo svizzero per le regioni di montagna
Gruppo svizzero per las regions de montagna



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEER
Office fédéral du logement OFL

Sommaire

Introduction	5
Pourquoi les communes de montagne ont besoin d'une politique du logement	6
Rôle des pouvoirs publics : quelle est la marge de manœuvre des communes ?	8
Mesures et instruments de l'aide au logement	10
Ernen (VS) Avec de nouveaux logements, les jeunes familles restent au village	12
Samedan (GR) Les jeunes professionnels ne doivent plus s'en aller	14
Amden (SG) Grâce aux appartements pour personnes âgées, de jeunes familles trouvent à se loger	16
Quinten (SG) La renaissance d'un hameau sur l'autre rive du lac	18
Saint-Martin (VS) Jeunes et moins jeunes habitent et jouent sous le même toit	20
Isenthal (UR) D'un magasin de village à un village de montagne accueillant pour les jeunes	22
Wilderswil (BE) Un ancien hôtel retrouve une deuxième jeunesse en tant qu'habitat alternatif	24
Wolfenschiessen (NW) Un important don à une fondation profite aux jeunes et aux moins jeunes	26
Château-d'Oex (VD) La quatrième tentative pour proposer des logements à loyer modéré a été la bonne	28
Lantsch/Lenz (GR) Une commune dotée de nombreuses résidences secondaires mène une politique foncière active et garde ses habitants	30
Saint-Imier (BE) Une vieille maison pour personnes âgées est réhabilitée	32
Vallées tessoines Par petites touches, vers un habitat répondant mieux aux enjeux intergénérationnels	34
Conseils et astuces pour proposer des logements attrayants	36



ERNEN (VS)



Avec de nouveaux logements, les jeunes familles restent au village

La Commune a créé une coopérative qui a construit des logements locaux attrayants et bon marché pour de jeunes autochtones, un projet qui a fallu échouer faute de soutien des banques et des caisses de pension.



Les nouveaux bâtiments sur les hauteurs du cœur historique d'Ernen sont entièrement loués.

Les habitants d'Ernen ont beau être fiers de leur localité historique et pittoresque, juchée sur un haut plateau de la vallée de Conches et lauréate du Prix Wakker décerné par Patrimoine suisse, il n'en demeure pas moins qu'il restait difficile, pour la jeune génération, de rester au village. 80% des constructions sont des bâtisses historiques qui ne répondent plus aux exigences modernes en matière de confort. Le village manquait de logements attrayants et à prix abordables.

Pour Francesca Walter, président de la commune, la rénovation du cœur du village n'a tout simplement même pas été envisagée « tant les exigences cantonales en matière de protection du patrimoine étaient

élevées ». Une enquête réalisée en 2010 sur les besoins des jeunes générations a montré que celles-ci préféraient vivre en appartement plutôt que dans une maison.

Parallèlement, la Commune a commandé une étude de faisabilité concernant la création d'une coopérative, et recherché un terrain pour le céder en droit de superficie. Quatre ans plus tard, la coopérative d'habitation était créée et un projet acquisé dans la zone du Bieu, au-dessus du cœur historique du village. L'objectif était de construire quatre immeubles avec en tout 18 logements locaux pour les gens du village, dont la moitié serait destinée à des jeunes.

« L'initiative de la Commune a été décisive. »

Heinz Sailer
Président de la coopérative

SAINT-MARTIN (VS)



Jeunes et moins jeunes habitent et jouent sous le même toit

La commune de montagne valaisanne de Saint-Martin cumulait les difficultés : une école vétuste, trop peu de logements pour les personnes âgées et les jeunes couples, et un nombre d'habitants en baisse. La construction d'une maison intergénérationnelle en a résolu beaucoup.



Dans la partie inférieure du bâtiment, on enseigne aux enfants...



... en haut vivent des personnes âgées comme Alice Pfabrigg.

Le recul était peu important, mais constant : chaque année, Saint-Martin perdait environ cinq habitants. Le conseil communal a alors eu l'idée de payer les primes d'assurance-maladie de tous les enfants du village, de leur naissance jusqu'à leurs 18 ans. Le nombre d'habitants a commencé à se stabiliser, mais l'école primaire avait grand besoin de travaux et, surtout, les logements manquaient. D'une part, pour les jeunes couples désireux de fonder une famille et qui n'avaient pas encore construit leur maison, d'autre part, pour les personnes âgées qui avaient quelques difficultés de mobilité, mais ne voulaient pas entrer dans un home.

Pour répondre à tous ces besoins, la Commune a décidé de construire une maison intergénérationnelle qui abriterait, outre des logements pour les deux groupes cibles, une crèche, l'école primaire et un centre de jour pour les écoliers, avec de courtes distances à parcourir à pied jusqu'aux infrastructures existantes – dans cette partie de la commune qui s'étire sur l'escarpé flanc oriental du Val d'Hérens, où se trouvaient déjà le magasin et le salon de thé.

« Le conseil communal a su cerner les besoins et les attentes de la population. »

Michel Gagep
Secrétaire communal

Le dialogue et la participation, gages de succès
Le projet a été adapté à plusieurs reprises durant la phase de planification et de réalisation, qui a duré six ans. Pour les responsables, son succès tient dans une large mesure au caractère exemplaire du processus participatif. Durant la phase d'évaluation, la Commune a organisé des groupes de travail sur différents thèmes, tous chapeautés par un expert, l'architecte cantonal par exemple. La population a été invitée à s'impliquer.

Il n'a pas été possible de satisfaire tout le monde, il a fallu renoncer à un bistrot et, pour des questions de coûts, à un centre de fitness. L'assemblée communale s'est prononcée à deux reprises sur le projet, qu'elle a chaque fois approuvé à l'unanimité.

La Commune a en grande partie financé la construction par elle-même
La Commune a financé les coûts d'environ 8.5 millions de francs grâce à ses fonds propres et à des prêts. La Suva a offert les meilleures conditions, le reste est venu de la Banque Raiffeisen et de la Banque canton-

CHÂTEAU-D'OEX (VD)



La quatrième tentative pour proposer des logements à loyer modéré a été la bonne

Le projet était sur les rails et la Commune a fait tout ce qu'elle pouvait. Il a pourtant fallu beaucoup de confiance, de patience et de ténacité pour que l'immeuble localitait voie le jour au centre du village.



La présidente de la coopérative Yvonne Wespi (à gauche) habite dans les combles.



Un étage plus bas, la résidente Jeanine Rosta, dans son salon.

L'objectif était connu depuis longtemps : Château-d'Oex voulait créer des logements à loyer modéré pour retenir les habitants de cette commune des Alpes vaudoises. Malheureusement trois projets privés avaient échoué après avoir buté sur le financement. Un postulat du PS a donné ensuite à la Commune le mandat politique de trouver une solution. Le conseil communal est alors passé à l'action : il a institué une commission qui s'est réunie, dans les moindres détails, sur les modalités de fonctionnement d'une coopérative d'habitation. En 2014, sept personnes ont créé la Coopérative d'habitation Nouveau Comté, à laquelle la Commune a cédé en droit de superficie un terrain situé au centre du village.

« Il faut y croire ! »

Yvonne Wespi
Présidente de la coopérative

L'avantage d'une coopérative en tant qu'organisme responsable est qu'elle offre davantage de souplesse dans le cadre de la construction d'un immeuble localitait, explique Eric Fatio, le représentant de la Municipalité au sein de la coopérative. On aurait aussi pu mandater une coopérative lausannoise. Mais la Commune voulait être certaine de créer sur mesure l'offre de logements qui faisait défaut à Château-d'Oex. Et elle voulait y associer les artisans locaux.

Le projet d'immeuble localitait de douze appartements, devisé à 4,9 millions de francs, a fallu plusieurs fois capoter. Le financement a été le plus gros défi. Certes, la Commune a acheté des parts de la coopérative pour plus de 10000 francs et des artisans locaux en ont fait de même, mais les 80000 francs de fonds propres réunis étaient loin de suffire. « Les banques exigeaient une garantie de 1 million, somme que nous étions incapables de fournir. Nous nous plus d'une fois pensé abandonner », se souvient Eric Fatio.

Le projet a fallu capoter à quelques milliers de francs près
Un jour, 7000 francs ont manqué pour obtenir un crédit, un montant ridicule au vu des coûts globaux. Des particuliers ont alors mis la main à la poche. Jusqu'à ce que la Banque Alternative Suisse soit la première à se déclarer prête à assumer les risques. Puis tout a suivi. L'architecte a effectué des travaux préparatoires sans envoyer de facture. « Pendant un moment, il a été notre banque », fait remarquer Yvonne Wespi, la présidente de la coopérative.

Les prescriptions régionales en matière de construction, particulièrement strictes, ont constitué une autre difficulté. Bien que le bâtiment localitait de style chalet



Guide “Des logements attrayants dans les régions de montagne”

➤ Enseignements principaux

- Les communes doivent avoir une vision claire de leur développement territorial.
- La politique du logement fait partie de cette vision territoriale.
- Il faut à tout prix impliquer la population locale.

➤ Instruments / Options pour les communes:

- Plans d'affectations de zones: p.ex. zone pour les hôtels, quota de résidences primaires
- Céder des terrains en droit de superficie
- Participation à des coopératives de construction d'utilité publique
- Participation directe aux coûts de construction
- Encourager activement l'implantation de nouveaux résidents („Modèle d'Albinen“)
- Augmenter la qualité de vie (p.ex. soins médicaux, magasins de villages, crèches, ...)
- coordination intercommunale !

-> Les communes ne peuvent plus simplement laisser le marché faire!



Table ronde avec le Conseiller fédéral Parmelin



12 mai 2023:

Première rencontre et analyse de la situation.

Fin 2023:

Elaboration du plan d'action avec des mesures.

13 février 2024:

Deuxième table ronde et adoption du plan d'action.



Table ronde – plan d'action

Faciliter un développement vers l'intérieur et le mettre en oeuvre

1. Soutenir les communes dans l'élaboration de stratégies de développement territoriales
2. Faciliter la perméabilité et la mixité des zones de travail et des zones d'habitation
3. Augmenter les coefficients d'utilisation ou réduire les distances aux limites
4. Mobiliser les terrains à bâtir

Renforcer les procédures

1. Renforcer la mise en balances des intérêts
2. Diminuer le nombre d'oppositions manifestement abusives
3. Rendre les procédures de planification et d'octroi de permis de construire plus efficaces (délais, ressources, concept d'autorisation de construire en deux phases)



Table ronde – plan d'action

Garantir suffisamment de logements à loyer modéré et adaptés aux besoins

1. Renforcer l'encouragement indirect au logement
2. Fixer une part minimale de logements à loyer modéré en cas de hausse de degré d'utilisation
3. Encourager les logements adaptés aux personnes âgées (et sans obstacles)
4. Réglementer les logements utilisés de manière temporaire (saisonniers, AirBnB)
5. Soutenir les efforts des communes touristiques dans le maintien des résidences primaires abordables (échanges d'expériences))
6. Simplifier les normes et réduire les coûts de construction



Projet du SAB concernant les logements pour les employés dans le tourisme

Buts

Montrer des solutions pour les logements des employés dans le tourisme.

Démarches

1. Analyser la situation de départ et perception de la problématique
2. Analyse de la situation dans les trois communes-pilotes Lenk, Obergoms et Scuol
3. Recherche de bonnes pratiques en Suisse et dans les pays voisins
4. Analyse du cadre juridique
5. Développer des solutions adaptées dans les communes pilotes
6. Plan d'action pour chaque commune
7. Elaboration de recommandations transférables

Planning

1^{er} janvier au 31 décembre 2024

Financement

Soutien financier par la Confédération à travers le programme développement durable et par les trois communes-pilotes.





Logements pour les employés dans le tourisme - solutions

„Le Marché règle tout, sinon...“

Priorité:

Mesures prises par les entreprises touristiques

- Mise à dispo de logements par les entreprises (seules ou en coopérations)
- Les organisations touristiques peuvent agir comme intermédiaires

-> Assumer la responsabilité vis-à-vis du propre personnel

Subsidiaire:

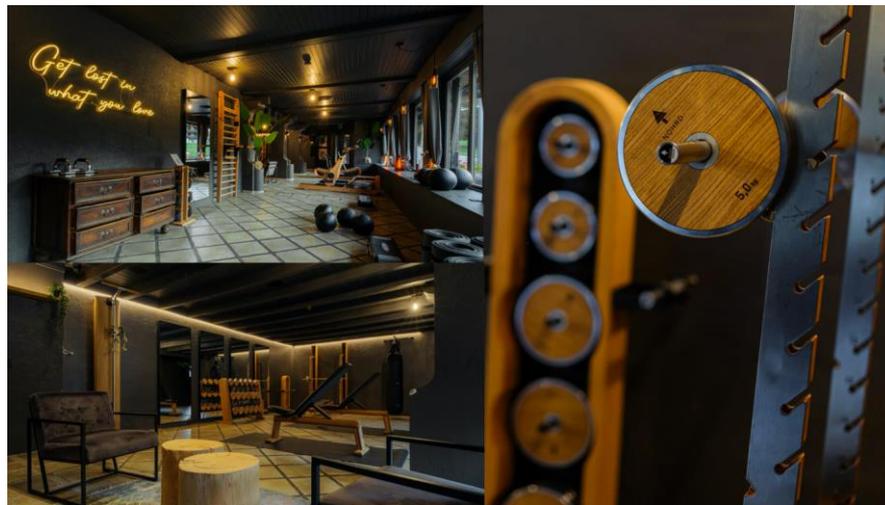
Les communes aident les entreprises touristiques

- Elaboration d'une stratégie pour le logement
- Information et sensibilisation
- Interlocuteurs et initiants pour des projets
- Création de logements pour les autochtones
- Restreindre des plate-formes comme AirBnB
- Créer des zones hotellières ou pour le personnel
- Mise à dispo de terrains et/ou soutien financier
- Prélever des taxes pour financer des logements
- Transformation de bâtiments vides
- Concepts de mobilité

-> utiliser le potentiel de l'aménagement du territoire.

Les entreprises mettent des logements à disposition.

Exemples: Team Lodge à Münster VS et remontés mécaniques de Grimentz VS



NOUS RECHERCHONS STUDIOS OU PETITS APPARTEMENTS



Les Remontées Mécaniques de Grimentz-Zinal SA recherchent des studios ou petits appartements (1 chambre, 1 salle de bain, 1 petite cuisine) pour loger leurs collaborateurs. Nous cherchons des objets situés entre Vissoie et Grimentz ou entre Vissoie et Zinal.

① Administration RMGZ SA
+41 27 476 20 02
thomas.melly@grimentz-zinal.ch
www.valdanniviers.ch

Les biens sont loués avec un contrat de bail et les loyers sont réglés par notre société.

Si vous pensez avoir un objet qui répond à ces critères, merci de nous contacter !

Nous attendons volontiers votre prise de contact



Solutions

Plusieurs entreprises touristiques se mettent ensemble et proposent des logements pour leurs employés.

Exemple: Maisons des saisonniers en France.

Un **ESPACE D'ACCUEIL ET D'INFORMATION** pour faciliter l'intégration sociale des travailleurs saisonniers et apporter des solutions concrètes à leurs problèmes de **LOGEMENT**

MAISON
DES **SAISONNIERS**
HAUTE ARIÈGE

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
ARIÈGE

Les destinations agissent comme
Intermédiaires.

Exemple: Lauterbrunnen

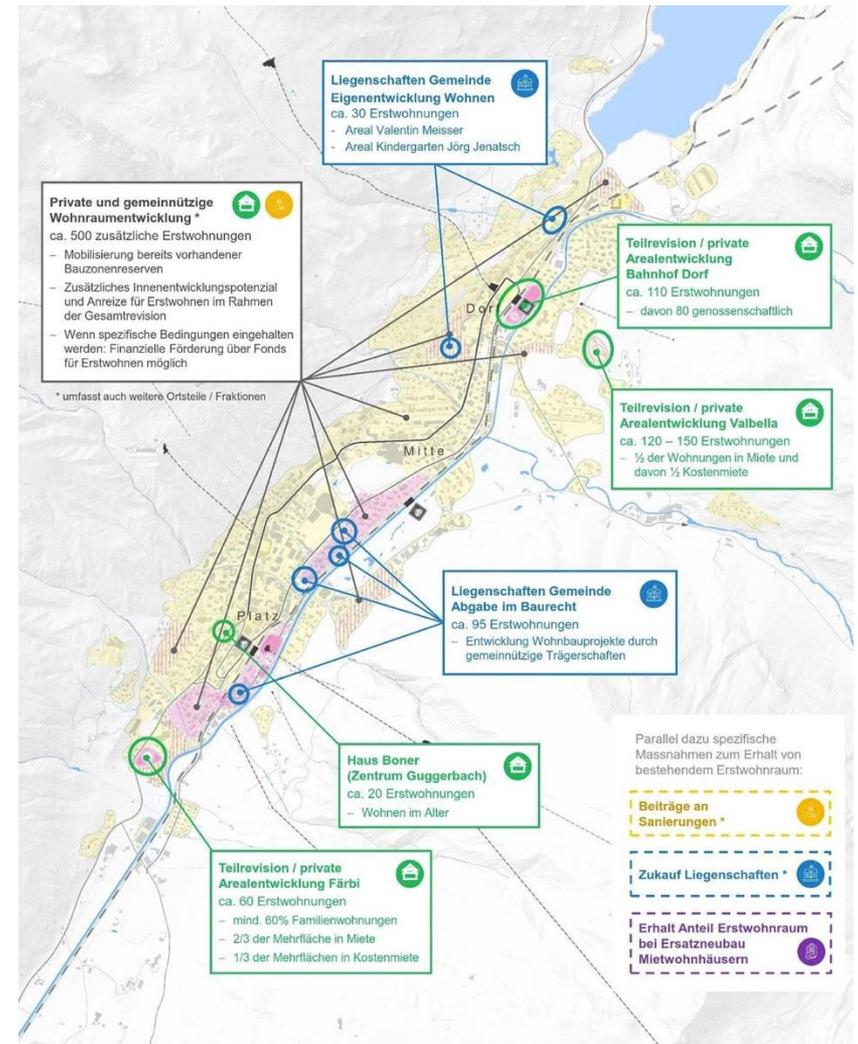




Solutions

La commune élabore une stratégie pour le logement.

Exemple: Davos



La commune informe et sensibilise.

Exemple: Lauterbrunnen. Sondage auprès de tous les propriétaires.



La commune initie et met en réseau.

Exemple: Fieschertal. Résidences pour des personnes âgées «Rissla».



La commune encourage la construction de résidences primaires.

Exemple: quota pour les résidences primaires à Flims.



Kommunales Zweitwohnungsgesetz

Gemeindeversammlung

Von der Urnenabstimmung angenommen am: _____

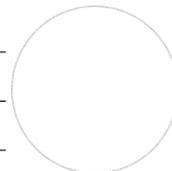
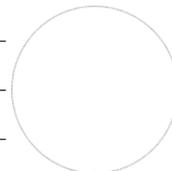
Der Gemeindepräsident: _____

Der Gemeindeschreiber: _____

Von der Regierung genehmigt am: _____

Der Präsident: _____

Der Kanzleidirektor: _____



La commune restreint la location temporaire via des plate-formes telles que AirBnB

Exemples: Interlaken et Unterseen.

Voir aussi rapport du SAB de novembre 2024.



Beschränkung touristischer Nutzung

Das Stedtli genehmigt eine Lex Airbnb

Die Vorschläge des Gemeinderats Unterseen gingen dem Volk zu wenig weit. Es genehmigte Anträge, die die Anpassung der Grundordnung verschärfen.



Samuel Günter

Publiziert: 12.03.2024, 13:36





Solutions

La commune crée une zone pour les hotels et / ou édicte des prescriptions pour des logements pour le personnel.

Exemples: Arosa et Zermatt.

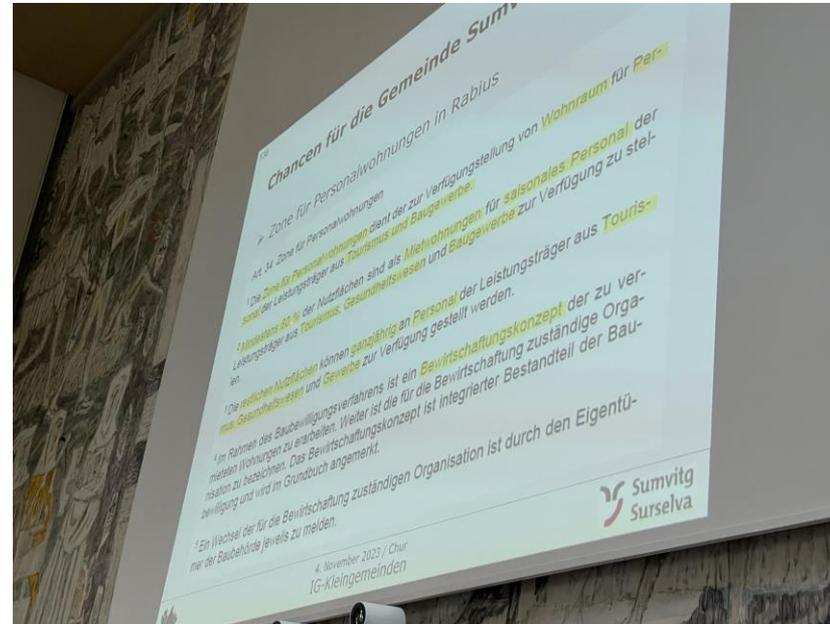




Solutions

La commune crée une zone pour des logements pour le personnel.

Exemple: Sumvitg.



La commune cède des terrains en droit de construction

Exemple: Riederalp.





Solutions

La commune encourage la construction de logements pour le personnel p.ex. via des coopératives d'utilité publique.

Exemple: Inneres Mattertal



La commune introduit une taxe incitative et utilise les rentrés fiscaux pour encourager la construction de logements.

Exemple: Flims



La commune re-affecte des anciens bâtiments qui ont perdu leur fonction telles que des salles polyvalentes, des écoles, des installations militaires etc..

Exemples: Ancienne caserne des officiers à Reckingen VS et anciennes baraques à Ulrichen VS.



La commune élabore de nouveaux concepts de mobilité.

Exemple: Montgenèvre F





Quelques enseignements du travail avec 3 communes pilotes

Lenk, 29.7.2024



- La situation est précaire. Le recrutement de personnel qualifié est très difficile.
- Tous les acteurs doivent se mettre autour de la table et trouver des solutions en commun. Des critiques non-fondées n'aident pas.

Obergoms,
9.9.2024



- Quelqu'un doit prendre le Lead. C'est souvent la commune. Pour la mise en œuvre, il est recommandé d'installer un groupe de travail.
- Les solutions concrètes varient de commune à commune. Des coopérations entre les communes permettent de mobiliser des effets de synergies.

Scuol,
13.9.2024



- Les entreprises touristiques sont en premier lieu appelées à se mobiliser. La commune peut aider, en particulier à travers les instruments de l'aménagement du territoire.



Pourquoi pas plus de coopératives d'utilité publique ?

- Préjugés dans les têtes: coopératives = modèle urbain.
- Manque d'investisseurs institutionnels.
- Les critères d'encouragement de la Confédération (OFL) ne tiennent pas compte des spécificités des communes de montagne.
- Manque de politique de logements dans plusieurs cantons et ainsi manque de soutien par les cantons.
- Manque d'une stratégie communale pour les logements et ainsi manque d'une base solide pour des mesures communales.
- La politique est en retard par rapport aux développements sur le marché du logement.
- Des investisseurs institutionnels préfèrent des affaires à haut risque à l'étranger au lieu d'investir dans nos régions de montagne. A l'envers, des investisseurs américains investissent à grande échelle dans les stations touristiques suisses -> Situation paradoxale!



Que font les cantons ?

Berne:

- Pas de mesures.

Grisons:

- Analyse sur la situation du logement en 2023
- Message sur l'encouragement du logement en 2024. Le canton double les instruments de la Confédération.

Valais:

- Soutien financier pour les communes de montagne qui présentent des problèmes spécifiques PSRM (Bourg-St-Pierre, Evolène, Finhaut, Hérémence, Isérables, Liddes, Mont-Noble, St-Martin et Trient).

Vaud:

- Table ronde cantonale en 2024
- Soutien financier surtout ciblé sur les villes.



Besoin d'agir au niveau politique: cantons et communes

Solutions pour AirBnB

- P.ex. Interlaken: Interdire la location à court terme dans la zone résidentielle.

Solutions pour les logements pour les employés

- Réaffectation d'hôtels vides ou d'autres bâtiments comme de salles polyvalentes ou d'anciennes installations militaires.
- Obligation pour les hôtels de prévoir des logements pour leurs employés?
- Approches intercommunales aussi en lien avec le tourisme 4-saisons!

Encourager des logements pour les personnes âgées et des maisons intergénérationnelles

- Répond à un besoin des personnes âgées.
- Aide à réduire les coûts (dans des EMS mais aussi pour les collectivités publiques).
- Engendre un mix social dans les zones résidentielles.
- Des logements sont libérés pour les jeunes (familles)

Politique du logement dans les cantons

- Développer une politique du logement cantonal avec des mesures spécifiques (p. ex. GR)

-> Stratégie de développement territorial qui englobe une stratégie du logement !



Besoin d'agir au niveau politique: Confédération

Mise en oeuvre de la LAT:

Re-évaluer périodiquement les besoins en terrains pour les prochaines 15 années.

Lex Koller:

Ne plus soumettre des logements pour le personnel d'hôtels qui sont en propriété de personnes résidentes à l'étranger sous la Lex Koller (Motion Martin Schmid).

Lex Weber

Révision totale de la Lex Weber pour corriger les erreurs de construction de cette loi.

Politique du logement:

Voir le plan d'action avec le CF Parmelin et renforcer la politique fédérale pour le logement.



Impliquer les propriétaires des résidences secondaires



Exemple de Bellwald:

- Journée des autochtones et de propriétaires de résidences secondaires.

Exemple de Bürchen:

- Les propriétaires de R2 aident dans le magasin du village et à la remontée mécanique.

Les propriétaires de R2 s'organisent et deviennent des partenaires des communes.



Résumé

1. La situation a changé fondamentalement ces dernières années. La pénurie en logements concerne aussi beaucoup de communes de montagne et rurales. On ne peut plus simplement laisser le marché faire, il faut prendre des mesures.
2. Les cantons et communes doivent développer des stratégies de développement territoriales qui englobent des stratégies pour le logement. Tous les acteurs y compris les propriétaires de résidences secondaires doivent être associés à ces processus.
3. En ce qui concerne les logements pour le personnel, ce sont les entreprises touristiques qui doivent s'en occuper en première priorité. Les communes peuvent aider surtout à travers les instruments de l'aménagement du territoire.