



PÉNURIE DE LOGEMENTS EN RÉGION DE MONTAGNE STRATÉGIES ET MESURES

Thomas Egger

Directeur du Groupement suisse
pour les régions de montagne SAB



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

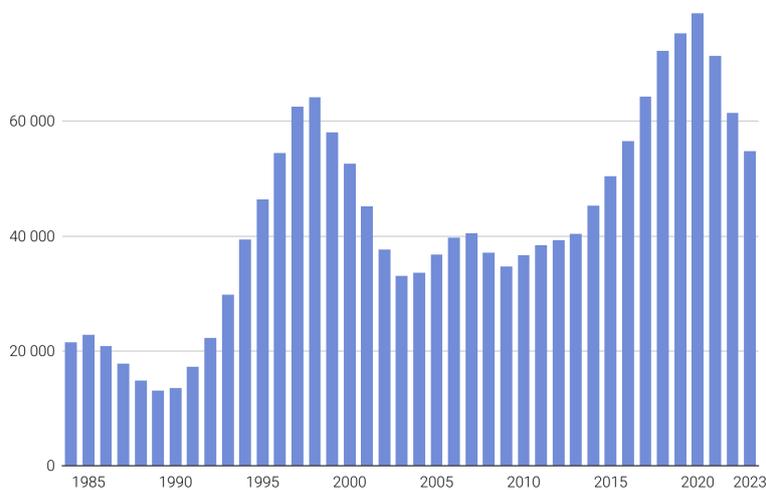
**Pénurie de logements en régions de
montagne - Stratégies et mesures**

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**

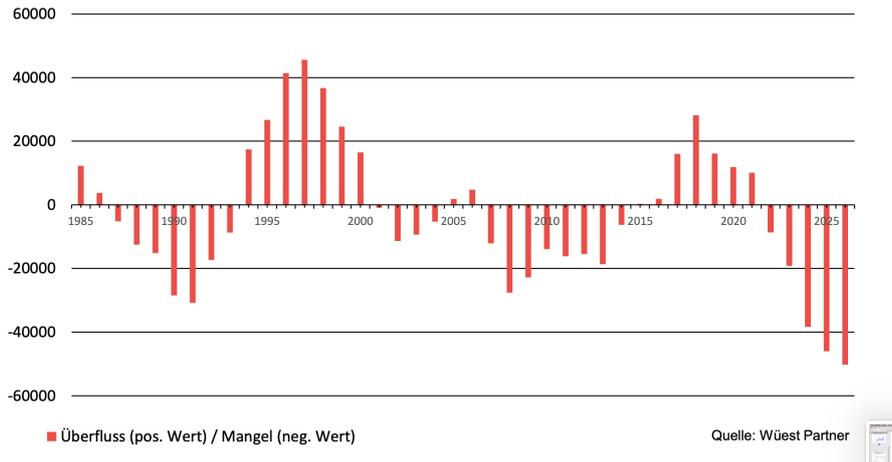
Évolution des logements vacants et du taux de logements vacants, de 1984 à 2023



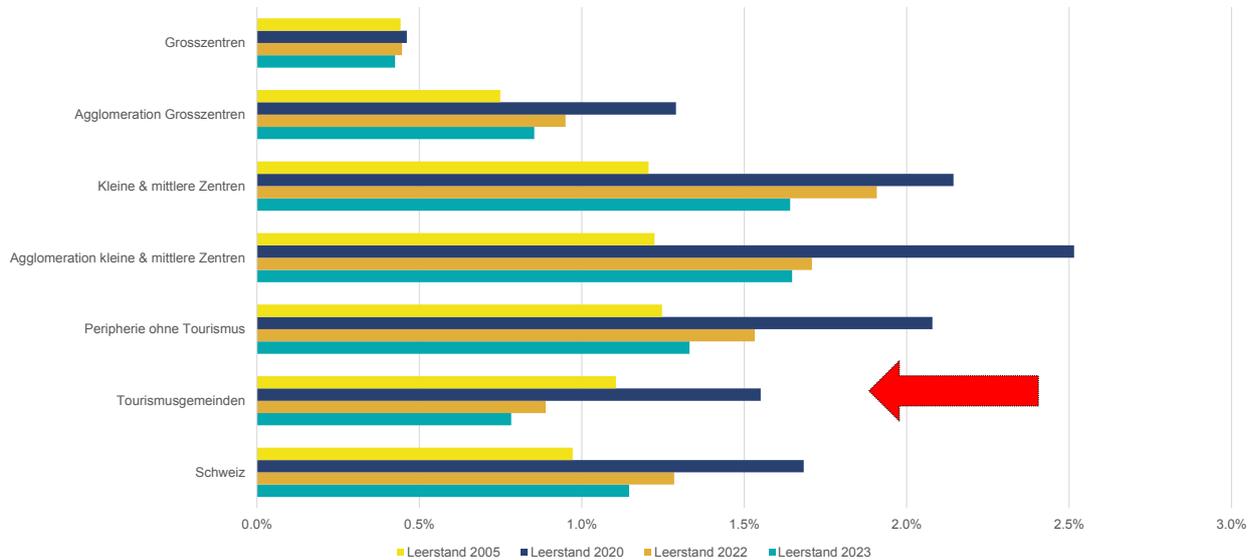


Evolution actuelle sur le marché des logements

Wohnungsmangel und -überfluss Pénurie et abondance de logements

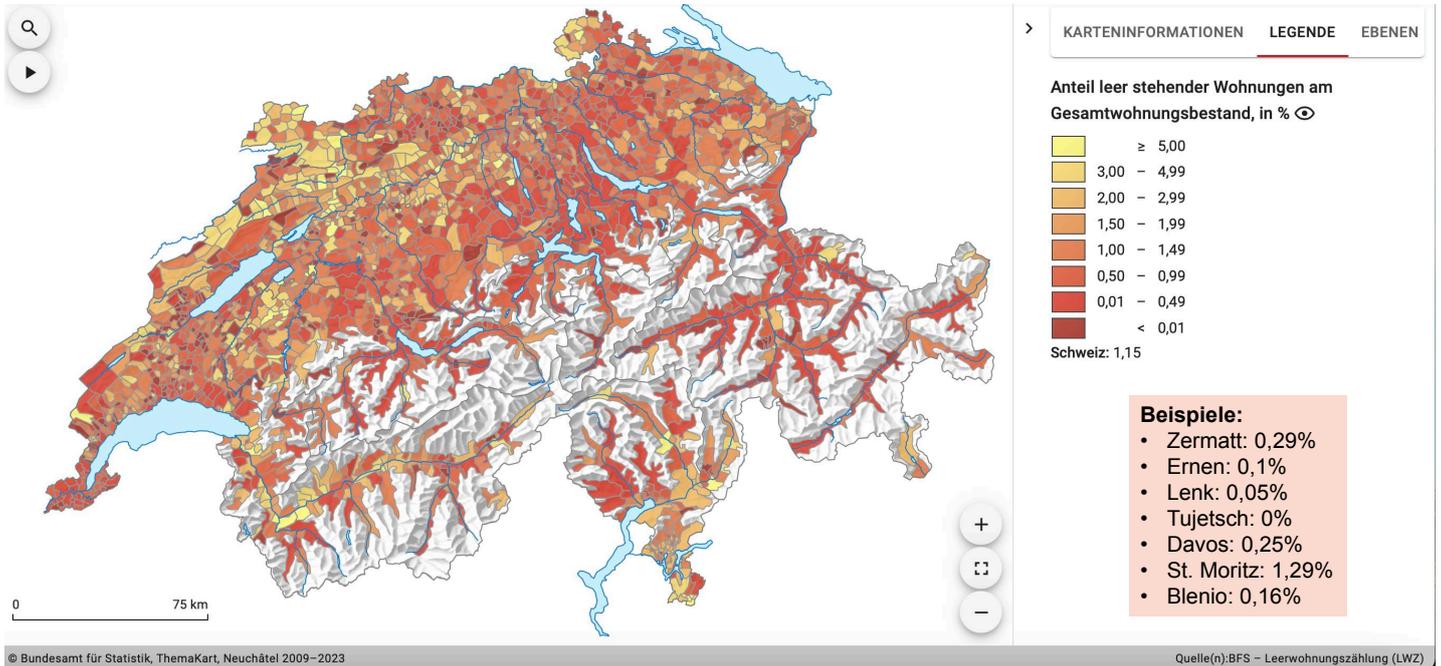


Evolution actuelle sur le marché des logements





Evolution actuelle sur le marché des logements



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. Croissance de la surface par personne.

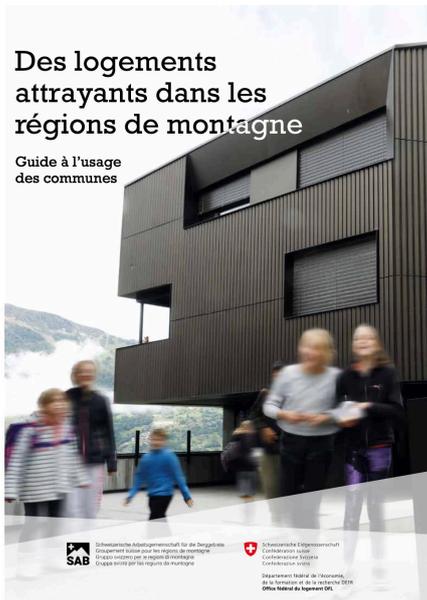
AirBnB. Problématique lors de la location de résidences primaires.

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”



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
Vallees tessinoises Par petites touches, vers un habitat répondant mieux aux enjeux intergénérationnels	34
Conseils et astuces pour proposer des logements attrayants	36



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**

Subsidaire:

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.**



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.



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 !**



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 communes de montagne sont prises en tenailles par la LAT1 et la Lex Weber. L'application de la LAT doit être assouplie et la Lex Weber doit être révisée.
3. Les cantons et communes doivent développer des stratégies de développement territoriales qui englobent des stratégies pour le logement. Tous acteurs y compris les propriétaires de résidences secondaires doivent être associés à ces processus.



EXEMPLES DE MESURES PRISES DANS D'AUTRES COMMUNES OU RÉGIONS



- Diagnostic des logements vacants
- Appel aux loueurs de Airbnb de louer à l'année
- Appel aux propriétaires de réhabiliter des espaces non utilisés
- Exploiter les zones constructibles
- Rénover et louer des biens fonds communaux



- Actions spécifiques pour le logement des employés saisonniers.
- Incitation aux propriétaires à mettre leur bien en location.
 - En cas de travaux à effectuer pour réaffecter d'anciens appartements, les RM s'engagent à trouver une solution avec une banque garantissant le paiement du loyer





EXEMPLES DE MESURES PRISES DANS D'AUTRES COMMUNES OU RÉGIONS



- Mise en place de zones réservées
- Proportion minimale de résidences principales dans les zones à usage d'habitation
- Durée minimale de séjour
- Obligation de déclaration
- Autorisation obligatoire en cas de changement d'affectation d'une résidence principale en résidence secondaires



Incitation à envisager la construction de logements collectifs pour répondre aux besoins des saisonniers et des locaux



EXEMPLES DE MESURES PRISES DANS D'AUTRES COMMUNES OU RÉGIONS



Politique foncière active par l'acquisition d'un bien immobilier
→ Amélioration de la maîtrise foncière

Régulation des locations de meublés de tourisme dès le 1^{er} mai 2025

- Le propriétaire devra solliciter un numéro d'enregistrement et une autorisation d'une durée limitée.
- Le nombre de meublés en location sera limité à un bien par personne physique.
- Des mesures complémentaires visant les personnes morales suivront.



"le premier territoire de montagne en France à limiter le nombre de locations touristiques pour favoriser le logement à l'année"

