L'AIDE AU LOGEMENT DANS LES STATIONS DE MONTAGNE

Vision en Valais - Résumé

1. CONTEXTE ET OBJECTIF

Des zones à bâtir qui se raréfient, une explosion des prix des terrains, des loyers excessifs, les stations de montagne sont confrontées à une offre insuffisante de logements à des prix abordables. Cette situation provoque un exode forcé des indigènes, de la main-d'œuvre locale et des employés des différents secteurs du tourisme.

Ces personnes sont quelquefois amenées à trouver un logement dans un périmètre pouvant atteindre jusqu'à 50 km.

Cette problématique touche tout particulièrement les employés du secteur touristique et dans ce contexte, l'objectif à terme est de proposer des solutions pour le logement de ces employés.

Cette première étude est concentrée sur une analyse en profondeur de la mobilité interne en Valais et sa relation avec la question du logement dans les stations de montagne.

Le logement des employés travaillant dans les stations de montagne devient toujours plus problématique en Valais et en Suisse.

Il est, de ce fait important de connaître la situation actuelle ainsi que les initiatives suisses et étrangères en la matière, et d'élaborer des recommandations à l'attention des stations de montagne valaisannes, mais aussi de la Suisse entière.

2. METHODOLOGIE D'ANALYSE

2.1 Analyse des flux de personnes en Valais

Cette phase fait le point sur les migrations de personnes en Valais, y compris des mouvements pendulaires, à partir des données des recensements de population (1980, 1990, 2000). Il s'est agi de dresser un panorama général des déplacements de population internes au Valais, à l'échelle des communes. Elle rend compte de

l'évolution du volume des différents flux dans le contexte actuel d'intensification des différentes formes de mobilité au niveau des communes valaisannes. Elle présente aussi le profil socio-économique des personnes mobiles. Ce profil a été réalisé en comparant la structure socio-économique des personnes mobiles à celle de la population sédentaire. Il inclue les principales caractéristiques socio-économiques généralement mises en évidence dans ce type d'études (l'âge, le type de ménage, l'origine, le niveau de formation, l'activité et le statut socioprofessionnel), susceptibles d'expliquer la migration ou le mouvement pendulaire.

2.2 Analyse des caractéristiques des logements

L'analyse faite en première phase est prolongée par une analyse à l'hectare des stations touristiques de Crans-Montana, Champéry, Verbier et Zermatt, permettant d'évaluer le rapport entre les mobilités mesurées et les caractéristiques des logements dans ces stations. Le profil des logements a été établi en fonction des variables issues du recensement des bâtiments 2000 (données à l'hectare). On a pu mesurer pour ces stations la différenciation construite et sociale des aires d'habitat et ses implications (localisation différenciée selon les types d'activités, les origines, l'âge, les types de ménages; mobilités; etc.).

2.3 Enquête sur l'importance du problème de la pénurie de logements pour les employés

Il s'est agi ici de déterminer exactement l'étendue du problème du manque de logements pour les employés travaillant en stations de montagne en interrogeant les entreprises et administrations concernées. Concrètement, les démarches suivantes ont été menées :

Phase a : Elaboration et envoi d'un questionnaire à tous les responsables d'offices du tourisme valaisans pour avoir une première vue d'ensemble de l'importance du problème.

Phase b: Sélection, sur la base des résultats du questionnaire, de stations (celles où le problème du manque de logement pour les employés est le plus durement ressenti) et réalisation dans ces stations d'entretiens avec des responsables travaillant principalement dans les secteurs suivants: administration communale, hôtellerie, remontées mécaniques, écoles de ski et offices du tourisme.

Les entretiens ont permis de savoir pour chacun des secteurs ci-dessus quelle est la gravité du problème, quelles sont les mesures qui ont éventuellement déjà été prises et avec quels résultats.

3. RESULTATS DES ANALYSES

3.1 Contexte

Depuis les années 1970, les habitants du canton du Valais et du district d'Aigle n'échappent pas à une séparation croissante entre leur lieu de domicile et leur lieu de travail, de plus en plus souvent situés dans des communes différentes.

Les communes de domicile qui voient leur population augmenter sont essentiellement celles jouxtant les villes les plus importantes (Monthey, Sierre, Sion, Brig-Visp, Martigny), mais aussi les communes touristiques.

L'attractivité croissante des communes touristiques valaisannes se fait dans des conditions particulières, puisque leur marché du logement est, plus qu'ailleurs, double, composé par:

- celui de la résidence principale concernant, entre autres, ceux y exerçant une activité liée au tourisme (hôtellerie, restauration, remontées mécaniques, etc.);
- celui de la résidence secondaire, relatif aux populations s'y installant, à plus ou moins court terme, pour y bénéficier de l'offre de loisirs.

3.2 Hypothèse

L'attractivité résidentielle des communes touristiques aurait pour conséquences principales:

- des zones à bâtir qui se raréfient
- une explosion des prix des terrains
- des loyers importants

Ceci contraindrait les ménages les moins privilégiés socialement à trouver un logement hors des stations touristiques, y renforçant le problème des lits froids et celui de la pendularité, coûteuse en temps, en argent et en qualité environnementale.

Les recensements fédéraux de 1970 à 2000 contextualisent et renseignent sur les caractéristiques des populations et des bâtiments. Toutefois ils ne permettent pas de faire la distinction entre les mobilités voulues (ex: pendularités liées à l'achat d'une maison en zone rurale) et contraintes (ex: pas de logements disponibles près de son lieu de travail).

De ce fait il est nécessaire, pour évaluer la pertinence de l'hypothèse faite, de dépasser l'analyse de ces recensements et d'interroger directement les acteurs des stations touristiques (entretiens, questionnaires).

3.3 Méthode

Trois axes de réflexion ont structuré nos analyses:

- Mobilité résidentielle: Quels types de population s'installent dans les communes touristiques?
- Mobilité professionnelle: Quelles sont les caractéristiques des mouvements pendulaires en Valais et dans une sélection de communes touristiques valaisannes et du district d'Aigle?
- Logement: Quelles sont les caractéristiques du logement dans les communes des stations de Crans-Montana, Champéry, Verbier et Zermatt?

Nous en esquissons ci-dessous quelques faits saillants.

3.4 Des faits

A titre d'exemple, la commune de Bagnes recevait en 2000 plus de 10 navetteurs de 7 communes de plus qu'en 1970 (Fully, Martigny-Combe, Sion, Liddes, Bovernier, Saxon et Vernayaz). D'autres communes ont vu leur bassin d'emploi augmenter dans des proportions plus modestes, comme pour celles de Champéry, Leysin et Saas Fee.

Conséquence de cet élargissement, les fréquences des allers-retours domicile/travail ont diminué entre 1970 et 2000. Alors qu'en 1970, 64.8% des pendulaires domiciliés dans le canton du Valais et le district d'Aigle faisaient quotidiennement plusieurs allers-retours, cette part n'était plus que de 52.0% en 2000.

Toutefois, une analyse au niveau communal montre que les navetteurs intercommunaux travaillant dans les communes de Bagnes, de Leukerbad, de

Champéry, de Montana, de Saas Fee et de Zermatt faisaient davantage d'allers-retours en 2000 qu'en 1970.

La prise en compte du fait que la voiture est devenue en Valais et dans le district d'Aigle le moyen de transport privilégié explique cet apparent paradoxe d'une disjonction spatiale croissante entre le lieu de domicile et celui du travail et une augmentation de la fréquence des déplacements quotidiens.

Si l'on analyse les temps de déplacement domicile/travail, l'on constate qu'entre 1970 et 2000, la domiciliation sur le lieu de travail a diminué, puisque la part des personnes n'effectuant aucun trajet est passée de 30.7% à 10.7%. Les déplacements de moins de 15 minutes ont eux augmenté (de 42.6% à 55.9%), de même que ceux de 16 à 30 minutes (de 17.4% à 23.4%). Les pourcentages pris par les autres temps de déplacement étant relativement stables.

Cet état de fait se retrouve dans notre panel de communes (Leysin, Nendaz, Bagnes, Leukerbad, Champéry, Montana, Saas Fee et Zermatt), où, pour les personnes ne résidant pas sur leur lieu de travail, près de 61.1% des déplacements en 2000 duraient moins de 15 minutes (en 1970, 37.7%), la part des personnes domiciliées sur leur lieu de travail étant quant à elle, dans l'ensemble de ces commune, passée de 40.5% en 1970 à 13.8% en 2000.

Si l'on ventile ces temps de déplacement selon les catégories de navetteurs, il apparaît que 70.2% des navetteurs intracommunaux mettaient en 2000 moins de 15 minutes pour aller au travail (39.3% en 1970).

En ce qui concerne les navetteurs intercommunaux, les évolutions sont moins contrastées. Elles montrent toutefois que la main-d'œuvre effectuant des parcours de plus de 60 minutes a nettement diminué, de 14.3% en 1970 à 2.7% en 2000, alors que les déplacements de moins de 15 minutes et de 16 à 30 minutes augmentaient (de 25.8% à 30.7%, et de 33.8% à 44.3%). L'essentiel des déplacements intercommunaux y durait ainsi de 16 à 30 minutes.

Ces navetteurs intercommunaux étaient, tant en 1970 qu'en 2000, composés à près de 68% de salariés sans fonction dirigeante.

Enfin l'on constate que les classes sociales plutôt basses, les familles avec enfants, de même que l'habitat collectif non destiné à la location touristique occupent dans les communes touristiques des portions de l'espace plus faibles que l'habitat individuel,

les logements occupés temporairement et ceux proposés à des loyers relativement élevés. L'étalement urbain dans les communes touristiques recouvre donc une différenciation sociale de l'espace.

Si rien n'est fait, il est donc probable, à supposer que les communes touristiques continuent d'être dynamiques et attractives, que l'on assistera à un élargissement de leurs bassins d'emploi, à l'augmentation des mouvements pendulaires et l'approfondissement des différenciations socio-spatiales.

4. RESULTAT DE L'ENQUETE PAR QUESTIONNAIRE

Une enquête par questionnaire a été réalisée entre septembre et octobre 2005. Le questionnaire utilisé a été validé par les représentants des principales associations professionnelles valaisannes concernées avant d'être envoyé par courrier électronique aux membres de ces associations (en français et en allemand). Le tableau suivant donne le nombre d'entreprises contactées ainsi que le nombre de celles qui ont répondu :

Type d'entreprises	Nombre d'entreprises contactées	Nombre d'entreprises ayant répondu
Agences immobilières	77	33
Ecoles de sports de neige	66	20
Hôtels et hôtels-restaurants*	595	65
Magasins de sport	102	22
Offices du tourisme	82	36
Remontées mécaniques	37	16
Autre		4
<i>Adresses e-mail incorrectes</i>	- 76	
TOTAL	883	196

Au total ce sont 883 entreprises qui ont été contactées et 196 qui ont répondu au questionnaire, soit un taux de réponse de 22.2%. Parmi ces 196 questionnaires retournés, 137 (69.9%) viennent de la partie francophone du canton et 59 (30.1%) de la partie germanophone.

Cette enquête par questionnaire a permis de mettre en évidence 19 points classés dans trois groupes thématiques différents.

A) La problématique des employés saisonniers est différente selon le *type d'entreprises* et selon la *saison* :

- Les offices du tourisme et les agences immobilières n'emploient pratiquement pas de personnel saisonnier (question 5).
- Les remontées mécaniques et écoles de ski/snowboard sont les entreprises qui emploient le plus de saisonniers (question 6).
- Il y a deux fois plus d'entreprises qui engagent du personnel saisonnier en hiver qu'en été (question 10).
- Les écoles de ski/snowboard et les magasins de sport n'engagent des saisonniers que pendant la saison d'hiver : le constat est presque similaire pour les remontées mécaniques qui engagent néanmoins quelques saisonniers pendant la saison d'été (question 10).
- Les hôtels / hôtels-restaurants emploient du personnel saisonnier un peu plus en hiver qu'en été (question 10).

B) Concernant le *profil des saisonniers*, six éléments peuvent être relevés :

- La grande majorité des employés saisonniers sont des personnes seules (questions 12, 13 et 14).
- Un peu plus de la moitié des employés saisonniers viennent de l'étranger (question 7).
- Environ 20% des employés saisonniers sont valaisans (question 7).
- Les écoles de ski/snowboard, les magasins de sport et les sociétés de remontées mécaniques emploient majoritairement du personnel saisonnier suisse alors que les hôtels et hôtels-restaurants engagent essentiellement des saisonniers étrangers, en particulier d'origine portugaise et française (question 7).
- 40% des répondants ont des saisonniers qui travaillent en moyenne depuis plus de six ans dans leur entreprise (question 9).
- Les employés saisonniers sont surtout fidèles à leur entreprise dans les secteurs des remontées mécaniques et de l'hôtellerie. (question 9)

C) Au niveau de la situation en matière de *logement*, on peut résumer les résultats de l'enquête de la manière suivante :

- Les employés saisonniers comme les employés fixes logent en majorité dans la même commune/station que leur lieu de travail (questions 11 et 33).
- Ce sont surtout le manque de logement et dans une moindre mesure le prix des logements qui expliquent pourquoi une partie des saisonniers ne logent pas en station (question 28).
- Ce sont surtout les attaches familiales et sociales et dans une moindre mesure le prix des logements et le manque de logements qui expliquent pourquoi une partie des employés fixes ne logent pas en station (question 39).
- Un peu plus de la moitié des entreprises, surtout des hôtels et des hôtels-restaurants, mettent des logements à disposition de leurs employés saisonniers (question 21).
- Une courte majorité des répondants considèrent qu'au moins une partie de leur personnel saisonnier peine à se loger (question 24).
- Ce sont les saisonniers travaillant dans les écoles de ski/snowboard et dans les magasins de sport qui ont le plus de difficultés à se loger, puis les saisonniers des hôtels / hôtels-restaurants, alors que le problème semble nettement moins important pour les employés des remontées mécaniques (question 24).
- Les répondants ont l'impression très nette que leurs employés ont de plus en plus de peine à trouver un logement sur la commune/station où ils travaillent (question 46).
- Ce sont particulièrement les hôtels / hôtels-restaurants, magasins de sport et écoles de ski/snowboard qui sont les plus affirmatifs à ce sujet (question 46).

5. RESULTATS DES ENTRETIENS AVEC LES ACTEURS DES STATIONS

Quatre stations ont été visitées. Ce sont Chambéry, Anzère, Ovronnaz et Verbier.

5.1 Champéry

Champéry vient de définir sa nouvelle politique touristique. Dans cette politique, la station met en avant l'émergence du problème de logement, non pas seulement pour les employés saisonniers ou fixes, mais aussi pour les touristes. Ces problèmes sont considérés comme étant cruciaux depuis plusieurs années par la municipalité. Une étude est d'ailleurs en cours afin d'analyser ce qui se passe dans d'autres stations et d'en tirer des conclusions viables pour Champéry. Un des constats est qu'il y a lieu de s'occuper de l'aménagement du territoire afin d'amener la station à offrir plus de lits marchands à sa clientèle. De plus, ce plan prend en considération le logement primaire et secondaire qui ne doit pas simplement s'apparenter à un placement immobilier, mais bien à un lieu vivant d'habitation temporaire ou permanente. La station est d'ailleurs en train de regarder pour réserver une zone autour de la rue principale du village à cet effet.

De plus, afin d'inciter à la mise en location de résidences secondaires et de freiner le développement de lits froids dus bien souvent des placements financiers, la question s'est posée à ce que la commune taxe davantage le foncier afin de rendre ces placements moins intéressants.

Champéry souhaite en priorité se concentrer sur le logement touristique plutôt que sur le logement des saisonniers. Cependant, selon des études françaises, le fait d'améliorer le logement des saisonniers entraîne une grande fidélisation de ceux-ci, et donc, permet d'améliorer la qualité des services et de l'accueil. La station de Champéry considère ce phénomène à l'inverse en considérant que si les touristes viennent en nombre, il sera plus facile de fidéliser le travailleur saisonnier, notamment par une augmentation des revenus.

5.2 Anzère

Il semble qu'il n'y ait pas de véritable problème à Anzère à ce niveau. Par contre, les hébergeurs nous confient que ce n'est pas parce que les loyers sont trop chers, ou qu'il manque de logements que les saisonniers ne trouvent rien, mais il semblerait qu'ils en soient eux-mêmes la cause. En effet, plusieurs saisonniers sont partis en laissant derrière eux un appartement dans un état lamentable, et n'ont pas payé tous les loyers qu'ils devaient. Cela implique donc une réticence de la part des logeurs de mettre à disposition des appartements ou des chambres, qu'ils sont sûrs de pouvoir

rentabiliser durant les quelques mois d'hiver. Cependant, la station a mis depuis toujours des appartements à disposition dans ses hôtels pour pouvoir loger les employés saisonniers notamment. Anzère a l'avantage d'avoir beaucoup de studios à louer. Ces studios ne sont pas très rentables pour le logement touristique, car en règle générale, les touristes cherchent des logements plus grands avec une ou deux chambres séparées, cuisine, etc. Ces studios sont donc en priorité destinés aux résidents à l'année, ou à la saison, ou alors aux employés saisonniers.

Néanmoins, les différents prestataires touristiques présents, sont d'accord d'affirmer qu'il y aura un problème de logement saisonnier et qu'il est important de prendre cela en considération. Il faudra bientôt faire face à cette situation en affectant des zones des appartements, ou immeubles exclusivement à cet usage.

5.3 Ovronnaz

A Ovronnaz, le problème n'est pas très important. En effet, le manque de logements pour les saisonniers ne se fait pas trop ressentir en général, mais il semble cependant qu'il devient de plus en plus difficile de trouver un logement dans la station pour la saison ou à l'année. Le centre thermal en particulier, fournit 31 appartements à ses saisonniers dans la station. Ces appartements sont souvent de petits studios, moins favorable à la location de part leur situation, leur confort, et/ou leur vue. Les loyers de ces appartements sont garantis par l'employeur, ce qui pose moins de problème au niveau du risque de non paiement du loyer. Cependant, ces appartements ne sont pas rentables car les loyers sont en général plafonnés, et les coûts liés à leur gérance sont supportés par l'entreprise. Par contre, après quelques années de fidélité à l'entreprise, les employés préfèrent trouver un logement par leurs propres moyens, et souvent, ils cherchent des logements plus grands. Cependant, pour pouvoir faire face à l'augmentation du prix des logements, au prix de maintenance, de gérance, les prix sont obligés de monter un peu, ce qui tend à fragiliser l'accessibilité à un logement pour un saisonnier qui ne gagne – pour les étrangers surtout – pas très bien leur vie. Ceux-ci sont donc obligés de trouver refuge dans les villages en dessous de la station.

On nous fait remarquer que les saisonniers ont changé de mentalités. En effet, il ne sont plus obligés de rentrer après 9 mois comme c'était le cas auparavant. Il est vrai qu'il y a quelques années, le saisonnier venait travailler en Suisse pour se faire de l'argent rapidement et repartait habiter dans son pays. Actuellement, les saisonniers

sont là par choix de vie, pour vivre une expérience, skier/snowboarder et pour profiter de l'animation d'une station touristique. Il est par conséquent plus difficile de se dire qu'il faut aménager une « maison des employés » car se serait préjudiciable à la station. En effet, il semblerait qu'il y aurait vite un manque de discipline et de calme, qui ne ravirait sûrement pas les autres personnes en vacances dans la station et qui désirent se reposer. Il y a donc lieu de trouver d'autres pistes. L'idée de fixer un quota d'appartement à louer dans toutes nouvelles construction paraît ici être une piste à examiner.

5.4 Verbier

A Verbier la problématique est vivement ressentie. En effet, le manque de logement pour les saisonniers les oblige à quitter Verbier pour descendre dans les villages inférieurs. Ce problème de logement est dû à deux facteurs très importants : d'une part l'augmentation inconsidérée des loyers et des prix du terrain qui atteignent environ 2'000 francs par mètre carré et d'autre part, le manque de logement. Les studios propices au logement des employés saisonniers sont en train de disparaître au profit des grands appartements de luxe.

Dans les années 1960-1970, il était normal de posséder une résidence secondaire à la montagne. Ces logements étaient en règle générale mis en location quand le propriétaire n'était pas là afin de lui garantir un revenu supplémentaire, et pourquoi pas d'avoir payé son logement pour y passer sa retraite. Cependant, dès les années 1990, il y a eu un changement de mentalités. En effet, les investisseurs ne veulent plus mettre leur logement en location et ne s'y rendent que de temps à autres. Les logements deviennent de plus en plus luxueux, plus grands, et ne permettent plus une location arbitraire du logement pour des questions évidentes de peur de retrouver son logement dans un mauvais état. Ces logements sont donc des placements financiers.

De plus, les logements de Verbier sont de plus en plus construits en propriétés par étage et les saisonniers sont souvent considérés comme des personnes bruyantes, non respectueuses des voisins et du logement.

6. COMMENTAIRE ET SUITE A DONNER

De manière globale, on peut affirmer que la problématique de pénurie de logement est ressentie dans l'ensemble du canton. Elle l'est plus vivement dans les stations qui attirent une clientèle fortunée ou désireuse d'investir dans des biens immobiliers. Les employés quittent inexorablement les stations pour s'établir confortablement dans les villages à proximité (prix des terrains abordables).

Parmi les pistes de solutions envisagées, on peut ici en citer trois :

- Fixer un quota minimum d'appartements à mettre en location dans toutes nouvelles constructions (immeuble, plan de quartier) ;
- Augmenter les taxes foncières (eaux, énergies, ordures) afin de rendre l'accès à l'immobilier moins intéressant pour les investisseurs du fait de l'augmentation des charges fixes ;
- Réserver des zones de construction pour les immeubles en location. Les municipalités peuvent y contribuer en restant propriétaire des terrains.