QUELLES SOLUTIONS
POUR LE LOGEMENT DES EMPLOYES SAISONNIERS
DANS LES STATIONS TOURISTIQUES ?

Le projet VALOSTA

*Dr **Christophe CLIVAZ**, Institut Economie et Tourisme, HES-SO Valais, Sierre*

*Dr **Christophe MAGER**, Institut de Géographie, Université de Lausanne*

***Stéphane STORELLI**, Centre de recherches Energétiques et Municipale, Martigny*

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun Svizra

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Office fédéral du logement OFL
Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Uffizi federal d'abitaziuns UFAB

CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

QUELLES SOLUTIONS POUR LE LOGEMENT DES EMPLOYES SAISONNIERS DANS LES STATIONS TOURISTIQUES ?

Dans de nombreuses stations touristiques de montagne se pose la question du logement des employés saisonniers. Ces derniers constituent souvent un apport non négligeable pour le développement socio-économique local. Cependant, ils ont de plus en plus de difficultés à trouver des logements, qui leur sont uniquement dédiés, tout en étant adaptés à leurs besoins et à leurs capacités financières, vu l'explosion du prix des terrains et des constructions.

Pour faire face à cette situation, une communauté de travail, composée de trois instituts de recherche (Centre de Recherches Energétiques et Municipales, Martigny ; Institut Economie et Tourisme de la HES-SO Valais et Institut de Géographie de l'Université de Lausanne) a mené de 2005 à 2007 le projet VALOSTA (Valorisation et aide au logement dans les stations de montagne). Ce projet a été appuyé financièrement par l'Office fédéral du Logement et le Service du Développement Economique du Canton du Valais.

Ce document a pour objectif de présenter les résultats finaux ainsi que de susciter la discussion dans les milieux touristiques.

WELCHE LÖSUNGEN FÜR DIE UNTERKUNFT VON SAISONARBEITER IN DEN TOURISTISCHEN DESTINATIONEN ?

In zahlreichen touristischen Destinationen stellt sich die Frage nach Unterkunftsmöglichkeiten für Saisonarbeiter. Diese stellen einen nicht zu vernachlässigenden Beitrag für die lokale, soziokulturelle Entwicklung dar. Dennoch haben Saisonarbeiter immer mehr Mühe Wohnungen zu finden, die nur für sie bestimmt und, in Anbetracht der explodierenden Land und Baupreise, auf ihre Bedürfnisse und finanziellen Möglichkeiten angepasst sind.

Eine Arbeitsgruppe bestehend aus drei Forschungsinstituten (Kompetenzzentrum für Urbistik, Martinach, Institut für Wirtschaft und Tourismus der HES-SO Wallis, Institut für Geographie der Universität Lausanne) hat von 2005 bis 2007 das Projekt VALOSTA durchgeführt (Valorisation et Aide au logement dans les stations de montagne / Wohnungshilfe für alpine Destinationen), um dieser Situationslage entgegenzuhalten. Das Projekt wurde vom Bundesamt für Wohnungswesen und der Dienststelle für Wirtschaftsentwicklung des Kantons Wallis finanziell unterstützt.

Dieses Dokument hat zum Ziel, die Schlussresultate zu präsentieren und eine Diskussion in den touristischen Milieus hervorzurufen.

Résumé

Durant les dernières décennies, les questions de mobilité résidentielle ont pris une importance considérable en Suisse et ont suscité plusieurs réflexions portant sur la dynamique spatiale des régions métropolitaines, les processus d'urbanisation, l'évolution démographique des centres et des couronnes des grandes agglomérations, ou encore sur l'adéquation entre offres et demandes de logements.

Dans le canton du Valais, ces problématiques prennent une dimension toute particulière, puisque l'essentiel de ses couronnes urbaines est de type touristique, selon la nomenclature de l'Office fédéral de la Statistique. Le marché du logement de ces communes est double et parfois antagoniste: 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.

Le marché très spécifique de la résidence secondaire étant en pleine croissance dans les stations de tourisme, grâce souvent à une demande étrangère n'hésitant pas à investir des sommes importantes dans l'achat d'un appartement ou d'un chalet, ces dernières offriraient en nombre insuffisant des logements abordables et/ou adaptés au besoin de la population active. Il est en effet récurrent, dans les discours sur la situation du logement dans les communes touristiques, de considérer que leur attractivité résidentielle a pour conséquences principales des zones à bâtir qui se raréfient, une explosion des prix des terrains et des loyers excessifs qui contraindraient les habitants indigènes les moins privilégiés socialement à trouver un logement hors des stations touristiques.

Peu de recherches ayant été consacrées à cette problématique, les autorités publiques valaisannes ne disposaient toutefois pas d'analyses leur permettant de déterminer l'ampleur de ce phénomène et, le cas échéant, de s'inspirer de bonnes pratiques, étrangères ou nationales, pour proposer des solutions aux stations touristiques affectées par une inadéquation de leur marché du logement aux besoins des personnes actives. C'est pour répondre à ce besoin d'éclairage que nous avons mené en 2006 une étude constituée d'abord par une analyse des flux de personnes en Valais, puis une analyse des caractéristiques des logements, sur la base de l'hypothèse que l'attractivité résidentielle des communes touristiques 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.

De manière globale, l'on peut affirmer que quand bien même l'on assiste à un élargissement des bassins d'emploi des communes touristique dynamiques et attractives, à l'augmentation des fréquences des mouvements pendulaires et à l'approfondissement des différenciations socio-spatiales**, la problématique de pénurie de logement affecte avant tout les travailleurs saisonniers, les employés à l'année ne résidant pas dans les stations pour des raisons plutôt liées à leur volonté de se domicilier là où leurs attaches familiales et leurs réseaux sociaux sont les plus forts. Notons encore que pour ces employés, les temps de parcours domicile-travail ne peuvent être légitimement considérés comme excessifs (moins de 31 minutes pour le 95% d'entre eux).**

C'est donc avant tout sur les stratégies qui pourraient être mises en place pour faciliter le logement en station des employés saisonniers que la deuxième partie de notre étude s'est focalisée. Quelles pourraient être les stratégies à suivre?

Nous nous sommes attachés, tout d'abord, à relever les expériences menées à l'étranger dans des pays de la chaîne alpine, soit en France, en Autriche et en Italie, puis à demander à un panel de représentants des professionnels de l'activité touristique et de responsables communaux de se prononcer sur celles qui leur paraissaient pouvoir être des bonnes pratiques à appliquer dans les stations suisses en général, puis, plus spécifiquement à Verbier et Champéry, pour lesquelles le problème du logement pour les saisonniers se manifestait avec la plus grande ampleur. Leurs conclusions ont ensuite été transmises via un questionnaire aux entreprises employant des saisonniers dans ces deux stations pour obtenir leur avis quant aux mesures retenues.

Les analyses de la littérature existante relative au logement saisonnier et les entretiens téléphoniques faits dans diverses stations de l'Arc alpin (Autriche: Ischgl, Sankt-Anton, Sölden; France: Cortina d'Ampezzo, Courmayeur, Sestrière; Italie: Chamonix, Courchevel, La Plagne, Deux Alpes), montrent que les stratégies sont très diverses, allant d'une absence quasi totale de coordination des acteurs locaux en matière de logement en Italie à une implication importante, voire contraignante des autorités publiques en France. Le cas autrichien relevant de l'entre-deux, avec une mise en relation importante des professionnels du tourisme et une implication des autorités publiques relativement faible.

C'est en effet en France que la gamme des outils et mesures permettant aux saisonniers d'accéder à un logement (décent) est la plus diversifiée, sous l'impulsion du Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, et de celui des transports, de l'équipement, du Tourisme et de la Mer. La convention Etat-Union d'Economie Sociale pour le logement, signée en France le 15 juillet 2004, est l'aboutissement concret de cet engagement, avec pour objectif d'offrir 1000 places supplémentaires par an aux salariés saisonniers. En Italie, l'implication de l'Etat et des autorités publiques est faible, de même que la coordination des acteurs locaux, tandis qu'en Autriche, ce sont essentiellement des actions centrées sur la construction de logements réservés aux employés saisonniers qui sont entreprises.

Une synthèse peut être faite:

Autriche :

- Pas de littérature sur le sujet ;
- Généralisation de l'habitat réservé au personnel saisonnier ;
- Cet habitat est réalisé et géré directement par les entreprises touristiques (remontées mécaniques, écoles de ski, hôtels…) et se trouve généralement près du centre de la station ;
- Les entreprises touristiques collaborent souvent entre elles pour la construction et la gestion de l'habitat réservé au personnel saisonnier ;
- Pour les employés n'habitant pas près de leur lieu de travail, des services de transports publics avec horaire adapté sont mis en place ou/et des places de parking leur sont réservées à un tarif préférentiel.

France :

- Nombreux rapports, études, articles sur le sujet (par ex. « Guide du logement aidé pour les salariés saisonniers du tourisme à l'usage des élus locaux », janvier 2006) ;
- La problématique du logement des employés saisonniers est reconnue et débattue (et plus généralement l'importance du saisonnier dans la qualité de la prestation touristique) ;
- Des solutions concrètes ont été élaborées et mises en œuvre, par ex. la construction d'habitat réservé au personnel saisonnier ou la réalisation de «maisons des saisonniers» (lieu d'accueil, d'information, d'aide et de services aux saisonniers).

Italie :

- Pas de littérature sur le sujet ;
- Pas d'habitat réservé au personnel saisonnier ;
- Les hôtels/restaurants disposent généralement de logements pour leurs employés ;
- Le personnel des remontées mécaniques vient surtout de la région ;
- Pas de places de parc réservées pour les employés.

Sur la base notamment des informations recueillies dans les pays voisins de l'arc alpin et en tenant compte de la situation valaisanne, un premier catalogue de mesures pour faciliter l'accès aux logements des employés saisonniers a été établi. Celles-ci peuvent être ventilées en cinq pôles distincts:

A. Logements réservés aux employés saisonniers

- Construire des bâtiments réservés aux employés saisonniers ;
- Acquérir et rénover des logements pour les employés saisonniers ;
- Mettre à disposition des terrains pour la construction de bâtiments réservés aux employés saisonniers ;
- Créer une structure de gestion locative des lits réhabilités / construits pour loger des employés saisonniers.

B. Fiscalité et Financement

- Augmenter les taxes foncières (eaux usées, énergie, voirie) et les affecter à du logement pour les employés ;
- Alimenter un fonds destiné à financer des logements pour les employés par une taxe sur les résidences secondaires ou/et sur les transactions immobilières ;
- Défiscaliser les revenus tirés de la construction / rénovation d'appartements destinés à loger des saisonniers ;
- Faire appel aux aides financières publiques pour créer des logements pour saisonniers (loi fédérale sur l'amélioration du logement dans les régions de montagne ; loi fédérale sur l'aide aux investissements en régions de montagne).

C. Aménagement du territoire

- Affecter des zones à de la résidence primaire exclusivement ;
- Fixer pour chaque nouvel immeuble / plan de quartier un quota d'appartements réservés à de la résidence primaire ;
- Augmenter l'indice de construction des hôtels / immeubles qui prévoient des logements pour les employés.

D. Transports

- Améliorer la desserte et la fréquence des TP ;
- Réserver des places de parc gratuites ou à tarif préférentiel pour les employés ;
- Avoir un bus d'entreprise pour le transport des saisonniers.

E. Information aux saisonniers et aux acteurs locaux

- Opération "volets fermés": mettre en lien les propriétaires qui ont des logements peu ou pas occupés, les employeurs et les saisonniers ;
- Créer une "maison des saisonniers" ;
- Rédiger un guide du logement (saisonnier) pour les acteurs locaux.

Ce catalogue de mesure a été soumis à différents représentants des pouvoirs publics de stations valaisannes et à des représentations des professionnels du tourisme. Quatre critères d'évaluation ont été retenus pour qualifier les différentes mesures:

- Effets à court terme sur les finances communales/cantonales ;
- Flexibilité à court terme des mesures prises ;
- Capacité à créer du logement pour les employés saisonniers ;
- Acceptabilité par les milieux économiques et immobiliers concernés.

On constate qu'il n'y a pratiquement pas de mesures qui se révèlent avoir des effets positifs sur l'ensemble des quatre critères. De manière plus générale, quatre recommandations principales peuvent être faites sur la base des entretiens effectués :

- **Créer un observatoire de l'emploi saisonnier :** cet observatoire permettrait de renseigner les communes et les entreprises sur les caractéristiques des employés saisonniers et de leur besoin en matière de logement, mais aussi de communiquer sur les 'bonnes pratiques' en matière de logement des employés saisonniers.
- **Considérer les logements destinés aux saisonniers comme des infrastructures touristiques :** l'objectif est que les aides communales pour la création de logements pour saisonniers puissent être financées par les taxes prévues par le projet de loi sur le tourisme, en considérant que la qualité du travail fourni par les saisonniers est un élément déterminant de l'attractivité des stations, et que les prestations qu'ils fournissent sont étroitement liées à leurs conditions de logement.
- **Inciter plus que contraindre :** il s'agit de valoriser les mesures incitatives plutôt que les mesures coercitives qui sont rejetées par la plupart des personnes interrogées. L'augmentation des indices de construction pour les nouvelles constructions qui offrent des logements en location pour le personnel de la station semble être une piste à retenir. De même, la défiscalisation du revenu des loyers des logements destinés au personnel saisonnier de la station peut inciter les propriétaires à faire le pas.
- **Créer une structure de gestion des lits destinés aux saisonniers :** une telle structure permet de libérer les propriétaires et employeurs de toutes les tâches administratives liées à la location d'un bien (assurances, réparations, état des lieux, etc.).

Table des matières

1. Contexte et objectif 1
2. Etat des lieux 1
3. Analyses géographiques 2
4. Entretiens et enquêtes préliminaires 4
5. Expériences étrangères 6
5.1. Le cas autrichien 6
5.2. Le cas français 7
5.3. Le cas italien 9
5.4. Synthèse des informations recueillies par pays 10
6. Avis de responsables locaux sur les expériences étrangères 12
6.1. Logements réservés au personnel 12
6.2. Fiscalité et financement 12
6.3. Aménagement du territoire / Règlement de construction 14
6.4. Transports 15
6.5. Information aux saisonniers et aux acteurs locaux 16
7. Avis des entreprises locales sur les "Bonnes pratiques" étrangères 16
8. Recommandations 23
9. Références principales 26

1. Contexte et objectif

Notre recherche s'inscrit dans une réflexion plus globale, visant, au-delà du diagnostic des mobilités et des caractéristiques du bâti en Valais et dans le district d'Aigle, à proposer des lignes directrices aux autorités publiques, afin que l'étalement urbain, les mouvements pendulaires et les problèmes d'accès au logement pour les catégories sociales les plus vulnérables soient minimisés dans les communes touristiques. Le régime d'urbanisation actuel en Suisse encourage en effet, et le Valais n'échappe pas à cette règle, la formation d'espaces urbanisés de plus en plus dilués, hétérogènes, fragmentés, mais aussi les flux pendulaires, la dépendance automobile, l'élargissement de l'empreinte écologique des villes et la ségrégation socio-spatiale.

Si les enjeux sont importants, de nombreux obstacles institutionnels rendent l'action difficile. Citons, entre autres: l'autonomie communale en matière d'affectation des sols; le manque de politiques favorables aux modes de transports collectifs; les subventions accordées aux développement des infrastructures pour le transports privés motorisés; la faiblesse de la régulation politique et foncière du morcellement spatial; l'aide à l'accession à la propriété; le déséquilibres des bases fiscales entre les communes; le manque de péréquation financière entre les commune; la concurrence territoriale en matière d'affectation des sols.

Reste que sans état des lieux documentés, la mise en place de nouvelles actions politiques est ardue, puisque celles-ci n'ont des chances de voir le jour que si les acteurs privés et publics s'accordent sur le fait que les problèmes évoqués sont réels. Or, à titre d'exemple, des mesures de la situation actuelle et des grandes tendances des mobilités et du marché du logement en Valais sont encore trop peu nombreuses. Nos analyses avaient pour but de suppléer, encore partiellement, à ce manque. Nous rendrons compte, dans un premier temps, des conclusions principales des analyses faites en 2006, puis nous présenterons les prises de position de différents acteurs de stations touristiques quant aux actions faites à l'étranger et qui pourraient être reproduites en Suisse pour accroître l'offre de logements destinés aux travailleurs saisonniers, les plus touchés par le problème du logement.

2. Etat des lieux

Durant les dernières décennies, les questions de mobilité résidentielle ont pris une importance considérable en Suisse et ont suscité plusieurs réflexions portant sur la dynamique spatiale des régions métropolitaines, les processus d'urbanisation, l'évolution démographique des centres et des couronnes des grandes agglomérations, ou encore sur l'adéquation entre offres et demandes de logements. En Suisse, comme en Europe, les recherches font toutes le même constat: l'émergence de comportements résidentiels s'orientant vers la consommation de davantage de surface de logement par personne et une croissance démographique et résidentielle plus importantes dans les couronnes urbaines que dans les communes centrales. Ces comportements sont à mettre en corrélation avec la croissance du niveau de vie, le désir d'accès à la maison individuelle, les possibilités offertes par la motorisation, la dégradation de la qualité du cadre de vie dans les centres villes, etc. Il est probable que les délocalisations du centre vers les périphéries soient aussi liées à une structure inadaptée et un volume insuffisant de l'offre immobilière dans les centres des agglomérations. Dans tous les cas, ces changements se traduisent par l'étalement urbain, la diminution de densité des agglomérations et par un accroissement généralisé des déplacements.

Dans le canton du Valais, ces problématiques prennent une dimension toute particulière, puisque l'essentiel de ses couronnes urbaines est de type touristique, selon la nomenclature de l'Office fédéral de la Statistique. Le marché du logement de ces communes est double et parfois antagoniste: 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. Le marché très spécifique de la résidence secondaire étant en pleine croissance dans les stations de tourisme, grâce souvent à une demande étrangère n'hésitant pas à investir des sommes importantes dans l'achat d'un appartement ou d'un chalet, ces dernières offriraient en nombre insuffisant des logements abordables et/ou adaptés au besoin de la population active. Il en effet est récurrent, dans les discours sur la situation du logement dans les communes touristiques, de considérer que leur attractivité résidentielle a pour conséquences principales des zones à bâtir qui se raréfient, une

explosion des prix des terrains et des loyers excessifs qui contraindraient les habitants indigènes les moins privilégiés socialement à trouver un logement hors des stations touristiques.

Comment mettre à disposition des ménages une offre d'habitat de qualité répondant à leurs aspirations mais moins onéreuse ? Il est difficile d'y répondre. Tout d'abord, les facteurs qui influencent la demande de logement et la mobilité résidentielle sont complexes. Les aspirations de la population en ce qui concerne l'habitat sont multiples et dépendent de nombreux paramètres qui peuvent d'ailleurs varier dans l'espace et dans le temps. Les phénomènes de mode, l'âge, qui traduit la position dans le cycle de vie, la composition de la famille ou encore le statut social figurent parmi les facteurs influençant les aspirations des individus et leurs comportements de mobilité. Deuxièmement, les collectivités publiques n'ont qu'une capacité d'intervention limitée sur le marché immobilier, malgré les outils de l'aménagement du territoire. Enfin, l'on manque d'analyses sur la mobilité interne en Valais et sa relation avec la problématique du logement dans les stations de montagne qui permettraient de dégager des lignes directrices susceptibles d'emporter l'adhésion des acteurs économiques et politiques et de la population.

C'est pour répondre, encore partiellement, à ce besoin d'éclairage que nous avons mené en 2006 une étude constituée d'abord par une analyse des flux de personnes en Valais, puis une analyse des caractéristiques des logements[1], sur la base de l'hypothèse que l'attractivité résidentielle des communes touristiques 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.

3. Analyses géographiques

Trois axes de réflexion ont structuré ces analyses préliminaires**:**

- *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 avons tout d'abord montré que les communes touristiques valaisannes et du district d'Aigle (très largement intégré à l'espace économique cantonal) tendent à capter, depuis 1970, davantage que les autres types de communes, trois types de population résidentes :

- L'une plutôt rurale et mal formée, résidentiellement peu mobile;
- L'autre étrangère, sans fonction dirigeante, tendant à s'y installer pour y travailler dans le secteur tertiaire;
- Une troisième population, bien formée, plutôt Suisse, également active dans le secteur tertiaire, mais comptant des navetteurs intercommunaux et inter-cantonaux, probablement plus attirés par le cadre de vie des communes touristiques que par la perspective d'y travailler.

Ces populations ont des attentes en termes de logement liées à leurs situations sociologiques, économiques

[1] L'analyse des flux de personnes en Valais a 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). Elle a dressé un panorama général des déplacements de population internes au Valais, à l'échelle des communes et rendu 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 a présenté 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 a inclus 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.

L'analyse des caractéristiques des logements a été faite à l'hectare pour une sélection de 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.).

et juridiques, dont l'hétérogénéité renforce la difficulté à circonscrire étroitement les problèmes auxquels elles peuvent être confrontées dans les stations.

Reste que conformément à ce qui était supposé, nous avons montré, au-delà de l'attractivité résidentielle des communes couronnes, que la disjonction entre le lieu de domicile et le lieu de travail était croissante de 1970 à 2000 dans le canton du Valais et le district d'Aigle, aboutissant, entre autres, à une dilatation des bassins d'emploi des principales communes touristiques valaisannes, et, partant, à une augmentation des mouvements pendulaires intercommunaux et à un usage croissant de l'automobile. L'essentiel des mouvements pendulaires intercommunaux est de plus le fait de travailleurs subalternes.

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. Ce véhicule évite, par ailleurs que les temps de parcours entre le domicile et le lieu de travail ne progressent de manière trop importante. En 2000, près de 95% des actifs mettaient moins de 31 minutes pour aller travailler dans une commune touristique.

Une analyse des caractéristiques du bâti dans les communes contenant les stations de tourisme principale du Valais et du district d'Aigle, soit celles de Leysin, Nendaz, Verbier, Leukerbad, Champéry, Crans-Montana, Saas Fee et Zermatt, montrent toutefois que les politiques urbanistiques et les évolutions du marché immobilier ont abouti à ce qu'en 2000 les classes sociales plutôt basses, les familles avec enfants, de même que l'habitat collectif non destiné à la location touristique y occupaient des portions de l'espace communal plus faibles que l'habitat individuel, les logements occupés temporairement et ceux proposés à des loyers relativement élevés.

L'on constate aussi 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. La croissance des maisons individuelles entre 1970 et 2000 a été d'ailleurs considérablement plus élevée que celle des logements dans les communes touristiques. Les taux de vacance des logements et des maisons individuelles sont en outre actuellement très bas, rarement au-dessus de 1.5%, considéré comme le taux minimal pour assurer la fluidité du marché dans des espaces urbanisés. Quant aux loyers, ils ont en moyenne augmenté entre 1970 et 2000 de 50%, en francs constants, dans les principales communes touristiques. Notons enfin que les espaces les plus denses en 1990 des communes de Bagnes, de Leukerbad, de Champéry, de Montana, de Saas Fee et de Zermatt (zones villages) ont vu leur population stagner entre 1990 et 2000. En ce qui concerne les familles de 3 ou 4 personnes, c'est une diminution nette de leur présence dans les zones fortement ou moyennement denses que l'on observe en 1990 et 2000.

Si la croissance de la disjonction entre le lieu de travail et le lieu de résidence est patente et affecte effectivement les travailleurs n'appartenant pas aux catégories socio-professionnelles élevées, la nature des recensements de la population n'a toutefois pas permis de déterminer dans quelle mesure ces nouvelles mobilités étaient voulues ou contraintes. En d'autres termes, l'on ne sait pas si les personnes qui travaillent par exemple dans la commune de Champéry mais qui n'y résident pas souhaiteraient, ou non, déménager dans cette commune afin de se rapprocher de leur lieu de travail. Rien dans les recensements ne permet d'informer sur les aspirations résidentielles des employés de communes touristiques, De plus, les modalités pratiques du recensement ne livrent pas des renseignements sur la totalité de la population active en Valais, nombre de travailleurs saisonniers échappant à ce relevé statistique.

De ce fait il a été nécessaire, pour évaluer la situation, de dépasser l'analyse de ces recensements et d'interroger directement les acteurs des stations touristiques (entretiens, questionnaires). Il s'est agi de déterminer exactement l'étendue du problème du manque de logements pour les employés travaillant en stations de montagne en interrogeant, sur la base d'un questionnaire, les responsables d'offices du tourisme valaisans pour avoir une première vue d'ensemble, puis de réaliser une série d'entretiens avec des responsables de stations travaillant principalement dans les secteurs suivants: administration communale, hôtellerie, remontées mécaniques, écoles de ski et offices du tourisme.

4. Entretiens et enquêtes préliminaires

Quatre stations, Champéry, Anzère, Ovronnaz et Verbier, ont été choisies pour mener des entretiens. Ceux-ci ont montré que les employés n'étaient pas confrontés à des difficultés de même ampleur selon la région où ils travaillent:

- *Champéry* venait de définir sa nouvelle politique touristique et mettait en avant l'émergence du problème de logement, non seulement pour les employés saisonniers ou fixes, mais aussi pour les touristes. Ces problèmes sont considérés comme cruciaux depuis plusieurs années par la municipalité. Un des constats était qu'il fallait s'occuper de l'aménagement du territoire afin d'amener la station à offrir plus de lits marchands à sa clientèle.

- Le logement ne semblait pas être un véritable problème à *Anzère*. On constatait cependant une réticence de la part des logeurs de mettre à disposition des employés des appartements ou des chambres, qu'ils étaient sûrs de pouvoir rentabiliser sous forme de location touristique durant les quelques mois d'hiver. Les occupants saisonniers avaient en outre « mauvaise réputation ». Anzère avait en outre l'avantage d'avoir beaucoup de studios à louer.

- A *Ovronnaz*, le problème n'était pas très important. En effet, le manque de logements pour les saisonniers ne se faisait pas trop ressentir en général. Le constat était néanmoins qu'il devenait de plus en plus difficile de trouver un logement dans la station pour la saison ou à l'année.

- A *Verbier* la problématique était par contre vivement ressentie. En effet, le manque de logement pour les saisonniers les obligeait à quitter Verbier pour descendre dans les villages inférieurs. Ce problème de logement était interprété comme la conséquence principalement des deux facteurs suivants : d'une part l'augmentation importante des loyers et des prix du terrain (jusqu'à 2'000 francs par mètre carré) et, d'autre part, le manque de logements. Les studios propices au logement des employés saisonniers étaient en train de disparaître au profit des grands appartements de luxe.

En parallèle à ces entretiens, une enquête par questionnaire a été réalisée entre septembre et octobre 2005, afin de saisir plus finement l'opinion des entreprises locales. 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). 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 les points suivants:

- Les employés saisonniers comme les employés fixes logent en majorité dans la même commune/station que leur lieu de travail.
- 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.
- 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.
- Un peu plus de la moitié des entreprises, surtout des hôtels et des hôtels-restaurants, mettent des logements à disposition de leurs employés saisonniers.
- Une courte majorité des répondants considèrent qu'au moins une partie de leur personnel saisonnier peine à se loger.
- 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.

- 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.
- Ce sont particulièrement les hôtels / hôtels-restaurants, magasins de sport et écoles de ski/snowboard qui sont les plus affirmatifs à ce sujet.

De manière globale, l'on peut affirmer que quand bien même l'on assiste à un élargissement des bassins d'emploi des communes touristique dynamiques et attractives, à l'augmentation des fréquences des mouvements pendulaires et à l'approfondissement des différenciations socio-spatiales, la problématique de pénurie de logement affecte avant tout les travailleurs saisonniers, les employés à l'année ne résidant pas dans les stations pour des raisons plutôt liées à leur volonté de se domicilier là où leurs attaches familiales et leurs réseaux sociaux sont les plus forts. Notons encore que pour ces employés, les temps de parcours domicile-travail ne peuvent être légitimement considérés comme excessifs (moins de 31' pour le 95% d'entre eux).

C'est donc avant tout sur les stratégies qui pourraient être mises en place pour faciliter le logement en station des employés saisonniers que la deuxième partie de notre étude s'est focalisée. Quelles pourraient être les stratégies à suivre?

Nous nous sommes attachés, dans un premier temps, à relever les expériences menées à l'étranger dans des pays de la chaîne alpine, soit en France, en Autriche et en Italie, puis à demander à un panel de représentants des professionnels de l'activité touristique et de responsables communaux de se prononcer sur celles qui leur paraissaient pouvoir être des bonnes pratiques à appliquer dans les stations suisses, puis, plus spécifiquement à Verbier et Champéry, pour lesquelles le problème du logement pour les saisonniers se manifestait avec la plus grande ampleur. Leurs conclusions ont été transmises aux entreprises employant des saisonniers dans ces deux stations pour obtenir leur avis quant aux mesures retenues.

5. Expériences étrangères

Comme le soulignait A. Simon (2006[2]), le contexte des marchés du travail et du logement des salariés saisonniers s'est transformé: la forte croissance des activités touristiques, liée à la démocratisation de certains sports, l'augmentation des revenus salariés, ou encore l'amélioration de l'accessibilité des stations, nécessite le recours à une main-d'œuvre saisonnière accrue, pour laquelle l'accès au logement est difficile en raison même des caractéristiques de leur emploi. S'en préoccuper est d'importance, car le logement des travailleurs saisonniers dans les zones touristiques constitue un enjeu fort, social, économique et touristique.

- *Social*: car la pénurie de logement pour les travailleurs génère des difficultés importantes pour ces travailleurs et les entreprises: loyers excessifs, qualité insuffisante, cohabitation forcée, entassement, etc.
- *Economique*, car cette même pénurie constitue un obstacle au recrutement de la main-d'œuvre indispensable au fonctionnement des entreprises, et des services mis en œuvre par les stations: ces difficultés de fonctionnement sont préjudiciables à l'ensemble des travailleurs.
- *Touristique*, car les modalités d'hébergement et de travail conditionnent inévitablement la qualité de l'accueil et des services.

Afin de déterminer quelle est la situation dans les autres pays de l'Arc alpin (Autriche, France, Italie), quelles sont les mesures qui y ont déjà été prises et quels sont les résultats de ces mesures, une analyse de la littérature existante a été faite et des contacts ont été pris par téléphone auprès des administrations communales, des Offices de tourisme et des entreprises touristiques les plus importantes des stations suivantes:

- Autriche: Ischgl, Sankt-Anton, Sölden
- Italie: Cortina d'Ampezzo, Courmayeur, Sestrière
- France: Chamonix, Courchevel, La Plagne, Deux Alpes

Les résultats montrent que les stratégies sont très diverses, allant d'une absence quasi totale de coordination des acteurs locaux en matière de logement à une implication importante des autorités publiques.

5.1. Le cas autrichien

A *Ischgl*, l'administration communale contrôle les effectifs de saisonniers car ils doivent remplir un bulletin de déclaration pour s'inscrire. L'intégration des saisonniers se passe apparemment sans problèmes majeurs. Ce sont surtout les hôteliers et les patrons des différentes entreprises qui mettent à disposition des logements pour leur personnel. La majorité des employés sont logés à l'endroit même où ils travaillent. Seule une petite partie se loge en périphérie de la ville. Il n'y a donc pas de problème de transports publics. Les employés vont à pied au travail.

A *St-Anton* environ 90% des saisonniers logent sur place. Des logements sont mis à disposition des employés des hôtels et des remontées mécaniques et l'école de ski met à disposition une maison pour son personnel. Les résidents sont soumis à une réglementation de comportement très stricte et doivent déposer une caution au début de la saison. La "Maison du personnel" de cette école de ski a été construite il y a quatre ans, en partenariat avec un autre entrepreneur, car il était souvent difficile pour cette dernière de trouver suffisamment de logements (environ 200 lits) dans différentes résidences. Sa capacité est de 110 lits : la moitié appartient à l'école de ski et le reste est réparti entre plusieurs loueurs, beaucoup de chambres n'étant utilisées que pendant la haute saison. Ce qui appartient à l'école de ski n'est accessible que pour ses professeurs: même s'il reste des chambres libres, elles ne sont pas louées à des personnes étrangères à

2 Simon A, (2006), "Le logement des saisonniers du tourisme en France", conférence à l'occasion du colloque "Quel équilibre entre logements pour les employés et résidences secondaires dans les stations de montagnes?", Haute Ecole Valaisanne, Sion, 31 mai 2006

l'entreprise. Six places de stationnement sont mises à disposition.

Concernant le risque de ghettoïsation lié au regroupement de bon nombre de saisonniers dans cette "Maison du personnel", il n'est pas avéré. Il y a naturellement des formations de groupes selon les origines des résidents, mais elles auraient lieu probablement dans tous les cas, "Maison du personnel" ou pas.

Quant au transport, il existe un parking pour le personnel (pendulaire) à St-Anton. L'abonnement pour cette prestation est de 220 Euros par saison, et seulement pour les gens qui y travaillent. Le réseau de transports publics est très bon et il y a des stations de train et de bus entre St-Anton, St-Christoph et St-Jakobs. Les Remontées Mécaniques, qui sont le plus grand employeur de la station, ont un bus pour les gens qui ne logent pas sur place, mais la majeure partie des saisonniers ne sont pas des pendulaires. Reste que l'offre de parking pour les pendulaires n'est pas suffisante, notamment pour les collaborateurs de l'Office du tourisme. La consigne des responsables est de prendre les transports publics pour lesquels certains ont des rabais spéciaux.

L'on retrouve des maisons du personnel à *Sölden*. Il y en a plusieurs sur place et dans la commune voisine à Lengenfeld, le plus souvent créées par les entreprises de remontées mécaniques, mais en association avec des hôteliers. La répartition des logements se fait de la façon suivante: s'il y a 264 personnes engagées, 120 sont logées dans la station, 44 sont logées dans un restoroute (surtout les gens de la région) et les autres (100) sont logées dans trois différentes maisons du personnel. L'hôtel s'occupe de la restauration. Pour la "Maison du personnel" située en dehors de la station, à Lengenfeld, l'entreprise dispose d'un 'ski bus'. Il existe de plus un bus dans l'Ötztal dont les horaires se calquent sur ceux des employés logés hors station. Il s'agit d'une entreprise privée, mais qui est soutenue financièrement par le secteur public. Comme dans les autres stations évoquées, la majorité des employés saisonniers sont logés à l'endroit même où ils travaillent. En ce qui concerne les hôtels, ils s'organisent le plus souvent eux-mêmes pour loger leurs employés et beaucoup ont leur propre logement du personnel. Le danger des ghettos n'est guère évoqué par les personnes interrogées, sans doute parce que la mixité entre les employés fixes et les saisonniers est importante et que l'intégration de ces derniers paraît bonne. A l'Office de tourisme se trouve une liste des appartements disponibles pour les employés saisonniers de la station. Elle a été élaborée sur la base d'un document rempli par les propriétaires.

Pour les pendulaires, un système de bus est organisé et, dans un parking récent, des places sont réservées pour stationner les véhicules des employés venant de loin. Les moyens de transport pour les employés logés hors station sont gérés surtout par les hôtels et par les remontées mécaniques.

5.2. Le cas français

A *Chamonix*, selon l'étude Géodes réalisée en 2001[3], l'évaluation du nombre de saisonniers actifs dans la station de Chamonix est d'environ 1 saisonnier pour 20 à 25 lits touristiques. En 2001, le nombre de lits touristiques à Chamonix était évalué à environ 59'000, ce qui fait entre 2'360 et 2'950 saisonniers en saison d'hiver. Toutefois, cette même étude a montré que 55% des saisonniers étaient recrutés localement et n'avaient donc a priori pas besoin de trouver une solution de logement en début de saison. Cette problématique liée à la recherche d'un logement en début de saison ne concerne donc que 45% des saisonniers, soit 1'060 à 1'330 personnes.

Sur ces 45% de saisonniers non locaux, l'étude a encore relevé que 57.5% ont dû trouver une solution de logement par leurs propres moyens (les autres ont une solution de logement assurée par l'employeur). Le nombre de saisonniers qui doivent se trouver un logement en saison d'hiver à Chamonix est donc globalement évalué entre 610 et 765 saisonniers.

Des appartements déjà existants (56 studios) ont été rachetés et rénovés grâce à la nouvelle société anonyme d'économie mixte de Chamonix dont la présidence est assurée par le maire. Les montants suivants ont ainsi été investis[4] :

- 300'075 euros par la ville dans le capital de la société d'économie mixte

[3] « Le logement des saisonniers en Haute-Savoie, constats et propositions », Etude DDE, CILSE, Conseil Général de la Haute-Savoie.
4 Guide du logement aidé pour les salariés saisonniers du tourisme à l'usage des élus locaux, Alain Simon, chargé de mission « Logement des saisonniers (DDE73) », janvier 2006.

- 99'975 euros par les partenaires privés (Caisse d'épargne des Alpes, remontées mécaniques, hôtels, gîtes, transports publics, magasins de sport)
- 199'950 par le comité interprofessionnel du logement et de son environnement, organisme collecteur du 1% logement.

L'avantage de Chamonix est que cette station fonctionne aussi bien en été qu'en hiver. Les logements des saisonniers sont donc généralement occupés la majorité de l'année.

A *Courchevel*[5] le nombre de saisonniers dans cette station des 3 Vallées est de plus de 4'500. Un déficit d'environ 700 lits est régulièrement constaté. La majorité (61%) des saisonniers des hôtels, cafés et restaurants, non locaux, sont logés par leur employeur. Les autres se logent par leurs propres moyens et ne sont pas toujours satisfaits. Certains sont contraints à la collocation.

La station possédait déjà une sorte de « Maison des saisonniers », et depuis 2002, elle bénéficie d'un foyer-logement composé de 58 logements, soit 93 lits, qui correspondent à des habitations à loyer modéré. Le coût de cette construction (près de trois millions) a été réparti entre l'Etat, la Région, la Commune, le 1% logement et le financement 'PLUS' (prêt à taux spécial). Le déficit annuel est pris en charge par les entreprises qui achètent des parts dans le foyer-logement. Ces parts sont propriétés de l'entreprise qui les achète, mais les appartements ne lui appartiennent pas. Ils restent propriétés de la commune. Des clauses spéciales ont été instaurées dès le début pour assurer que ces logements restent réservés à la location pour les saisonniers.

A *La Plagne*[6], la station accueille chaque année près de 3'500 saisonniers. Bien que les trois quarts viennent de l'extérieur de la commune, ils ne sont qu'environ 500 par saison à faire une demande de logement. Comme en Haute-Savoie 80% des problèmes de recrutement sont dus au logement, La Plagne a construit 90 logements non seulement pour répondre en partie à la demande des saisonniers mais aussi pour augmenter leur fidélisation. Il faut noter que le premier essai de logements « sociaux » pour les saisonniers a été un échec pour la commune, car elle devait répondre seule des déficits occasionnés par ces « foyers-logements » non rentables. Pour que ça fonctionne, les logements ont dû être revus pour être plus agréables, indépendants (plus de cuisine et séjour en commun) et surtout ils n'ont plus dû être uniquement dépendants de la commune.

La commune a mis à disposition d'une société civile immobilière (réunissant des acteurs locaux comme des agents immobiliers, des restaurateurs, des hôteliers, etc.) un terrain communal pour bâtir des logements réservés aux saisonniers. Voici, en 10 points, les différents partenaires et la démarche de construction d'une « Maison des saisonniers » telle qu'initiée et menée à La Plagne:

1. Mairie : aide au développement du projet
2. Mission interministérielle : mise en place d'études de recensement et de faisabilité ainsi que du cadre juridique
3. Service de la préfecture : don du terrain pour le projet
4. Conseil général : subventions à la commune pour le terrain (50% de sa valeur) pour le viabiliser (arrivée d'eau, raccords électriques et téléphoniques)
5. Conseil régional : subventions pour le mobilier
6. Centre des impôts : réduction de la TVA de 20 à environ 5 %
7. Commerçants : mise en place de la société civile immobilière. Chacun est réservataire d'appartements en fonction de la part investie à la base
8. Crédit Agricole : apport de 45% en prêt pour financer le projet
9. Groupe Alliance : distribution du 1% logement des entreprises de remontées mécaniques
10. ImmoPlagne : contrat de gestion avec la société civile immobilière

Cette « Maison des saisonniers », dont la construction a coûté 3'341'500 euros (hors foncier apporté par la commune et aide du conseil général), apporte plus que des logements : c'est un lieu de rencontre et d'échange ouvert à tous. On y trouve divers services, comme l'accès internet gratuit pour les démarches professionnelles, de l'aide pour les questions administratives, de la documentation, des informations sur les formations et même des tests médicaux gratuits.

5 Caryl Mottet, travail de diplôme HEG, décembre 2005
6 id.

Ainsi, selon nos interlocuteurs, le personnel saisonnier se sent mieux accueilli, il est plus motivé et fourni un travail de meilleure qualité. Il semble que cela facilite leur fidélisation. Citons également le cas de la station des *Deux Alpes*, qui offre 3000 emplois saisonniers sur la période hivernale (5 mois) et dont les responsables mettent systématiquement en avant le fait qu'ils considèrent que la main-d'œuvre saisonnière, essentielle pour satisfaire la vie économique locale, mérite une attention toute particulière et une gestion organisée. Compte tenu que les emplois saisonniers attirent une population majoritairement jeune à la recherche conjuguée d'un emploi et d'un dépaysement momentané, un lieu d'accueil saisonnier y a trouvé sa place en 1997, et tente d'apporter des réponses aux besoins des jeunes avec la participation active de quelques bénévoles. Il représente la première prise de contact entre le saisonnier et la station des Deux Alpes. Depuis 2006, un poste à temps plein a été créé afin de professionnaliser le service de l'accueil saisonnier, de développer des actions tout au long de la saison et de répondre aux demandes et aux besoins de plus en plus pointus des saisonniers. Ce poste est occupé par une éducatrice spécialisée qui travaille en étroite collaboration avec le service logement de la Communauté de Communes des Deux Alpes.

En ce qui concerne le logement dans les Deux Alpes, une initiative a fait en sorte que des logements vacants puissent être proposés à la location saisonnière. Les logements mis sur ce marché sont loués aux employeurs qui sont signataires du contrat de location, versent la caution et règlent les loyers. Selon les secteurs d'activités, le salarié peut être amené à payer ou à participer au paiement du loyer. Dans ce cas, il peut bénéficier d'une aide au logement. La médiation locative est assurée par le service logement (visites des appartements, contrats de location, états des lieux d'entrée et de sortie, relevés de compteurs et suivi de la location toute la durée du bail). La pratique locative par l'intermédiaire des employeurs fonctionne également l'été mais dans une proportion moindre. La mobilisation des logements vacants (courrier annuel à tous les propriétaires des Deux Alpes et de ses environs) a également permis de dégager des logements à l'année. Ces trois dernières années, le parc locatif a enregistré une hausse de 80% pour atteindre 245 logements pour l'année 2007 (toutes locations confondues).

5.3. Le cas italien

A *Cortina d'Ampezzo*, selon l'Ufficio di Patrimonio, les employés sont surtout des gens de la région qui travaillent sur place et rentrent à la maison le soir. Concernant le secteur de l'hôtellerie, Cortina d'Ampezzo est dotée d'une association regroupant des hôtels de la région (Associazione Albergatori di Cortina), mais il n'y a pas de coordination significative entre les hôteliers pour loger leurs collaborateurs et la majorité des employés sont donc logés dans l'hôtel même où ils travaillent. Il n'existe pas de maisons du personnel. Le problème du logement des employés existe pourtant, surtout en haute saison, car il n'y a pas assez de place pour eux et pour tous les touristes. Les hôteliers ont validé l'idée de créer une "Maison du personnel", mais cette option crée de nouveaux problèmes, comme la distance trop importante de certains hôtels, la nécessité d'emprunter les transports publics comme les skibus qui sont mis à disposition des hôtes, les retards, l'accessibilité...

De plus, comme Cortina d'Ampezzo n'a presque que des structures hôtelières familiales (la majorité des hôtels disposent d'entre 40 et 50 lits), il est plus adéquat que le personnel loge sur place (petit déjeuner, responsabilisation,...). Finalement, il n'existe pas de places de parc mises à disposition gratuitement pour le personnel. Le stationnement est payant ou alors il faut aller se parquer loin des installations.

Il n'existe pas non plus de maison des employés à *Courmayeur* ou dans la région, comme l'on peut en trouver en France. Selon l'administration communale et le bureau d'emploi de Courmayeur / La Thuile / Morgex (Ufficuio di Collocamento), beaucoup de saisonniers viennent de la vallée. La tendance actuelle fait que le personnel de la restauration et de l'hôtellerie logent également dans la vallée. Mais ils n'ont pas à rechercher seuls leur logement : normalement le contrat de travail comprend la mise à disposition d'un logement par l'employeur pour son personnel.

En ce qui concerne les employés qui travaillent sur les pistes (remontées mécaniques, écoles de ski, …), ce sont surtout des gens de la région, qui habitent sur place ou dans la région et font le trajet chaque jour. Toutes ces personnes se rendent donc en voiture (parfois en bus) dans la station, mais le problème de

stationnement n'existe pas vraiment car elles arrivent en même temps le matin et surtout plus tôt que les touristes !

A *Sestière*, chaque employeur agit de son propre chef : les responsables des hôtels trouvent des logements pour leurs employés, saisonniers comme fixes, l'intervention des autorités publiques étant réduite. Dans le domaine des remontées mécaniques, le personnel est local : les employés rentrent quotidiennement à la maison où se trouvent eux-mêmes un logement, en passant par les agences immobilières, les annonces, etc. Concernant les collaborateurs qui travaillent à la commune, des logements leur sont mis à disposition.

5.4. Synthèse des informations recueillies par pays

Autriche :

- Pas de littérature sur le sujet ;
- Généralisation de l'habitat réservé au personnel saisonnier ;
- Cet habitat est réalisé et géré directement par les entreprises touristiques (remontées mécaniques, écoles de ski, hôtels…) et se trouve généralement près du centre de la station ;
- Les entreprises touristiques collaborent souvent entre elles pour la construction et la gestion de l'habitat réservé au personnel saisonnier ;
- Pour les employés n'habitant pas près de leur lieu de travail, des services de transports publics avec horaire adapté sont mis en place ou/et des places de parking leur sont réservées à un tarif préférentiel.

France :

- Nombreux rapports, études, articles sur le sujet (par ex. « Guide du logement aidé pour les salariés saisonniers du tourisme à l'usage des élus locaux », janvier 2006) ;
- La problématique du logement des employés saisonniers est reconnue et débattue (et plus généralement l'importance du saisonnier dans la qualité de la prestation touristique) ;
- Des solutions concrètes ont été élaborées et mises en œuvre, par ex. la construction d'habitat réservé au personnel saisonnier ou la réalisation de «maisons des saisonniers» (lieu d'accueil, d'information, d'aide et de services aux saisonniers).

Italie :

- Pas de littérature sur le sujet ;
- Pas d'habitat réservé au personnel saisonnier ;
- Les hôtels/restaurants disposent généralement de logements pour leurs employés ;
- Le personnel des remontées mécaniques vient surtout de la région ;
- Pas de places de parc réservées pour les employés.

C'est donc en France que la gamme des outils et mesures permettant aux saisonniers d'accéder à un logement (décent) est la plus diversifiée, sous l'impulsion du Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, et de celui des transports, de l'équipement, du Tourisme et de la Mer. La convention Etat-Union d'Economie Sociale pour le logement, signée en France le 15 juillet 2004, est l'aboutissement concret de cet engagement, avec pour objectif d'offrir 1000 places supplémentaires par an aux salariés saisonniers. En Italie, l'implication de l'Etat des autorités publiques et faible, de même que la coordination des acteurs locaux, tandis qu'en Autriche, ce sont essentiellement des actions centrées sur la construction de logements réservés aux employés saisonniers qui sont entreprises.

Sur la base notamment des informations recueillies dans les pays voisins de l'arc alpin et en tenant compte de la situation valaisanne, un premier catalogue de mesures a été établi. Celles-ci peuvent être ventilées en

cinq pôles distincts[7]:

A. Logements réservés aux employés saisonniers

- Construire des bâtiments réservés aux employés saisonniers (La Plagne, Sölden, St-Anton) ;
- Acquérir et rénover des logements pour les employés saisonniers (Chamonix, Villard-de-Lans) ;
- Mettre à disposition des terrains pour la construction de bâtiments réservés aux employés saisonniers (La Plagne) ;
- Créer une structure de gestion locative des lits réhabilités / construits pour loger des employés saisonniers (Chamonix, Deux Alpes).

B. Fiscalité et Financement

- Augmenter les taxes foncières (eaux usées, énergie, voirie) et les affecter à du logement pour les employés ;
- Alimenter un fonds destiné à financer des logements pour les employés par une taxe sur les résidences secondaires ou/et sur les transactions immobilières ;
- Défiscaliser les revenus tirés de la construction / rénovation d'appartements destinés à loger des saisonniers ;
- Faire appel aux aides financières publiques pour créer des logements pour saisonniers (loi fédérale sur l'amélioration du logement dans les régions de montagne ; loi fédérale sur l'aide aux investissements en régions de montagne).

C. Aménagement du territoire

- Affecter des zones à de la résidence primaire exclusivement ;
- Fixer pour chaque nouvel immeuble / plan de quartier un quota d'appartements réservés à de la résidence primaire ;
- Augmenter l'indice de construction des hôtels / immeubles qui prévoient des logements pour les employés.

D. Transports

- Améliorer la desserte et la fréquence des TP ;
- Réserver des places de parc gratuites ou à tarif préférentiel pour les employés (Sölden) ;
- Avoir un bus d'entreprise pour le transport des saisonniers (Sölden, St-Anton).

E. Information aux saisonniers et aux acteurs locaux

- Opération "volets fermés": mettre en lien les propriétaires qui ont des logements peu ou pas occupés, les employeurs et les saisonniers ;
- Créer une "maison des saisonniers" (La Plagne, Tignes, Val d'Isère) ;
- Rédiger un guide du logement (saisonnier) pour les acteurs locaux (France).

Ce catalogue de mesures a servi de base de discussion pour 2 séances avec un groupe de travail composé de représentants des professionnels de l'immobilier et de l'hôtellerie-restauration, de même que des communes de Verbier et Champéry. Il a été également été utilisé lors d'entretiens avec des prestataires de ces deux mêmes communes.[8] La partie suivante reprend les principaux résultats qui ressortent des séances avec le groupe de travail et des entretiens.

[7] Entre parenthèses figure le nom des stations où la mesure proposée est appliquée.

[8] La composition du groupe de travail ainsi que le nom des personnes interviewées se trouvent en annexe 1.

6. Avis de responsables locaux sur les expériences étrangères

6.1. Logements réservés au personnel

Les difficiles conditions de logement que connaissent certains travailleurs saisonniers du tourisme sont une réalité dont on rend souvent compte, quand bien même il n'est pas fait de suivi constant de cette situation dans les stations alpines suisses. La cause principale de cette difficulté pour nombre de saisonniers résulte du fait que le marché local du logement est coûteux en station et parfois sous-dimensionné par rapport à la demande touristique en saison, alors que leur situation sociale et professionnelle, précaire, ne leur permet pas d'accéder à des logements chers. De surcroît, ils ne peuvent souvent pas satisfaire les conditions de caution exigées par les bailleurs (dépôts de garantie p.ex.).

Le développement de résidences destinées aux saisonniers poserait toutefois différents problèmes, dont le principal serait celui de leur rentabilisation dans le cadre d'une exploitation saisonnière qui se limiterait à quelques mois. Une multifonctionnalité d'occupations par d'autres populations (touristes, écoliers lors de classes vertes, sportifs, etc.) devrait être permise hors saison, mais ne permettant d'assurer une occupation régulière des logements sur une année, d'importants déficits d'exploitation sont possibles. En France, ces déficits tendent à être pris en charge par les employeurs ayant contribué à la construction de ces logements, en échange d'un droit de réservation, leur garantissant l'affectation de logements pour leurs propres employés saisonniers en cas de besoin.

Les communes touristiques valaisannes n'ont toutefois encore que très marginalement pris des mesures pour créer des logements réservés en priorité aux saisonniers, la crainte principale étant que ces logements se transforment en ghettos. Des expériences malheureuses sont souvent rappelées, évoquant des risques de tensions interethniques et déprédations. Quand bien même il est probable qu'il s'agisse parfois d'une stigmatisation injustifiée des saisonniers, il n'empêche que leur image n'est guère positive en termes de comportement et que ce fait nuit à la possibilité de réaliser en station des logements groupés qui leur seraient réservés. Si l'on construit ce type de logements, l'on s'accorde à dire qu'il serait préférable que ce soit l'employeur qui signe le contrat de bail pour éviter que les employés échappent aux sanctions financières en cas d'incivilités, le droit de bail protégeant l'employé qui reste plus de 3 mois. Il est à noter que le problème du logement est essentiellement le fait de saisonniers qui ne reviennent pas régulièrement, ou qui arrivent dans la région pour la première fois. Les autres savent en général où se loger. On pourrait imaginer que les communes émettent des préavis qui incitent les employeurs à chercher un logement pour ces 'nouveaux' saisonniers.

Reste à savoir si les communes auraient les moyens financiers pour l'achat de terrain et les constructions pour saisonniers, compte tenu des prix fonciers. Ces derniers atteignent de telles sommes dans certaines communes que des rentrées nouvelles devraient être imaginées (cf. point suivant). Il est vrai que les communes possèdent leurs propres terrains, mais ils sont souvent déjà construits ou classifiés comme des zones d'intérêt général, constructibles uniquement si elles sont dézonées. Demander l'ouverture de nouvelles zones à bâtir risquerait de se heurter à des oppositions de la population.

Enfin, il est rappelé que la faible probabilité que les communes aient seules les moyens (et la capacité) de créer et gérer un parc immobilier destiné aux saisonniers les obligera sans doute à se tourner vers des structures mixtes, à l'instar de celles qui existent déjà en France. Des structures de gestion locative des lits saisonniers devraient être envisagées, qui soulageraient les communes et/ou les privés.

6.2. Fiscalité et financement

Des propositions relatives à la fiscalité des logements attribués par les employeurs à leurs salariés, ou relative aux aides accordées aux propriétaires qui loueraient des logements à des saisonniers sont souvent faites, mais ce sont des mesures dont la mise en œuvre présente de sérieuses difficultés. Sans parler du coût budgétaire de l'octroi d'avantages fiscaux, leur effectivité sur le terrain reste hypothétique. En effet, la réalité de l'affectation des logements dont la réalisation serait subventionnée aux employés saisonniers du tourisme serait difficilement contrôlable. Comment se prémunir contre les propriétaires qui auraient bénéficié de défiscalisation et qui loueraient tout de même leur objet à d'autres personnes que des employés,

saisonniers ou non? Il existe donc un risque que ces logements soient en définitive loués à des touristes, ce qui conduirait à l'inefficience de l'aide publique ainsi accordée. Par ailleurs, au regard des exigences actuelles peu contraignantes, voire inexistantes, en matière de logement du personnel, il paraît quelque peu excessif d'accorder des avantages fiscaux. C'est pourquoi, parmi les propositions tendant à accorder un avantage fiscal aux employeurs qui logent leur personnel, il serait préférable de retenir celles qui présenteront le plus de garantie en matière de contrôle local et qu'on les associe à des contraintes précises en matière d'équipement et de surface (voir point suivant).

De façon plus générale, les sources de financement sur lesquelles pourraient compter les communes touristiques afin de soutenir la création de logements destinées à des saisonniers ne sont guère en rapport avec les moyens financiers nécessaires pour intervenir sur le marché immobilier. Les taxes de séjour et d'hébergement, les taxes pour la promotion touristique telles que fixer dans l'Ordonnance générale sur la loi sur le tourisme de 1996 ne sont guère suffisantes, quand bien même elles ont un impact non négligeable sur les coûts des séjours. La révision en cours de la loi sur le tourisme devrait permettre de percevoir de nouvelles recettes, soit une taxe sur les résidences secondaires et un impôt sur les transactions des résidences secondaires.[9]

Toutefois, pour que les produits de ces taxes et impôts puissent servir partiellement à l'acquisition, la rénovation et l'exploitation de logements destinés à des saisonniers, il faudrait pour cela qu'on puisse les considérer soit comme des infrastructures touristique soit comme apportant un *gain potentiel* à ceux qui la paient. Si l'opinion qui prédominait auparavant était que tout assujettissement devait avoir un avantage réel, la jurisprudence récente est en effet désormais moins catégorique. Si l'on part du principe que de meilleures conditions de logement pour les saisonniers amélioreront la qualité de leur service et, partant, la bonne réputation de la station et la valeur des biens immobiliers, la condition de gain potentiel pourrait être considérée comme remplie.

D'autres pistes pourraient être explorées, comme l'augmentation les taxes foncières (eaux usées, énergie, voirie), mais les sommes perçues seraient faibles. Réviser les taxes cadastrales[10] permettrait sans doute d'obtenir des rentrées fiscales plus importantes, mais cela ne cela ne pourrait se faire que dans le cadre d'une révision de la loi cantonale. Il en irait de même de l'introduction d'une taxe sur toutes les transactions immobilières, et pas uniquement celles impliquant des résidences secondaires prévue par le projet de loi sur le tourisme, dont l'affectation se ferait en faveur de l'acquisition de logements pour les employés saisonniers, comme le fait avec succès la ville d'Aspen[11] au Colorado.

Obtenir des aides financières de la Confédération pour construire des logements réservés aux employés saisonniers pourrait être possible pour autant que l'article sur le soutien aux personnes à revenu modeste puisse s'appliquer aux saisonniers, mais les prêts directs de la Confédération (art. 12 et 24 LOG) sont suspendus jusque fin 2008 par le Programme d'allègement budgétaire 2003. Un élargissement des crédits LIM au logement saisonnier pourrait aussi être envisagé, alléger les intérêts des promoteurs immobiliers en région de montagne entrant conceptuellement dans le cadre de la LIM. Il serait toutefois difficile de justifier que les communes touristiques s'endettent pour le logement saisonnier et pas pour le logement permanent. Recourir à un cofinancement des projets immobiliers par la Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique, dont les fonds sont garantis par la Confédération, serait une alternative intéressante, mais il faudrait pour cela que le Valais ait d'avantage de maîtres d'ouvrage d'utilité publique, les organisations faîtières de ces derniers leur offrant une série d'aides financières ainsi que d'autres prestations[12].

[9] Message accompagnant le projet de loi sur le tourisme, Conseil d'Etat du Canton du Valais, 18 avril 2007

[10] La taxe cadastrale est la valeur d'estimation objective des immeubles, y compris les parties intégrantes, les installations et machines de production, les droits de jouissance etc., inscrite aux livres du cadastre. Pour les immeubles non industriels, la valeur cadastrale est déterminée en fonction du cube de l'immeuble construit auquel il est attribué un prix au m3 en fonction des aménagements, des matériaux utilisés et d'autres critères objectifs.

[11] Il s'agit de l'Housing Real Estate Tranfer Tax de 1%, le montant déduit de 100'000 $ sur chaque transaction fait que les transactions du type "time sharing" échappent partiellement à cette taxe. Selon la ville d'Aspen, cette taxe aurait permis de créer 2'600 logements: "Over the last 30 years, approximately 2,600 employee-housing units have been developed in Pitkin County and have provided homes for many employees. The community has set goals to create more employee housing in the Aspen Area. Homes will provide a critical mass of residents needed to sustain our community. Both the Aspen/Pitkin County Housing Authority and the private sector are working on these efforts". http://www.aspenhousingoffice.com.

[12] La Confédération encourage ces activités de plusieurs manières. (1) Elle cautionne les emprunts émis par la Centrale d'émission pour

6.3. Aménagement du territoire / Règlement de construction

Afin d'augmenter le stock de résidences principales, et, partant, de logements pouvant être occupés par des saisonniers, le règlement introduisant un système de quotas et de contingentements que viennent d'adopter les six communes du Haut-Plateau (Icogne, Lens, Chermignon, Montana, Randogne, Mollens), soit, dans chaque nouvelle construction, plafonner la part des résidences pourrait être repris par d'autres communes, et ce d'autant plus que des amendes en cas de non respect du quota sont prévues et peuvent représenter des recettes non négligeables. Des règlements communaux similaires ou approchants existaient déjà à Saint-Moritz, Zermatt et Saas-Fee.

Le Land autrichien du Tyrol connaît lui depuis 1994 une interdiction de construire de nouvelles résidences secondaires. Leur part ne peut pas dépasser 8% dans les communes où ce taux n'était pas encore atteint. Kitzbühel, par exemple, a encore un taux de 50%. Mais les autorités locales achètent du terrain à bâtir très bien situé et le mettent à disposition de familles de la région qui veulent se construire leur maison. Il est cependant difficile de fixer un quota incontestable dans les stations suisses et les amendes risquent de ne pas être dissuasives, les propriétaires ayant un retour sur investissement très important dans les logements secondaires. Réserver des zones pour le logement principal ne devrait donc être une mesure effective qu'à la condition que la commune possède des terrains en suffisance. Si ce n'est pas le cas, en d'autres termes si les actions prises affectent essentiellement des privés, il est évident qu'elles se heurteront aux réticences des propriétaires dont les terrains auront été réservés pour la résidence primaire, et qui, partant, risquent de voir la valeur de leur bien foncier diminuer.

De plus, le problème de 'fausses' résidences principales existe, soit des domiciliations fictives pour des raisons essentiellement fiscales. Réserver des quotas ne résoudra donc pas forcément le problème. De plus, ce système de quotas ne fonctionne que dans le cas où le bâti est essentiellement collectif. Si ce sont des chalets individuels qui se construisent, réserver une surface pour le logement principal n'a guère de sens. Il faudrait plus raisonner en 'quartier' qu'en 'immeuble' pour déterminer les quotas. Quoi qu'il en soit, et quand bien même une croissance relative plus importante du logement principal serait avérée, rien ne garantit que cette offre correspondrait aux moyens financiers et besoins des employés saisonniers.

Pour suppléer au moins partiellement à ce risque, à Champéry, une modification partielle du plan d'affectation des zones permet, par exemple, d'exiger que des logements pour le personnel soient prévus au sein des établissements hôteliers, mais encourage aussi la création de logements d'une surface inférieure à 25 m2[13], correspondant à un studio, par une augmentation de l'indice de construction. La commune de Bagnes envisage quant à elle que les chambres pour le personnel puissent être exclues du calcul des surfaces de plancher.

D'autres mesures peuvent être inspirées par l'attitude de la commune de Saint-Moritz qui, suivant l'exemple de la station canadienne de Whistler, a annoncé son intention de forcer les propriétaires de résidences secondaires à mettre leur bien en location une partie de l'année. Les acheteurs acceptant cette restriction ne seraient pas soumis au contingentement des résidences secondaires. Les modalités concrètes de cette 'obligation' n'ont toutefois pas été déterminées, et certains doutent de sa faisabilité. En France, l'administration nationale du Tourisme et quelques stations comme La Plagne avaient mis en place des systèmes de financement très attractifs pour rénover immeubles et logements construits dans les années 1960, à condition là aussi que leurs propriétaires mettent leurs appartements sur le marché de la location

la construction de logements d'utilité publique (CCL). Avec les fonds ainsi obtenus sur le marché des capitaux, la CCL accorde à ses membres des prêts pour financer la construction de logements bon marché. (2) Elle accorde des arrière-cautionnements pour garantir les cautionnements de la coopérative de cautionnement hypothécaire (HBG) qui permet de financer la construction de logements locatifs bon marché. Ces cautionnements couvrent le financement d'une partie des frais d'investissement qui peut aller jusqu'à 90%, sachant que le taux d'intérêt appliqué à l'ensemble du capital est le taux hypothécaire pour la 1ère hypothèque. (3) Elle approvisionne avec des prêts des fonds de roulement gérés par les organisations faîtières de la construction de logement d'utilité publique. Des prêts à taux préférentiels provenant de ces fonds sont accordés aux membres pour la construction, la rénovation et l'acquisition de logements locatifs bon marché. Dans certains cas particuliers, ces prêts peuvent également être accordés pour la construction de logements en propriété bon marché.

[13] En France, tout logement destiné à être loué nu meublé à titre de résidence principale aux salariés saisonniers doit être un logement décent, il doit notamment : (1) avoir une surface habitable minimale de 14 m2, et un volume minimal de 33 m3 par salarié saisonnier, (2) disposer de chambres individuelles isolées correspondant au nombre de saisonniers logés et de pièces communes lorsqu'il ne s'agit pas d'un logement isolé, (3) comporter les éléments minimums de confort retenus pour la définition des caractéristiques du logement décent, tout en garantissant l'autonomie (coin cuisine, sanitaires) et l'intimité du salarié saisonnier.

quand ils ne les utilisent pas. L'effet fut limité. Inciter les propriétaires actuels de résidences secondaires de les louer quand ils ne les occupent pas représenterait pour ces derniers des avantages potentiels (entrées gratuites ou à prix réduit dans la station, exonération de la taxe de séjour, etc.), mais probablement non suffisant, à moins qu'on ne consente à de réelles mesures incitatives, comme des allégements fiscaux, ou des aides à la rénovation, pour ceux qui seraient d'accord de louer à des saisonniers.

L'arrivée de grands groupes d'investisseurs étrangers (Transmontagne à Nendaz, Intrawest aux Mayens de Bruson, les Maisons de Biarritz à Champéry, le groupe Maulin à Anzère, le groupe W, une des neuf marques de l'américain Starwood, à Médran) favorisera toutefois peut-être à terme l'occupation plus systématique des logements, y compris par des saisonniers, compte tenu qu'il est d'usage que l'acquéreur s'engage par contrat à tenir à la disposition du vendeur, ou d'une entreprise tiers mandatée, sur une durée déterminée de 15 à 25 ans, son logement lorsqu'il est inoccupé avec, en contrepartie, un rendement garanti. L'on sait qu'une bonne gestion du parc du logement est facilitée lorsqu'elle est faite par un nombre d'acteurs peu nombreux et de taille importante, car les privés n'ont ni les moyens ni l'organisation nécessaire pour gérer leurs biens et réinvestir.

Plus généralement, les communes touristiques n'ont aujourd'hui, en matière d'aménagement du territoire qu'une marge de manœuvre réduite, la régulation des usages du sol passant plus largement par le zonage que le recours aux instruments fonciers (droits de préemption et d'expropriation, prélèvement de la plus-value foncière), tels qu'ils peuvent être utilisés à l'étranger, notamment en France. La question qui se pose aujourd'hui est de savoir dans quelle mesure l'on pourrait proposer – en matière d'aménagement du territoire, comme de politique foncière – des instruments plus spécifiquement destinés aux communes touristiques. Ces dernières années, probablement non sans rapport avec la diffusion du discours du «développement durable », plusieurs réflexions allant dans ce sens sont en train d'émerger. Par analogie avec le développement, dans certaines politiques (environnementales), d'instruments économiques permettant de réinternaliser les externalités négatives, l'OFDT a initié une réflexion sur la possibilité d'introduire de tels instruments (p.ex. système de droits à bâtir échangeables sur le modèle des certificats d'émission de CO2, fiscalité foncière, redistribution de la plus-value foncière, etc.) dans le cadre de la politique du développement durable du territoire en voie d'émergence.

6.4. Transports

Les deux propositions relatives à l'augmentation de l'offre sont congruentes avec celles concernant l'amélioration de l'accessibilité des logements pour les saisonniers, à savoir l'instauration de transports collectifs entre les zones d'habitation et d'activité. En effet, un type d'habitation ne se trouve que rarement sur les sites mêmes de l'activité touristique, mais plutôt en périphérie des stations, ou encore dans les vallées. L'amélioration des plans de transport collectif est une mesure de moindre ampleur, mais elle est dans certains cas une nécessité. Concrètement, il s'agirait que les collectivités, en collaboration avec les employeurs, identifient les besoins et les possibilités. En fonction du résultat de ces travaux exploratoires, les plans de transports collectifs pourraient être adaptés, au moins pendant la saison. Le financement éventuel pourrait être partagé par les collectivités, l'employeur et le salarié.

A titre d'exemple, alors qu'à Champéry, il n'y a pas de réflexion sur le transport des saisonniers, dans la commune de Bagnes, il a été décidé de subventionner deux cars supplémentaires de la Poste (coût annuel de 27'000.- CHF), à 19h30 et 20h30, pour le Châble depuis Verbier, mais cela n'est intéressant que pour les employés qui ont des horaires fixes et qui ne terminent pas tard, comme dans la restauration. Beaucoup utilisent donc leur voiture – malgré certains Lunabus –, et les parkings sont nombreux et peu dissuasifs financièrement. La plupart des entreprises ont en outre abandonné le système de cars d'entreprises, en raison des coûts d'exploitation et/ou parce que le personnel habitait plus largement sur place. Quoiqu'il en soit, les transports publics seraient surtout importants vers 23h00 ou 0h00, et cette offre-là fait globalement défaut.

6.5. Information aux saisonniers et aux acteurs locaux

La plupart des études montrent que seul un faible pourcentage, de 10 à 15%, des propriétaires ne louant pas leur bien seraient prêts à le faire volontairement, moyennant quelques compensations. Un travail d'information pourrait être fait afin d'améliorer ce chiffre, en insistant notamment sur le fait que louer son chalet ou son appartement n'entraîne pas un surplus de travail administratif, ou que les risques de dommages causés à leurs biens en cas de location sont minimes. Toutefois, il ne serait pas évident de convaincre des propriétaires de louer à des saisonniers plutôt qu'à des vacanciers - capables de louer des logements à la saison à des tarifs nettement plus importants que ce qu'un saisonnier serait capable de payer -, et souvent ceux qui ne mettent pas en location ne le font pas par manque d'information, mais tout simplement parce que cela ne les intéresse pas. Dresser des listes de logements vides et démarcher les propriétaires ne servirait en conséquence sans doute pas à grand-chose.

Si déficit d'information il y a, il est surtout celui des communes qui manquent de systèmes d'indicateurs les renseignant sur les caractéristiques des saisonniers, permettant de savoir combien de saisonniers travaillent dans la station, leur origine, leur lieu de résidence, etc. Ces chiffres existent, au contrôle des habitants, mais ils ne sont pas systématiquement répercutés dans les administrations, ce qui rend difficile l'identification des besoins en logements pour saisonniers.

Quant à l'hypothèse selon laquelle l'une des causes des problèmes de l'accès au logement pour les saisonniers serait due à une communication déficiente de la part des stations envers ceux-ci, l'on constate bien que les stations tendent toutes à informer les saisonniers sur leurs caractéristiques géographiques et historiques, mais que peu est fait en ce qui concerne l'information sur leur statut, les aides dont ils peuvent bénéficier, le logement ou les relations avec les employeurs. Ceci pourrait être pris en charge de manière formelle par le contrôle des habitants, la police municipale ou les Offices du tourisme, au moyen d'une plaquette renseignant sur les droits et les devoirs des saisonniers en Valais, chaque commune y ajoutant un contenu plus spécifique à leurs stations. L'on s'accorde également à reconnaître l'utilité d'un guide s'adressant aux élus, recensant les bonnes pratiques existantes en matière de gestion du logement et des problèmes des saisonniers.

Reste que la difficulté à trouver un logement pour les employés saisonniers est révélateur de l'attractivité résidentielle des communes touristiques valaisannes dans un contexte de haute conjoncture internationale, et qu'il est légitime que les stations aient envie de bénéficier de l'embellie économique en développant avant tout leur attrait immobilier pour les résidences principales à l'année et secondaires. Ce serait toutefois une erreur de croire qu'une croissance qui négligerait d'offrir des conditions de séjour décentes à la main-d'œuvre saisonnière serait durable.

7. Avis des entreprises locales sur les "bonnes pratiques" étrangères

Une enquête par questionnaire[14] a été menée auprès des entreprises de Champéry et Verbier afin de déterminer : (1) le nombre de saisonniers extérieurs au bassin d'habitat, (2) le nombre de saisonniers logés et ceux à loger, (3) les solutions utilisées par les entreprises, (4) les attentes des entreprises, (5) leurs niveaux d'adhésion à des mesures en faveur du logement pour saisonniers. Les principaux résultats sont livrés ci-après (voir aussi les annexes 2 et 3 pour les résultats complets).

A Champéry, 141 entreprises ont été contactés, et 41 ont répondu, soit un taux de retour de 30%. A Verbier, 49 entreprises sur 150 contactées ont répondues, soit un taux de retour de 33%.

[14] Les questionnaires se trouvent en annexe 2 et 3.

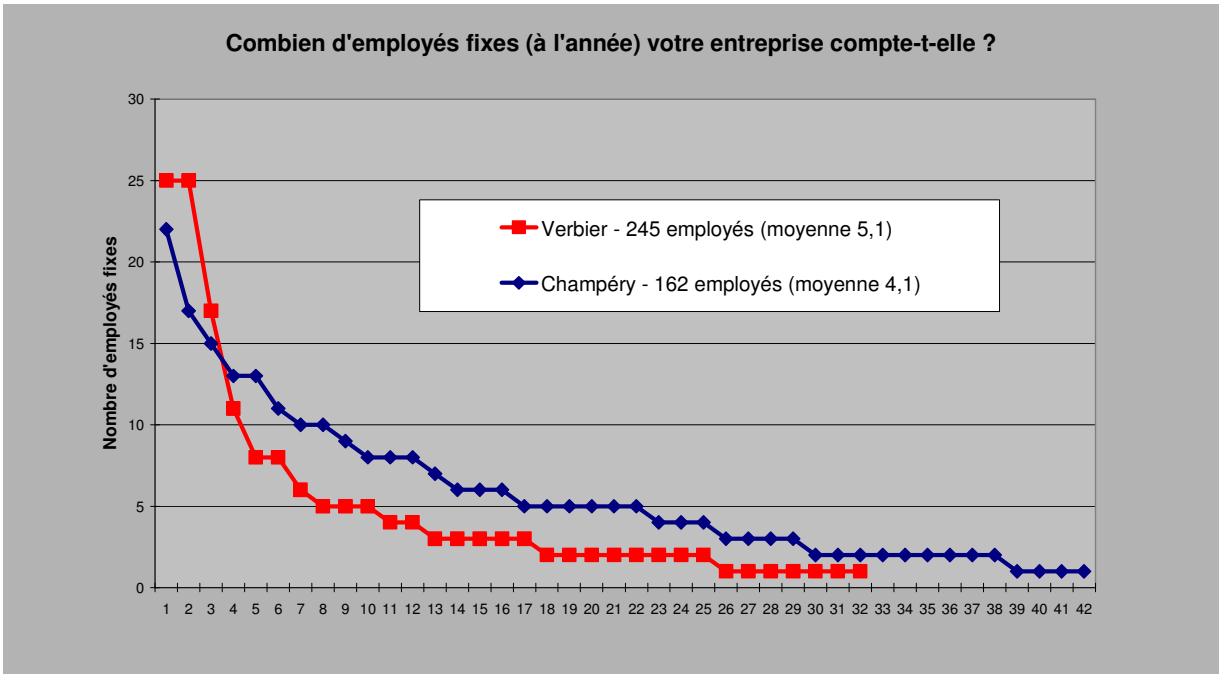

Figure 1 – Enquête sur le nombre d'employés fixes

Une faible taille moyenne des entreprises impliquant une nécessaire coordination des acteurs économiques

Comme on le voit dans la Fig. 1, l'essentiel des entreprises sont de petite taille si l'on prend en compte le nombre d'employés fixes (au maximum 25 employés pour les plus grandes entreprises). La moyenne est d'environ 5 employés fixes par entreprise à Verbier et 4 environ à Champéry. Au total, les 41 entreprises de Champéry qui ont répondu au questionnaire annoncent 162 employés fixes et les 49 entreprises de Verbier 245.

La Fig. 2 montre que les entreprises interrogées sont de taille plus importante si l'on s'intéresse au nombre d'employés saisonniers. La moyenne s'établit à 11 employés saisonniers à Champéry, et à près de 17 à Verbier. Au total, on dénombre 238 saisonniers à Champéry (pour 41 entreprises) et 453 saisonniers à Verbier (pour 49 entreprises).

La forte dépendance par rapport aux employés saisonniers est donc patente. Reste qu'à l'exception des remontées mécaniques, des écoles de ski et de quelques hôtels, les entreprises sont de petite taille. Par conséquent, il paraît difficile pour ces entreprises de trouver individuellement des solutions en matière de logement. La coordination de l'ensemble des entreprises apparaît donc comme nécessaire pour que puisse être atteinte une masse critique suffisante à l'initiation de divers projets. Les exemples autrichiens et français montrent que c'est lorsque les employeurs principaux (écoles de ski, remontées mécaniques et hôtels) sont associés que du logement pour employés a pu être créé.

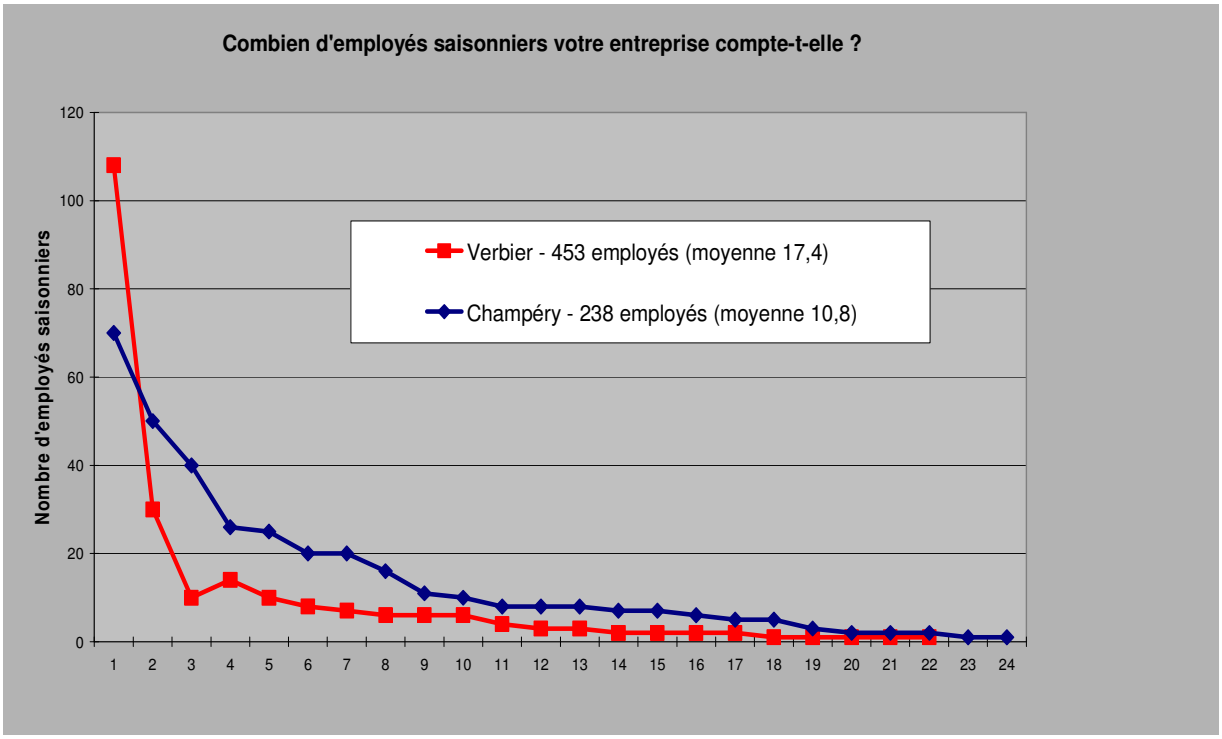

Figure 2 – Enquête sur le nombre d'employés saisonniers

Acuité de la difficulté de loger en station pour les employés

La quasi-totalité des entreprises considèrent qu'il est de plus en plus difficile pour tous leurs types d'employés de se loger dans la station *(cf. Fig. 3)*, même si la majorité des travailleurs fixes y résident encore et que, à titre d'exemple, le 80% des employés ayant cherché un logement à Champéry en ont trouvé un. A noter *(cf. Fig. 6)* que la part des employés fixes résidant dans la station où ils travaillent est plus importante à Champéry (62%) qu'à Verbier (57%). Par contre, si l'on prend en considération les limites communales et non celles de la station, 85% des employés fixes de Verbier logent sur la commune de Bagnes.

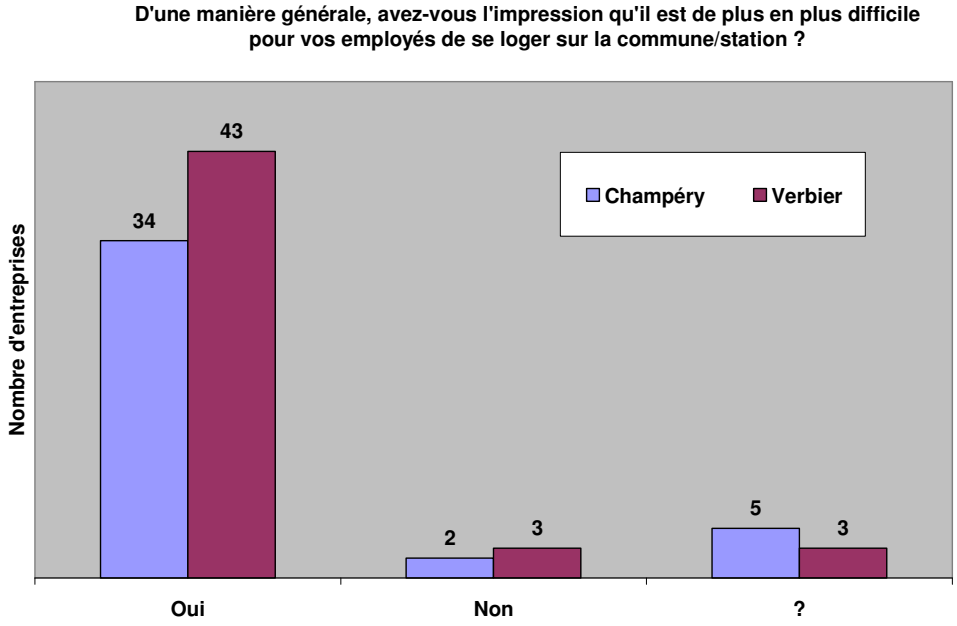

Figure 3 – Enquête sur la difficulté pour les employés de se loger

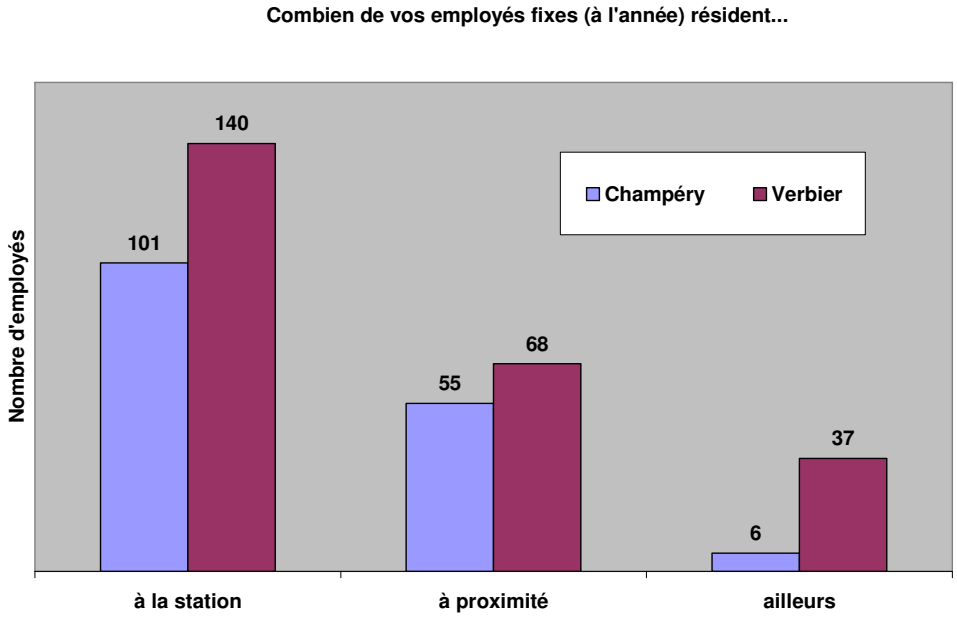

Figure 4 – Enquête sur le lieu de résidence des employés fixes

Des bassins de recrutement des employés saisonniers diversifiés

L'analyse de l'origine des travailleurs saisonniers montre la diversité des situations de Champéry et de Verbier, et donc manifestement la nécessité de trouver des solutions ad hoc pour chacune *(cf. Fig. 5)*. La station de Champéry voit l'essentiel de ses employés provenir de Champéry ou d'une zone géographique proche. On peut légitimement imaginer que le niveau d'information de ces employés d'origine locale ou régionale est élevé et que leur capacité à trouver une solution d'hébergement est relativement plus facile

que pour les travailleurs venant de l'étranger. Ces derniers composent près du 70% des employés saisonniers de Verbier, contre 31% à Champéry.

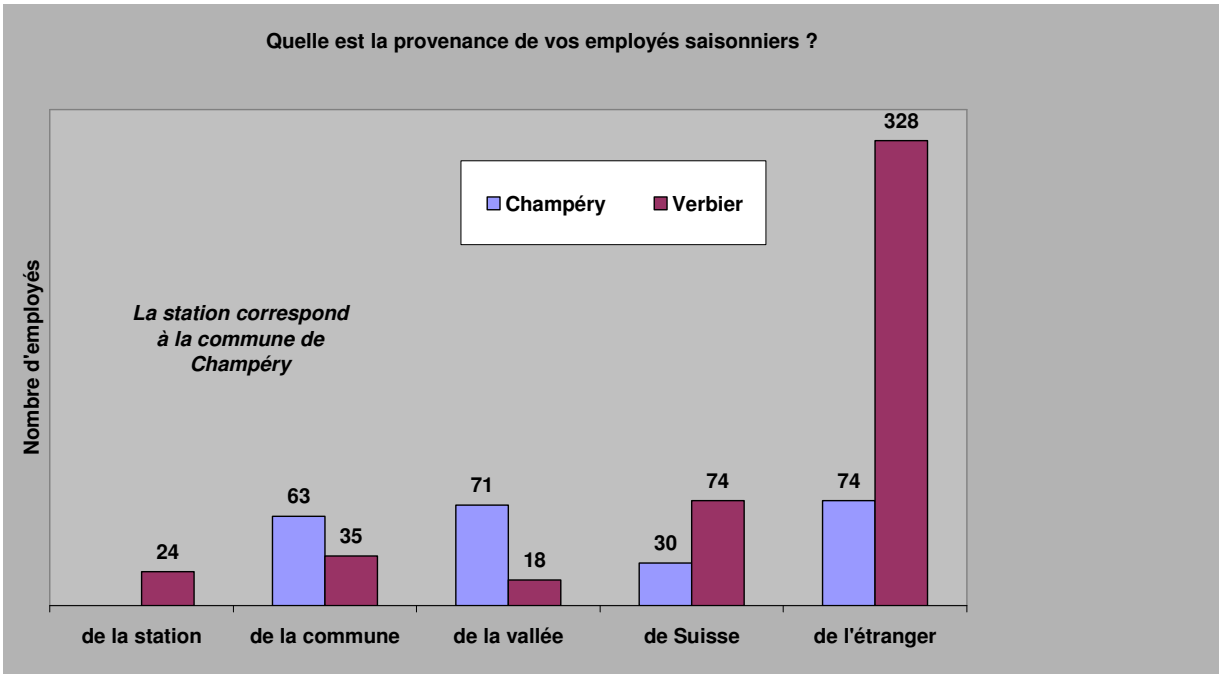

Figure 5 – Enquête sur la provenance des employés saisonniers

Si le problème du logement se pose tant à Champéry et qu'à Verbier pour les employés, il ne pourra être résolu qu'en adaptant l'offre immobilière en tenant compte des caractéristiques physiques des stations et socio-démographiques des personnes y travaillant.

Le coût du logement et le manque de studios en tant que sources principales de la difficulté à trouver un logement en station

Dans les deux stations, la difficulté principale est imputée à des loyers trop élevés en station, relativement aux moyens financiers des employés saisonniers. Une offre insuffisante en studios, type de logement le plus adapté à des travailleurs saisonniers, est également signalée.

Relativement peu d'entreprises mettent des studios à disposition de leurs employés, et c'est, à Verbier surtout, principalement dans l'hôtellerie et la restauration que cela se pratique. A Champéry, 7 entreprises (sur les 41 ayant répondu) mettent à disposition au total 25 studios, alors qu'à Verbier 13 (sur les 49 ayant répondu) mettent à disposition quelques 200 studios.

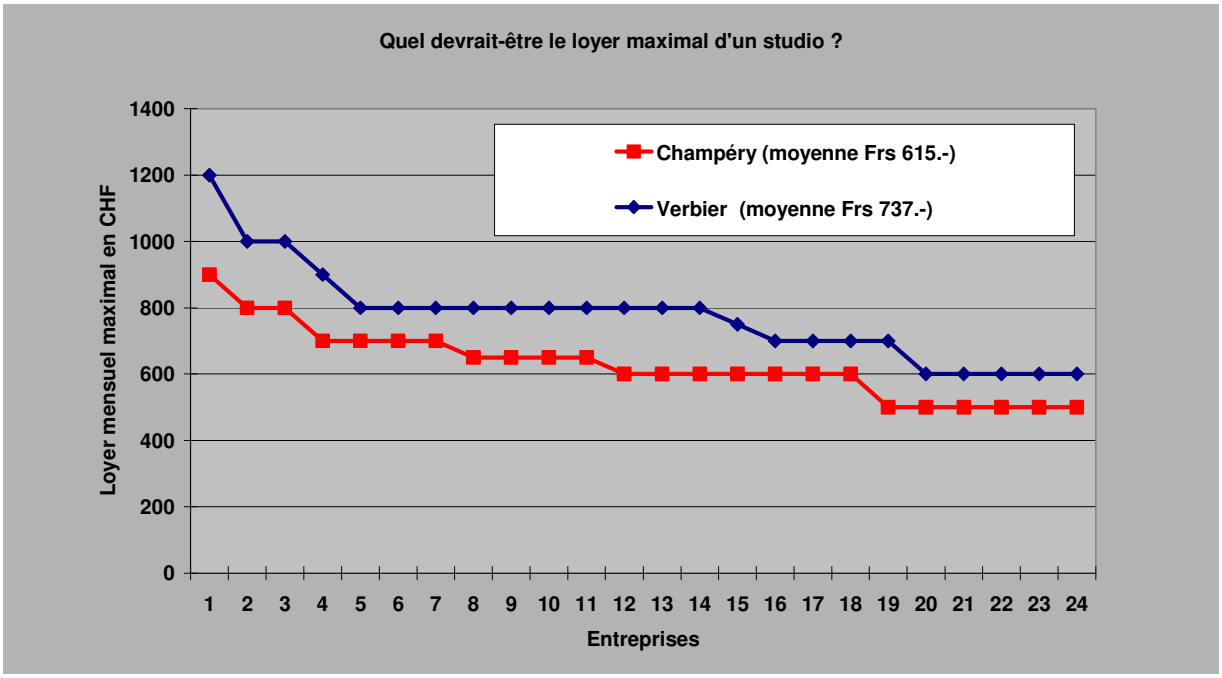

Figure 6 – Enquête sur ce que devrait être le loyer maximal en station

Dans les deux stations, les loyers sont supérieurs d'environ 300.- à ce que les entreprises contactées considèrent être un loyer financièrement supportable pour leurs employés *(cf. Fig. 6).* La rareté des terrains constructibles en montagne, leur prix élevé et l'attrait de ces stations comme lieux d'investissement immobilier rendent bien évidemment très improbable une diminution des coûts du logement. Dans ces conditions il est difficile de réaliser des logements pour les employés à des prix correspondant à leur pouvoir d'achat. A Bagnes commencent à se faire jour des problèmes de « squatt » : des employés sont logés dans des campings ou caravanes avec des conditions de logement précaires et des nuisances pour le voisinage. Dans les chalets de luxe à Verbier, l'on observe toutefois la création de logement pour le personnel.

Une pénurie de studios limitée, mais non négligeable

L'enquête par questionnaire à Champéry montre qu'il manquerait une trentaine de studios pour satisfaire les besoins des entreprises ayant répondu[15]. Ce chiffre, relativement faible comparé à celui de Verbier (70), peut venir à la fois du fait que les remontées mécaniques de Champéry n'emploient quasiment que du personnel saisonnier venant de la région et que les hôtels logent une bonne partie de leurs employés directement dans leur structure. La situation risque de devenir plus difficile avec la réalisation du projet des Maisons de Biarritz qui vont créer environ 130 emplois, avec seulement une quarantaine de lits prévus pour les employés.

Evaluation des propositions pour faciliter le logement pour les employés fixes et saisonniers en station

Malgré ces difficultés, il est souhaité que les autorités n'interviennent dans cette problématique du logement des employés (saisonniers) que si le risque d'effets pervers liés à des mesures administratives est minime et si leur efficacité est patente. La comparaison avec la France est notamment critiquée en raison de fait que les stations de ce pays ont une meilleure coordination entre saison d'été et saison d'hiver. S'il y a deux bonnes saisons été/hiver, alors il est plus facile de créer des logements, parce qu'ils peuvent être occupés à l'année. Dans le cas contraire, comme dans la plupart des stations valaisannes, il est financièrement plus intéressant de louer des studios à la semaine à des touristes quelques semaines par année plutôt qu'à des employés sur l'ensemble de l'année.

15 A noter que les saisonniers louent souvent des studios à 2 pour partager le loyer.

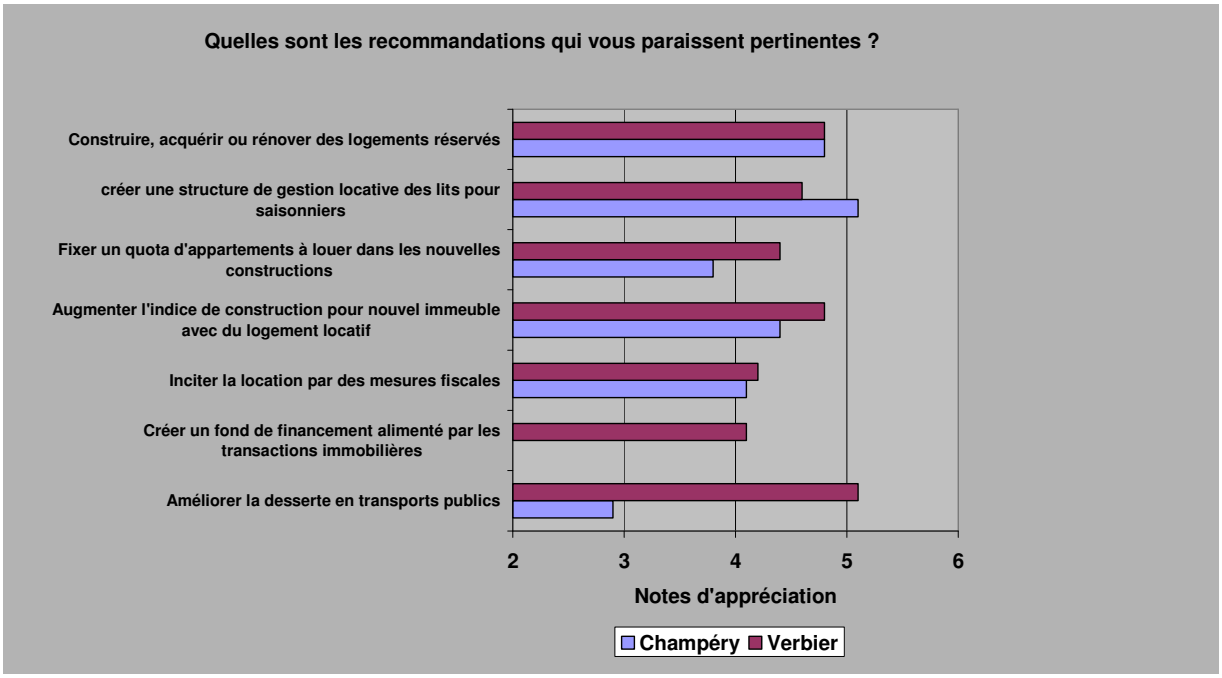

Figure 7 – Enquête sur l'acceptabilité des mesures proposées

Le souhait qui prévaut *(cf. Fig. 7)* est celui de voir les autorités communales créer des conditions-cadres favorables pour inciter les milieux touristiques à trouver des solutions, en évitant toute mesure trop contraignante pour développer le logement destiné aux saisonniers. Si intervention coercitive il y a, elle ne serait justifiée, selon les personnes interrogées, que s'il s'agit de créer des logements adéquats pour les habitants à l'année. A Champéry, il est en particulier très difficile de trouver des logements pour les familles, d'où des départs vers d'autres communes et des pertes fiscales pour la commune. Un projet est en gestation avec la bourgeoisie pour la construction de logements réservés aux résidents permanents.

En ce qui concerne les mesures telles que construire des bâtiments réservés aux employés saisonniers, acquérir et rénover des logements pour les employés saisonniers, ou encore mettre à disposition des terrains pour la construction de bâtiments réservés aux employés saisonniers, le problème de savoir qui s'occuperait de la gestion des lits qui seraient créés apparaît comme prioritaire. La constitution de coopératives immobilières ne paraît pas être une solution à retenir et les entreprises touristiques n'ont pas l'envie de devoir s'occuper des aspects administratifs liés à la gestion de logements locatifs.

Dans ce sens, la constitution d'une structure de gestion locative des lits pourrait constituer une réponse. Cette gestion pourrait en être confiée à l'Office du tourisme ou une agence immobilière. Si le locataire (l'employé) reste toute la saison, ce qui représente la majorité des cas, il y aurait juste un état des lieux d'entrée et un de sortie à faire, ce qui n'engendrerait pas trop de travail.

Comment convaincre des propriétaires de collaborer avec une telle structure de gestion locative ? La défiscalisation des revenus qui seraient obtenus de la location de logement à des saisonniers est une solution retenue, même si les difficultés de sa réalisation effective et des contrôles n'échappent à personne, ainsi que le fait que la décision de défiscaliser ne serait pas que du ressort communal et devrait être approuvée aux niveaux cantonal et fédéral. Il est également espéré que le projet de loi sur le tourisme apportera des moyens pour le logement des employés, notamment par l'utilisation d'une partie des montants amenés par l'impôt sur les transactions immobilières pour la construction de logements saisonniers.

Quant au système de quotas permettant de mettre sur le marché des logements pour l'habitat principal et pour les saisonniers, le problème principal est que la population craint d'avoir comme voisins des saisonniers, dont l'image est négative. Si l'on imagine réaliser un immeuble uniquement pour loger des saisonniers, il sera difficile de trouver un emplacement qui soit accepté par l'ensemble de la population locale. Bagnes prévoit néanmoins l'introduction d'un système de quotas dans les zones à forte densité (immeubles). Après un échec en assemblée primaire de juin 06 avec un projet allant dans le même sens, la

commune de Champéry compte bien revenir à la charge.

Toutes les mesures destinées à favoriser les liaisons entre les lieux de travail et les lieux de domicile potentiels par des transports collectifs sont quant à elles soutenues par les personnes interrogées, à la fois pour le confort des saisonniers, mais aussi pour libérer des places de parc en stations pour les tourismes et les résidents à l'année.

En ce qui concerne l'amélioration de l'information des saisonniers et des acteurs communaux, elle est largement sollicitée, car les expériences, bonnes ou mauvaises, des différentes stations valaisannes sont peu communiquées. Saas-Fee et Zermatt ont introduit des mesures depuis plusieurs années, mais le bilan en mal connu. Une plateforme d'échanges d'information, de même que la création de système d'indicateur permettant un monitoring de l'activité saisonnière et du logement en stations touristiques apparaissent comme des mesures nécessaires aux yeux des personnes interrogées.

8. Recommandations

Le tableau de la page suivante reprend toutes les mesures du catalogue initial et les évalue selon quatre critères :

- effet à court terme sur les finances communales/cantonales ;
- réversibilité à court terme des mesures prises ;
- capacité à créer du logement pour les employés saisonniers ;
- acceptabilité par les milieux économiques & immobiliers consultés.

On constate qu'il n'y a pratiquement pas de mesures qui se révèlent avoir des effets positifs sur l'ensemble des quatre critères. On constate également que nombre de ces mesures peuvent être mises en œuvre au niveau communal. Les discussions avec les acteurs locaux a enfin permis de mettre en évidence le fait que la pertinence des différentes mesures dépend beaucoup du contexte local. Il n'en reste pas moins que ces mesures constituent toutes, à des degrés divers, des solutions potentielles qui peuvent inspirer les stations touchées par le problème du logement des employés saisonniers.

En conclusion et de manière plus générale, quatre recommandations principales peuvent être faites :

- **Créer un observatoire de l'emploi saisonnier :** cet observatoire permettrait de renseigner les communes et les entreprises sur les caractéristiques des employés saisonniers et de leur besoin en matière de logement, mais aussi de communiquer sur les 'bonnes pratiques' en matière de logement des employés saisonniers.

  Les municipalités collectent aujourd'hui certaines informations sur les employés saisonniers disposant d'un permis de travail. Ainsi le Service du contrôle des habitants de la commune de Bagnes (Verbier) dispose d'informations relatives à l'identité du saisonnier, à son employeur, à son adresse durant la saison, etc. Le géo-référencement de ces informations permettrait de mesurer l'évolution du travail saisonnier, du besoin de mobilité, de la fidélité des employés année après année, etc. En outre, une enquête systématique réalisée auprès des employés saisonniers au terme de leur séjour permettrait de tirer des enseignements quantitatifs et qualitatifs sur l'offre et la demande en logement.

  L'observatoire créé permettrait de gérer l'ensemble de ces informations et de renseigner les pouvoirs publics et les employeurs.

Domaine	Mesure	Responsables	Effet à court terme sur les finances communales ou cantonales	Réversibilité à court terme des mesures prises	Capacité à créer du logement pour l'employé saisonnier	Acceptabilité par les milieux économiques & immobiliers consultés
			- Effets négatifs dominants, effets pervers significatifs ou acceptabilité faible **+** Effets positifs dominants ou acceptabilité forte **+/-** Effets neutres ou indéterminés			
A. Logements réservés aux employés saisonniers	Construire des bâtiments réservés aux saisonniers	commune - employeurs - privé	-	-	+	-
	Acquérir et rénover des logements pour les employés saisonniers	commune - employeurs - privé	-	-	+	-
	Mettre à disposition des terrains pour la construction de bâtiments réservés aux employés saisonniers	commune	-	-	+	-
	Créer une structure de gestion locative des lits réhabilités / construits pour loger des employés saisonniers	commune - employeurs - privé	+/-	+	+	+
B. Fiscalité et Financement	Augmenter les taxes foncières (eaux usées, énergie, voirie) et les affecter à du logement pour les employés	commune	+	-	+/-	-
	Alimenter un fonds destiné à financer des logements pour les employés par une taxe sur les résidences secondaires ou/et sur les transactions immobilières	commune	+	-	+	-
	Défiscaliser les revenus tirés de la construction / rénovation d'appartements destinés à loger des saisonniers	Confédération – canton - commune	-	-	+	+
	Faire appel aux aides financières publiques pour créer des logements pour saisonniers (crédits LIM, aide au logement en régions de montagne)	Confédération - canton	+/-	-	+	+
C. Aménagement du territoire	Affecter des zones à de la résidence primaire exclusivement	commune	+/-	-	+	-
	Fixer pour chaque nouvel immeuble / plan de quartier un quota d'appartements réservés à de la résidence primaire	commune	+/-	-	+	+/-
	Augmenter l'indice de construction des hôtels / immeubles qui prévoient des logements pour les employés	commune	+/-	-	+	+/-
D. Transports	Améliorer la desserte et la fréquence des TP	commune	-	+	+/-	+
	Réserver des places de parc gratuites ou à tarif préférentiel pour les employés	employeurs - commune	+/-	+	+/-	+
	Avoir un bus d'entreprise pour le transport des employés	employeurs	+/-	+	+/-	+
E. Information aux saisonniers et aux acteurs locaux	Opération "volets fermés": mettre en lien les propriétaires qui ont des logements peu ou pas occupés, les employeurs et les saisonniers	Commune - privés	+/-	+	+/-	+/-
	Créer une "maison des saisonniers" (lieu d'accueil, d'information, d'aide et de services aux saisonniers)	commune - employeurs	-	+	+/-	+
	Rédiger un guide du logement pour les acteurs locaux	canton - commune	-	+	+	+

- **Considérer les logements destinés aux saisonniers comme des infrastructures touristiques :** l'objectif est que les aides communales pour la création de logements pour saisonniers puissent être financées par les taxes prévues par le projet de loi sur le tourisme, en considérant que la qualité du travail fourni par les saisonniers est un élément déterminant de l'attractivité des stations, et que les prestations qu'ils fournissent sont étroitement liées à leurs conditions de logement.

  La future loi sur le tourisme prévoit la collecte de nouvelles taxes dont les recettes pourraient être affectées à la politique du logement des employés du tourisme, que ce soit la construction de logements réservés pour ces derniers, la mise en place d'un observatoire (mesure précédente) ou d'une structure de gestion des lits loués aux employés saisonniers (cf. dernière mesure ci-dessous).

  L'introduction d'un nouvel impôt sur les transactions immobilières (le pourcent tel qu'appliqué à Aspen) servant à financier une politique du logement sur le long terme peut également être envisagée.

- **Inciter plus que contraindre :** il s'agit de valoriser les mesures incitatives plutôt que les mesures coercitives qui sont rejetées par la plupart des personnes interrogées.

  L'augmentation des indices de construction pour les nouvelles constructions qui offrent des logements en location pour le personnel de la station semble être une piste à retenir. De même, la défiscalisation du revenu des loyers des logements destinés au personnel saisonnier de la station peut inciter les propriétaires à faire le pas. Toutefois, ces incitations doivent s'accompagner d'un système de contrôle afin de s'assurer que les logements ainsi aidés soient bien occupés par des employés saisonniers et non par des habitants permanents ou des touristes.

- **Créer une structure de gestion des lits destinés aux saisonniers :** une telle structure permet de libérer les propriétaires et employeurs de toutes les tâches administratives liées à la location d'un bien (assurances, réparations, état des lieux, etc.).

  Elle pourrait être financée conjointement par les employeurs, les propriétaires et les communes, voire exclusivement par ces dernières comme dans le cas français des Deux Alpes. Aujourd'hui en Valais, aucun organisme local ne s'occupe de la mise en location de logement pour les saisonniers. Cette tâche pourrait être confiée comme on vient de le mentionner à une nouvelle structure, mais aussi à un professionnel de l'immobilier. Dans les deux cas, il s'agit de répertorier les logements vacants, de les mettre à disposition pour loger des employés saisonniers, de s'occuper de tous les aspects administratifs et de contrôler que les logements soient bien occupés par des employés saisonniers.

9. Références principales

ADECOHD, Guide des pluriactifs et des saisonniers, édition 2005-2006

CFDT Rhône-Alpes, L'envers du décor – le logement des saisonniers d'hiver, enquête auprès de 309 saisonniers et propositions, 2002

Chambre de commerce et d'industrie de la Savoie, Service Etudes et Aménagement, Rapport d'enquête sur le logement des saisonniers dans les stations touristiques de montagne, juillet 2002

Conseil général de la Savoie/CAL-PACT de Savoie, Développer l'hébergement des travailleurs saisonniers dans les stations de sports d'hiver : des solutions dans le parc privé ?, juin 2001

Halls-French Lilian, Simon Alain, Le logement des travailleurs saisonniers du tourisme – Rapport, novembre 2003

Le Pors Anicet, Propositions pour l'amélioration de la situation sociale et professionnelle des travailleurs saisonniers du tourisme – Rapport, janvier 1999

Simon Alain, Guide du logement aidé pour les salariés saisonniers du tourisme à l'usage des élus locaux, chargé de mission « Logement des saisonniers (DDE73) », janvier 2006

Sites internet :

http://www.cfdt.fr/actualite/societe/logement/dossier_logement_01.htm

Site de la Confédération Française Démocratique du Travail.

Tout sur le 1% Logement en France

http://www.cfdt.fr/pratique/guides_droits/saisonnier/saisonnier.htm

Site de la Confédération Française Démocratique du Travail.

Guide des droits des saisonniers.

http://www.cgtra.org/articles.php?militant=0&id=123

Haute-Savoie: Etats généraux du logement, Agnès NATHON, La CGT 74 se bat pour le logement social, en particulier celui des saisonniers, 10 Août 2005

http://www.pluriactivite.org/

Site sur le Centre de Ressources Interrégional Alpin sur la Pluriactivité et la Saisonnalité, qui a pour mission de collecter et de diffuser en Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur un maximum d'informations concernant la pluriactivité et le travail saisonnier.

On y trouve le Guide des pluriactifs et des saisonniers – Logement (ADECOHD) en version *.pdf

http://www.savoie.cci.fr/sea/logement_saisonnier.htm

Site de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Savoie. On y trouve une synthèse de l'étude menée par Marianne Andraud et Eric Barbarin pour améliorer la situation des saisonniers du tourisme, Le logement des saisonniers dans les stations touristiques de montagne et les stations thermales savoyardes, novembre 2006.

http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/article.php3?id_article=724

Archives discours – Intervention de Monsieur Louis BESSON, Secrétaire d'Etat au Logement.