

# Crise du logement dans les montagnes suisses

Il y a quelques années encore, les régions de montagne luttaien-t contre l'exode. Il en va tout autrement aujourd'hui: les montagnes sont populaires, avec une pression correspondante sur l'habitat.

## L'évolution démographique

Le Valaisan Thomas Egger est l'un des meilleurs connaisseurs des régions de montagne de Suisse. Depuis plus de 20 ans, il est directeur du Groupement suisse pour les régions de montagne. Il explique le renouveau de la montagne d'une part par l'avènement du travail numérique et d'autre part par les villes où les températures sont de plus en plus élevées en raison du réchauffement climatique. Beaucoup se disent alors, selon M. Egger: pourquoi ne pas déplacer mon lieu de travail, au moins en partie, dans le «beau et frais» monde de la montagne?

## Trop peu de logements

Jusqu'à-là, tout va bien. Mais cela déclenche une énorme pression sur le logement. M. Egger décrit la situation comme suit: «Faute de logements abordables, les autochtones doivent souvent se rendre dans les communes voisines. Et les travailleurs saisonniers n'ont pratiquement aucune chance sur le marché du logement. Plus d'un entrepreneur m'a déjà dit que lors d'un entretien d'embauche, la première question n'était pas celle du salaire, mais celle du logement.»

## Des chiffres dramatiques

M. Egger souligne que pratiquement tous les districts de l'espace touristique alpin affichent un taux de logements vacants inférieur à 1 pour cent. Entre 2000 et 2023, les logements vacants dans les régions touristiques ont pratiquement diminué de moitié. En l'espace de trois ans seulement, le nombre de logements vacants a diminué de moitié. En l'espace de trois ans seulement, le taux de logements vacants est passé de 1,5 à 0,75 pour cent. De nombreuses communes ont au-

jourd'hui un taux de vacance de 0,0, ce qui signifie qu'il n'y a pas un seul logement sur le marché. M. Egger en clair: «C'est une catastrophe! Oui, nous avons une pénurie de logements dans les montagnes.»

## Aménagement du territoire

La révision de la loi sur l'aménagement du territoire I et l'initiative sur les résidences secondaires continuent de donner du fil à retordre aux régions de montagne. «De nombreuses communes se trouvent dans la situation paradoxale de devoir dézoner alors qu'elles manquent de logements.» À cela s'ajoute la pression de la construction limitée de résidences secondaires. Cela signifie une éviction des résidences principales régies par l'ancien droit, qui sont trop souvent réaffectées en résidences secondaires.

«C'est une catastrophe! Oui, nous avons une pénurie de logements dans les montagnes.»

Thomas Egger

## Concurrence d'éviction

M. Egger parle d'une concurrence d'éviction des autochtones par les résidents secondaires qui ont les moyens de payer. Mais les deux font partie du problème comme de la solution. Les autochtones parce qu'ils veulent eux-mêmes tirer un maximum de rendement de leurs biens immobiliers. Les résidents secondaires parce qu'ils sont plus solvables. Au lieu de les opposer l'un à l'autre, les deux groupes doivent être impliqués dans le développement de solutions.

## Les communes sont appelées à agir

Thomas Egger est d'avis que le marché du logement ne peut plus être laissé



Thomas Egger, directeur du Groupement suisse pour les régions de montagne. Photo mad

au libre marché. «Les communes doivent agir.» Elles en ont non seulement le devoir, mais aussi le droit. L'article 12 de la loi sur les résidences secondaires stipule que les communes peuvent prendre des mesures plus strictes. C'est exactement ce que fait actuellement Flims. La commune veut prescrire un pourcentage minimal de résidences principales. Si ce seuil n'est pas atteint, des taxes de remplacement doivent être payées. Ainsi, 50 pour cent de surface habitable supplémentaire sont construits dans le cadre d'un plan de remplacement. Chaque commune doit développer une stratégie en matière de logement. La construction de logements d'utilité publique peut et doit y jouer un rôle important. Les communes doivent donner l'impulsion à la création de coopératives de construction. Les résidents secondaires peuvent y être bien intégrés, car ils sont financièrement solides ou disposent d'une expérience en matière de gestion.

Kurt Bischof