

Promouvoir le logement abordable pour les résidents permanents:

Projet-modèle pour un développement territorial durable 2014-2018;

Projet de référence dans le domaine du logement



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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



Commune
de Randa



Commune
de Täsch



Commune
de Zermatt



Mesures visant à promouvoir un logement abordable pour les résidents permanents d'une importante destination touristique

Rapport final

Contexte

Vu le prix élevé des loyers et des résidences principales dans la commune de Zermatt, il est difficile pour les résidents permanents de trouver un logement abordable. À cause de cela, les entreprises du Mattertal supérieur se plaignent régulièrement de leur difficulté à recruter et à garder du personnel qualifié. De plus, la commune voisine de Täsch souffre de la ségrégation démographique qui s'est installée dans la vallée et des problèmes d'intégration qui en découlent.

Des modélisations réalisées en 2014/2015 montrent que près de 400 ménages du Mattertal supérieur doivent consacrer plus de 30 % de leur revenu au logement et souffrent de la charge que représentent les coûts de logement.

Initiative communautaire, objectif

En 2015, les trois communes de Randa, de Täsch et de Zermatt lancent, avec un soutien officiel sous la forme d'un «projet-modèle 2014-2018», une initiative communautaire intitulée «Mehr Wohnraum zu tragbaren Preisen für Ortsansässige im inneren Mattertal» («Davantage de logements à prix abordables pour les résidents permanents du Mattertal supérieur»). L'objectif est de maintenir et de créer une offre de logements adaptée aux besoins en impliquant les principaux intervenants du marché foncier et immobilier ainsi que d'autres acteurs intéressés tels que des entreprises, des établissements touristiques et des institutions locales.

Axes stratégiques

Les axes stratégiques suivants sont définis:

- Information et sensibilisation de la population ;
- Prise de mesures réglementaires dans le cadre de l'examen et de l'adaptation des règlements communaux concernant la construction des résidences principales et secondaires ;
- Etablissement d'un organisme en vue de la création, de l'activation et/ou de la mise à disposition de logements abordables, tout en favorisant la mixité sociale ;
- Recherche de propriétaires de terrains/de logements, de prêteurs, d'investisseurs, etc., prêts à s'engager au sein de cette entité ou d'une autre manière dans le cadre de l'initiative communautaire ;
- Développement d'un marketing territorial coordonné dans la vallée.

Deux groupes de travail se concentreront sur les points «Organisme» et «Marketing territorial».

Promouvoir le logement abordable pour les résidents permanents:

Projet-modèle pour un développement territorial durable 2014-2018;

Projet de référence dans le domaine du logement



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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



Commune
de Randa



Commune
de Täsch



Commune
de Zermatt



Accompagnement

Les travaux bénéficient du soutien technique de la société IC Infraconsult SA, à Berne. Par ailleurs, Mme Doris Sfar, de l'Office fédéral du logement (OFL), participe régulièrement aux séances de la direction du projet et apporte, par son grand engagement, de nombreuses contributions précieuses au projet-modèle.




Gemeinschaftsinitiative
«Mehr Wohnraum zu tragbaren Preisen für Ortsansässige im Inneren Mattertal»

Die Gemeinschaftsinitiative der Gemeinden Zermatt, Täsch und Randa wird als «Modellvorhaben 2014-2018» unterstützt von:

- Bundesamt für Raumentwicklung ARE
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO
- Kanton Wallis, Dienststelle für Raumentwicklung DRE

Was wollen wir drei Gemeinden tun?

Die Gemeinderäte von Zermatt, Täsch und Randa haben in einer Charta das Thema Wohnraum zur «Chefsache» für 2015-2018 erklärt. Unser gemeinsames Ziel ist es, den Bestand von erschwinglichen Erstwohnungen im Inneren Mattertal zu erweitern und den negativen Auswirkungen der demographischen Entmischung entgegenzutreten. Wie wollen wir dies erreichen?



«Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist für die Attraktivität einer Wohngemeinde essentiell.»
Mario Fuchs, Gemeindepräsident Täsch

- **Information und Marketing:** Wir wollen Bevölkerung, Arbeitgeber sowie Land- und Liegenschaftseigentümer für unsere Anliegen gewinnen und gezieltes Wohnstandortmarketing betreiben.
- **Prüfung neuer Vorschriften und Anreize:** Wir wollen prüfen, wie wir die Erstwohnungen reglementarisch besser schützen und bezahlbaren Wohnraum mit geeigneten Anreizen fördern können.
- **Neue Körperschaft zu Wohnförderzwecken:** Wir wollen den Anstoss für eine unabhängige Genossenschaft oder Stiftung geben, die geeignete Wohnliegenschaften kauft oder baut und an Ortsansässige zu tragbaren Preisen vermietet, mit der Auflage einer guten Durchmischung.
- **Suche von Geldgebern:** Wir wollen Investoren, Darlehensgeber und Land-/Hauseigentümer finden, die dem Mattertal verbunden sind und sich in der für sie passenden Art an der Körperschaft oder anderweitig an der Initiative beteiligen.
- **Start einer Gemeinschaftsinitiative:** Darin wollen wir alle politischen, unternehmerischen und privaten Aktivitäten für bezahlbare Wohnungen bündeln und andere zum Mitmachen animieren.

Tout-ménage de présentation de l'initiative communautaire pour le logement, 2015

Travaux préparatoires, concept global

2014-2015

Des entretiens sont menés avec des acteurs régionaux issus du monde politique, de l'immobilier, du commerce de détail, de l'hôtellerie et des installations de transport touristiques pour examiner la problématique et les solutions possibles dans le domaine du logement des résidents permanents du Mattertal supérieur.

Sur la base de ces discussions, un concept général comportant cinq axes stratégiques est élaboré (voir ci-dessus) et adopté par les autorités des trois communes.

Étapes de réalisation: création de l'organisme

2016-2017:
Business concept

Un business concept est élaboré par les sociétés Avalua AG et Regions- und Wirtschaftszentrum Oberwallis AG (RWO AG). Le document présente différentes options concernant la mise à disposition de logements et les différentes formes juridiques envisageables pour l'organisme responsable. Les représentants des communes de Zermatt, Täsch et Randa s'accordent sur les points suivants:

- Des logements existants, en priorité, doivent être loués aux bailleurs afin de les relouer ensuite aux ménages des groupes cibles.
- Dans cette optique, la coopérative est une forme juridique adéquate.

Promouvoir le logement abordable pour les résidents permanents:

Projet-modèle pour un développement territorial durable 2014-2018;

Projet de référence dans le domaine du logement



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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



Commune
de Randa



Commune
de Täsch



Commune
de Zermatt



Concrètement, l'idée est que la coopérative conclue un contrat de location générale à long terme avec les propriétaires, s'occupe de la mise en location, de l'entretien et, si nécessaire, de la rénovation des logements et soit rémunérée par les propriétaires pour ces prestations.

2018:

Demande de crédit aux communes, communication des résultats intermédiaires

La commune de Randa se retire du projet au motif que, pour elle, le besoin d'agir n'est pas suffisamment fort et que d'autres investissements ont la priorité.

Un projet et une demande de crédit sont établis à l'intention des conseils municipaux de Täsch et de Zermatt pour la mise en œuvre du business concept. Il prévoit la souscription de parts sociales de la coopérative et l'octroi d'un prêt sans intérêt.

Les deux conseils municipaux ayant adopté les bases pour la création de la coopérative et validé leurs contributions au financement de départ, les résultats intermédiaires sont communiqués publiquement fin 2018, et la suite de la procédure est présentée.

Au terme de la phase 2014-2018 des «projets-modèles pour un développement territorial durable», le projet continue, dans le cadre des «projets de référence dans le domaine du logement», à bénéficier du soutien financier de l'OFL et de la participation active de sa représentante au sein de la direction du projet.

2019-2020:

Élaboration des bases, conciliation des intérêts

Les bases de la coopérative à créer (soit les statuts, le règlement de location aux particuliers, le contrat de location générale et le plan financier) sont préparées avec l'assistance d'un juriste spécialiste du droit des coopératives (recommandé par l'OFL), puis discutées, modifiées et adoptées par les représentants des conseils municipaux de Täsch et de Zermatt. Le projet de statuts et le règlement de location aux particuliers font l'objet de discussions approfondies et de plusieurs révisions afin de prendre en compte les intérêts divergents des deux communes: Zermatt manque surtout de logements abordables et le niveau des prix y est particulièrement élevé, alors que Täsch dispose d'une offre suffisante de logements abordables, mais ne souhaite pas augmenter la part des ménages à bas revenus.

Pour l'essentiel, la prise en compte des intérêts des deux communes débouche sur les compromis suivants au niveau des statuts et du règlement de location:

- Un tiers au maximum des logements gérés par la coopérative se trouveront dans la commune de Täsch.
- Les conseils municipaux de Täsch et de Zermatt auront chacun un représentant au sein du comité directeur de cinq membres de la coopérative.
- La commission responsable de la location des logements est formée des représentants des deux conseils municipaux au comité directeur ainsi que de la personne qui en assume la direction.
- Lors de l'attribution des logements, il sera tenu compte, en plus des critères relatifs aux limites de revenu et de fortune ainsi qu'à l'occupation des logements, de l'équilibre de la structure démographique au sein de l'immeuble, du quartier et de la commune ainsi que des intérêts spécifiques de la commune de résidence.

Promouvoir le logement abordable pour les résidents permanents:

Projet-modèle pour un développement territorial durable 2014-2018;

Projet de référence dans le domaine du logement



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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



Commune
de Randa



Commune
de Täsch



Commune
de Zermatt



2019-2020:

Prise de contact avec les coopérateurs potentiels

En 2019 et 2020, les coopérateurs potentiels (bourgeoisie, caisse de pension, remontées mécaniques, organisations de l'hôtellerie et de la restauration, organisation des arts et métiers) sont contactés. La demande ne suscite guère d'intérêt, surtout en raison du montant de la part sociale à souscrire (au moins 50 000 francs par organisation selon le plan financier de l'époque).

Début de 2020, on apprend qu'un propriétaire foncier privé qui possède une parcelle en zone à bâtir est prêt à la céder en droit de superficie pour la construction de logements abordables.

2021

Réaffirmation de l'engagement des communes

Les conseils municipaux des deux communes, dans leur nouvelle composition, réaffirment leur engagement en faveur du maintien et de la création de logements abordables.

Les organisations et institutions qui avaient été approchées sont relancées. Elles peuvent désormais décider elles-mêmes du nombre de parts sociales (à 5000 francs) qu'elles souscriront. Fin 2021, six institutions ont manifesté leur intention d'adhérer au projet et de prendre des parts. Plus rien ne s'oppose donc à la création de la coopérative.

Les travaux préparatoires en vue de la création de la coopérative sont entrepris en janvier 2022. L'assemblée constitutive devrait avoir lieu à la fin du 1^{er} trimestre 2022.

Étapes de réalisation: développement coordonné

2016-2017:

Campagne d'information

Les points forts et les points faibles des trois communes concernant l'offre de logements et les qualités des lieux sont analysés. Le dépliant «Wo wohne ich schlau?» («Où est-ce que j'habite malin?») présentant les avantages respectifs des trois communes en tant que lieu de résidence est conçu sur cette base, puis distribué par les administrations communales et les employeurs. Il a également été mis en ligne sur les sites internet des communes.



Dépliant «Wo wohne ich schlau?» (2016) à l'intention des nouveaux arrivants et des personnes à la recherche d'un logement

Promouvoir le logement abordable pour les résidents permanents:

Projet-modèle pour un développement territorial durable 2014-2018;

Projet de référence dans le domaine du logement



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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



Commune
de Randa



Commune
de Täsch



Commune
de Zermatt



2016-2018:

Premiers travaux de conception d'un marketing territorial

Une esquisse de projet de marketing territorial définissant des objectifs à long terme, des axes stratégiques et des mesures est préparée dans le but d'augmenter de manière ciblée l'attrait en tant que lieu de séjour et la qualité de vie dans les communes participantes et de surmonter certains préjugés liés au lieu. Cependant, en raison des ressources limitées, la mise en œuvre des mesures est suspendue en faveur des efforts en vue de la création de l'organisme responsable.

2021:

Concept de développement et de promotion économique

L'idée d'un marketing territorial commun est relancée sous une nouvelle appellation («développement et promotion de la place économique (dans son ensemble)») avec l'instauration d'une commission commune ad hoc au niveau des conseils municipaux. Un concept stratégique est élaboré et adopté par les deux conseils municipaux en novembre 2021, et un plan de mise en œuvre est actuellement en préparation. Le concept vise à la fois à améliorer l'offre (pour le logement et le commerce) et à stimuler la demande.

Étapes de réalisation: mesures réglementaires dans le cadre de l'examen et de l'adaptation des règlements communaux concernant la construction des résidences principales et secondaires

2016-2017:

Avant-projet

L'avant-projet de révision du règlement de construction des résidences principales et secondaires de la commune de Zermatt est préparé et soumis à l'examen préalable des services cantonaux compétents.

2018-2021:

Révision et participation

L'avant-projet est remanié en fonction des remarques du canton, puis mis en consultation auprès des partis politiques et des groupes d'intérêts concernés.

Les dernières adaptations sont apportées et le projet est soumis à l'examen préliminaire définitif du canton.

2021-2022:

Le processus d'approbation est lancé.

Évaluation, conclusion, recommandations

Le projet-modèle ne visait pas la cession de terrain à bâtir ou la construction de logements par les communes ou une coopérative, mais avait surtout pour objet la mise en location de logements existants. D'une part, cette approche nécessite moins de fonds propres que la construction ou l'achat d'un bien immobilier et, d'autre part, les obstacles pour l'adhésion à la coopérative restent moindres. Elle a pour autre avantage de permettre un financement (et une participation aux décisions) paritaire de deux communes, qui se trouvent dans des situations financières très différentes. Autre constat, les autres coopérateurs potentiels se sont montrés bien plus intéressés lorsqu'ils ont été relancés, l'acquisition de parts sociales ayant été abaissée à 5000 francs.

Le projet-modèle a donné lieu à des discussions approfondies sur les modalités de l'offre de logements abordables et de l'entité responsable, et a débouché sur des décisions de principe. Néanmoins, l'objectif initial, à savoir la création d'une entité responsable et la mise en place d'une offre, n'a pas pu être atteint. Il est

Promouvoir le logement abordable pour les résidents permanents:

Projet-modèle pour un développement territorial durable 2014-2018;

Projet de référence dans le domaine du logement



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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



Commune
de Randa



Commune
de Täsch



Commune
de Zermatt



apparu que la conciliation des intérêts divergents des trois communes initialement impliquées est un processus qui prend beaucoup de temps. Le bilan est malgré tout positif puisque d'autres travaux seront réalisés à l'issue du projet-modèle. Grâce notamment à un nouveau soutien financier de l'OFL dans le cadre des «projets de référence dans le domaine du logement», il est possible d'élaborer des bases importantes, de mener de nouvelles discussions et de parvenir à concilier les intérêts divergents des communes participant au projet. Tous les travaux préparatoires et les documents de base étaient prêts fin 2021.

Le développement coordonné, évoqué plus haut, des communes de Täsch et de Zermatt est un aspect important du projet, qu'il convient de mettre en exergue. En effet, compte tenu des différences en termes de situation et d'intérêts entre les deux communes, il ne suffit pas de mettre sur le marché des logements abordables. Il s'agit également de développer de manière ciblée leurs infrastructures.

Fin 2021, la coopérative n'avait pas encore été créée, mais elle devrait voir le jour au 1^{er} trimestre 2022. C'est à ce moment que pourra débuter la recherche de logements abordables à louer à des résidents permanents.

En résumé:

- Avec ce projet, le thème du logement abordable a pris de l'importance sur le plan politique dans le M Mattertal supérieur.
- Malgré le retrait de Randa, le projet a permis un rapprochement entre les communes et contribué au renforcement de la confiance mutuelle.
- Le projet a éveillé l'intérêt des entreprises, des institutions et des investisseurs locaux (même si ce n'est qu'au prix de longs efforts) pour le sujet.
- La population est davantage sensibilisée à la question, même s'il a fallu y consacrer du temps.
- La perception globale des thèmes de l'habitat et de l'intégration dans le Mattertal supérieur s'en trouve renforcée.

Recommandations

Sur la base des enseignements tirés à partir de ce projet mené dans la vallée de Zermatt, il est possible de formuler les recommandations suivantes dans l'optique de projets similaires:

- Il convient d'impliquer le plus tôt possible non seulement les communes participantes, mais aussi les bailleurs de logements et les employeurs de la région afin de faciliter l'ancrage du projet auprès des acteurs importants.
- Les propriétaires qui ne sont pas directement actifs sur le marché du logement doivent eux aussi être informés du projet. La communication est particulièrement importante si, comme cela a été le cas dans le Mattertal supérieur, l'option d'un contrat de location générale est retenue. En effet, le projet offre des avantages non seulement aux entreprises implantées dans la région et désireuses de recruter de la main-d'œuvre, mais aussi aux propriétaires immobiliers, qui se voient déchargés des tâches administratives par la conclusion d'un tel contrat.

Promouvoir le logement abordable
pour les résidents permanents:

Projet-modèle pour un développement
territorial durable 2014-2018;

Projet de référence dans le domaine
du logement



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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



Commune
de Randa



Commune
de Täsch



Commune
de Zermatt



- En ce qui concerne la mise à disposition de logements abordables, le contexte géographique et social doit lui aussi être pris en compte. Il s'agit en effet d'éviter la ségrégation démographique et de coordonner le développement des communes concernées.
- Un accompagnement externe par des bureaux et/ou des personnes disposant d'une expertise et d'une connaissance du contexte régional peut aider à ancrer le projet auprès des différents acteurs. La Confédération peut elle aussi faire bénéficier les responsables de projet du savoir dont elle dispose.

Berne/Zermatt, fin décembre 2021