

Au conseil général

Sion, le 5 décembre 2025

SERVICE DE L'ADMINISTRATION GÉNÉRALE

RÉPONSE AU POSTULAT « Politique du logement : encouragement aux loyers abordables »

Monsieur le Président du conseil général,
Mesdames et Messieurs les Membres du conseil général,

Veuillez trouver ci-après la réponse de la Municipalité au postulat « Politique du logement : encouragement aux loyers abordables ».

CONTEXTE

Le 8 octobre 2024, Mme Annie Thiesoz Reynard, Les Verts, 1^{ère} signataire et d'autres membres du Conseil général, ont déposé un postulat intitulé « Politique du logement : encouragement aux loyers abordables ».

Par ce postulat, les signataires demandaient au conseil municipal d'étudier un catalogue de mesures de soutien à des fondations d'utilité publique comme la Fondation Mon Foyer ou à des coopératives d'habitations, par le biais de prêts à taux préférentiels ou la mise à disposition de terrains en droit de superficie avec des taux d'effort avantageux, ou toute autre alternative qui permettrait d'atteindre activement ce but.

Ce postulat a été adopté par le Conseil général en plenum du 17 décembre 2024.

LA POLITIQUE FONCIÈRE COMMUNALE

À ce jour, le conseil municipal s'est doté d'une politique foncière selon le document du 8 août 2019 annexé à la présente réponse.

Cette politique rappelle, entre autres, qu'elle se fonde sur quatre piliers permettant sa mise en œuvre, à savoir l'aménagement du territoire (établissement des plans et du PAZ/RCCZ), la constitution et la gestion d'un patrimoine foncier communal, l'utilisation du patrimoine foncier communal (aussi bien le domaine public que le domaine privé communal, répondant tous deux à des objectifs distincts), ainsi que la gestion foncière au quotidien.

Comme le démontre l'étude Wüest Parnter SA ci-dessous et à l'instar des objectifs de législature adoptés par le conseil municipal, il est nécessaire d'adapter ladite politique foncière.

Celle-ci devra distinguer la stratégie foncière pour les zones d'activités de la stratégie foncière pour le logement et l'habitat en général.

Actuellement, la Ville de Sion mène deux dossiers devant permettre pour l'un le développement d'une mixité et pour l'autre strictement du logement ; dans les deux cas, la volonté est d'établir un cahier des charges qui fixe les engagements qualitatifs à atteindre. Les deux feront l'objet d'un appel à investisseurs ; une fois choisis, ils seront ainsi tenus à réaliser le programme défini. Cette manière de procéder constitue l'un des outils à disposition.

L'ÉTUDE WUEST PARTNER SA

La Ville de Sion a commandé une étude au bureau Wüest Partner SA afin d'avoir une vision actualisée de la situation de l'offre et de la demande permettant de comprendre les enjeux futurs. Cette étude est remise au Conseil général en annexe à la présente réponse.

Elle met en évidence un certain nombre d'éléments dont une partie est reprise ci-après.

a. Analyse de la demande

L'analyse de la demande met en lumière la croissance démographique de la Ville de Sion dont l'évolution est dynamique depuis 2014, soit une croissance de 8.9% depuis cette date ; à titre d'exemple, Montreux a connu une croissance de +2.4% et Martigny de +14.8% pour la même période.

En 2023, la Ville de Sion comptait 36'624 habitants. La migration des personnes est le principal moteur de l'accroissement démographique.

La croissance de la population est orientée vers les petits ménages de 1 et 2 personnes qui ont connu les plus fortes évolutions. Cette croissance est de +24% entre 2013 et 2023 passant de 9'969 à 12'380. Ces derniers représentent 71.9% de la population à cette date. Cette tendance se vérifie au niveau Suisse. Les plus grandes typologies de ménages ont plutôt connu une stagnation, voire une baisse (exception faite depuis 2020).

Sur le plan démographique, la population est vieillissante ; ceci dit, en 2023, les jeunes adultes (25-34 ans) restent plus fortement représentés dans la population (22%) qu'en Suisse. Tout comme pour la Suisse, les perspectives démographiques sont positives pour Sion. La population pourrait croître de plus de 15% pour atteindre environ 44'000 habitants en 2050. La croissance devrait, elle aussi, se composer principalement de petits ménages de 1 et 2 personnes (+24%). Le vieillissement de la population devrait continuer avec une hausse du nombre de personnes de 65 ans et plus dans la population (+36%).

b. Analyse de l'offre

Par son caractère urbain, la Ville de Sion est marquée par le logement locatif. Ce type d'habitations représente ainsi 64.8% du parc de logements. Ces dernières années, le parc locatif est en hausse, mais une croissance plus prononcée est à noter pour les logements PPE depuis 2020. Cette dynamique peut s'expliquer par les conséquences du COVID-19 et la croissance du désir de propriété des ménages. Pour les maisons, la croissance est de 6.8%.

Les typologies de logements sont relativement diversifiées à Sion. La part des petites typologies (1 à 3 pièces) représente 53.8% ; elles sont en hausse ces dernières années (+ 45%) au détriment des grandes typologies et de la mixité. Cette hausse est évidemment à mettre en rapport avec la croissance des petits ménages. Les typologies de logements sur le territoire de la commune de Sion reflètent approximativement la moyenne suisse.

Le taux de vacance est très bas à 0.8%, alors que le taux optimal pour le Valais est de 1.89%. Les logements locatifs se font de plus en plus rares, alors que la hausse du taux de l'offre PPE s'explique en partie par une hausse du stock.

L'activité de construction a été légèrement supérieure à la région et au canton ces dernières années ; un pic de construction est notamment visible en 2016 avec 610 logements neufs construits. Malgré une construction dynamique, les logements neufs ont été relativement bien absorbés grâce à une évolution démographique positive.

L'étude souligne que la faible liquidité du marché et de l'offre, cumulée à la croissance démographique, mène à une légère hausse des loyers. Il en est de même du prix et de l'accessibilité en propriété qui connaît également une légère hausse. Ces derniers trimestres, le prix des maisons individuelles est en forte croissance avec un taux de l'offre en baisse et une demande en hausse avec le desserrement des conditions de financement.

Le coût du logement locatif reste mesuré ce qui permet à de nombreux ménages de ne pas dépasser le seuil du taux d'effort de 30%. La situation reste toutefois plus compliquée pour les personnes âgées seules ou encore les ménages monoparentaux.

c. Synthèse

La croissance démographique passée et future masque une perte de mixité de la commune avec une croissance plus importante des petits ménages et des personnes âgées. Pour autant, l'étude souligne une certaine attractivité, depuis 2020, pour les familles en légère augmentation.

En parallèle, l'activité de construction des dernières années a été rapidement absorbée par la croissance démographique menant à un marché tendu, particulièrement pour les logements locatifs.

Si la tension est globale, l'orientation de la construction vers les petites typologies a aussi engendré une tension sur les plus grands logements avec moins d'opportunités pour les familles.

L'offre de logements en PPE trouve largement un public, mais se montre peu attractive pour les familles extérieures et pour les familles locales aux revenus modérés.

OFFICE FÉDÉRAL DU LOGEMENT ET UNION DES VILLES SUISSES

Aussi bien l'Office fédéral du logement que l'Union des Villes suisses se sont penchés sur cette thématique d'actualité.

Tous deux relèvent à leur manière qu'une politique foncière active consiste en une mise en œuvre ciblée de mesures politiques portant sur l'utilisation du sol, l'accès à celui-ci, son affectation, sa gestion, sa mise à disposition ou sa cession.

Les villes disposent de nombreux instruments : quotas dans les plans d'affectation, bonus d'utilisation à titre incitatif, droits d'emption et de préemption, logements communaux, constitution d'un maître d'ouvrage d'utilité publique, cession de terrains communaux, prêts/soutiens à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, aides au loyer, négociateur et conseiller. Reste que certains d'entre eux sont dépendants de la législation fédérale ou cantonale.

Tous ne peuvent pas et ne doivent pas nécessairement être mis en œuvre. Une politique foncière active se distingue par le fait qu'elle s'inscrit dans une stratégie politique choisie délibérément pour atteindre un ou plusieurs objectifs.

RECOMMANDATIONS

Il est en principe recommandé aux villes qui souhaitent se doter d'une politique foncière active de :

1. dresser un état des lieux des rapports de propriété existant sur leur marché foncier ;
2. définir le ou les objectifs de leur politique foncière active ;
3. en déduire une stratégie immobilière et de développement immobilier, et, enfin,
4. arrêter les mesures nécessaires à la réalisation de ces objectifs.

Le conseil municipal a pris bonne connaissance du postulat du Conseil général, de l'étude Wüest Partner SA, ainsi que des recommandations de l'OFL et de l'Union des Villes suisses. Il a également adopté, dans sa séance du 28 août 2025, un programme de législature 2025-2028, lequel prévoit notamment au chapitre 11 « Assurer le développement urbanistique durable de la Ville » l'analyse des besoins en logement.

Outre l'étude Wüest Partner SA, divers modèles appliqués par certaines communes en Valais ou hors canton sont à l'analyse auprès des services communaux. Tantôt orientés vers la constitution de fondations ou la gestion par coopérative d'habitations et/ou en droits de superficie, ces modèles traduisent des besoins divers et répondent à des enjeux locaux.

L'étude Wüest Partner SA fait état de l'analyse de l'offre ; alors que l'OFL et l'Union des Villes suisses font état des outils à disposition. Il convient dès lors d'étendre la démarche à l'analyse des besoins laquelle doit répondre à l'objectif de législature mentionné ci-dessus.

Le conseil municipal se propose :


1. d'étudier les différents modèles de portage existants, non exhaustivement, mais présentant un intérêt particulier pour la Ville de Sion ;
2. d'analyser ses besoins en logement ;
3. de définir ses objectifs en matière de logement et d'étudier la notion de mixité sociale comme objectif, étant considéré que le logement en est un des leviers (à l'image de ce qui se fait pour Ronquoz 21) ;
4. à cet effet, de définir, en fonction des objectifs arrêtés, s'il entend mener une politique foncière active ;
5. d'adapter sa politique foncière conformément au ch. 3 et 4 ;
6. d'adopter le système juridique le plus adapté pour atteindre les objectifs définis que ce soit avec les acteurs existants et/ou un nouveau véhicule juridique, conformément au ch. 3 et 4.

L'ensemble de la démarche proposée doit permettre de réaliser l'objectif du programme de législature mentionné, ainsi que de répondre aux objectifs fixés par le postulat du Conseil général.

En vous remerciant de votre attention, et tout en restant à disposition, nous vous adressons, Monsieur le Président du Conseil général, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général, nos salutations les meilleures.

Ainsi adopté par le conseil municipal dans sa séance du 4 décembre 2025.

Philippe Varone



Président

Frédéric Delessert



Secrétaire municipal