



Conseil d'Etat  
Staatsrat

CANTON DU VALAIS  
KANTON WALLIS

## RÉPONSE À L'INTERPELLATION

<b>Auteur</b>	PS/GC, par les députés Florian Chappot et Pauline Crettol (suppl.)
<b>Objet</b>	Pénurie de logements dans certaines régions du Valais
<b>Date</b>	17.05.2024
<b>Numéro</b>	2024.05.113 <i>en collaboration avec le DMTE, le DSIS et le DSSC</i>

Les députés du groupe PS/GC posent quatre questions au Conseil d'Etat concernant la pénurie de logements dans certaines régions du Valais.

### **1. Quelle est sa position sur la problématique de la pénurie de logements locatifs dans certaines régions de notre canton ?**

Le Conseil d'Etat est conscient de la situation difficile concernant la disponibilité de logements locatifs dans certaines régions. Comme il l'a déjà indiqué dans plusieurs réponses au cours des dernières années, le Conseil d'Etat estime toutefois qu'il appartient en premier lieu au secteur privé de construire des logements locatifs. L'évolution économique positive a entraîné une augmentation de la demande de logements locatifs dans certaines régions. Toutefois, des projets relativement importants sont actuellement achevés ou en cours d'achèvement dans les centres de Sion ou de Viège, par exemple, ce qui augmente l'offre de logements locatifs.

### **2. Dispose-t-il d'informations sur le nombre de résidences principales (selon la situation juridique d'avant 2012) qui ont été transformées en résidences secondaires ?**

En tant qu'autorités compétentes en matière de permis de construire, les communes sont responsables de la mise à jour du taux de résidences secondaires. Pour le moment, le Canton ne dispose pas d'un outil permettant de collecter les informations en question, le Grand Conseil ayant refusé d'introduire un tel registre lors de l'examen de la loi d'application de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LALRS).

Le rapport final sur le suivi, ainsi que l'analyse de la mise en œuvre et des effets de la loi sur les résidences secondaires de mai 2023, commandé par l'Office fédéral du développement territorial (ARE) et le Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO), est le document le plus récent qui traite de cette question. Dans le cadre d'une enquête, les communes ont indiqué une augmentation de la réaffectation de logements relevant de l'ancien droit en résidences secondaires : « *Selon une simple projection, entre 3 000 et 5 000 logements relevant de l'ancien droit ont été réaffectés au total entre 2016 et 2021 dans toutes les communes de résidences secondaires (au niveau national)* ».

### **3. Le Conseil d'Etat envisage-t-il d'introduire pour l'ensemble du canton ou des districts concernés, une obligation de communiquer par défaut le loyer précédent au moyen de la formule officielle lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail, comme le prévoit l'article 192 de la loi d'introduction du Code civil suisse ?**

Selon le « Plan d'action sur la pénurie de logements » publié le 13 février 2024 par le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche, seuls les Cantons de Bâle-Ville, Genève, Fribourg, Lucerne, Neuchâtel, Nidwald, Vaud, Zoug et Zurich utilisent actuellement cette possibilité. La Confédération étudie l'éventualité d'étendre un tel formulaire à l'ensemble de la Suisse. Le Conseil d'Etat estime qu'il convient d'attendre le résultat de cet examen par la Confédération avant que le Valais n'envisage l'introduction d'un tel formulaire.

#### **4. Le Conseil d'Etat envisage-t-il de prendre d'autres mesures pour lutter contre la pénurie de logements locatifs ?**

Il convient de noter que l'occupation décentralisée du territoire valaisan est inscrite comme objectif dans la loi cantonale sur la politique régionale du 12 décembre 2012 et que le Canton soutient la construction, l'achat ou la rénovation de résidences principales par des particuliers dans les communes à problématique spécifique des régions de montagne et du milieu rural (communes dites PSRM) au moyen de contributions à fonds perdus. Dans le cadre de cette aide, les personnes morales peuvent obtenir des prêts sans intérêt pour la construction de logements locatifs dans ces communes.

En tant qu'autorités de planification, les communes sont responsables du développement de l'espace et de l'urbanisation sur leur territoire communal qui favorisent la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle (fiche de coordination C.2 « *Qualité des zones à bâtir* » du plan directeur cantonal). En application du principe n° 3 de la fiche de coordination C.2 « *Qualité des zones à bâtir* » : « *Promouvoir la diversité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle des quartiers et la disponibilité de logements abordables* », le Canton conseille les communes en matière d'analyse et de stratégie de l'habitat et informe sur les publications existantes telles que le « *Projet pilote de résidences principales abordables pour la région touristique de Zermatt* », le *guide du Canton de Vaud « Promouvoir le logement dans le Canton de Vaud (2021) »*, le « *Plan d'action logement* » de la *Commune du Val de Bagnes*, ou le document « *Plus de logement pour les autochtones ?* » (*EspaceSuisse, Inforaum, décembre 3/2022*).

Certaines mesures relèvent de la compétence des cantons et leur mise en œuvre est examinée dans le cadre de la Conférence des directeurs cantonaux des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement (DTAP) et de la Conférence des chefs des départements cantonaux de l'économie publique (CDEP).

En outre, le Valais dispose d'environ 80'000 résidences secondaires qui ne sont pas directement prises en compte dans le calcul du taux de logements vacants. Dans certaines communes touristiques où le taux de résidences secondaires est élevé, de tels logements pourraient contribuer à atténuer la situation sur le marché du logement locatif, dans la mesure où les propriétaires acceptent de les louer à long terme.

Dans le cadre du programme gouvernemental du Conseil d'Etat pour la législature 2021-2025, le Service de l'action sociale a mandaté la HES-SO Valais-Wallis pour réaliser une étude sur la situation du logement en Valais pour les personnes à faibles revenus. Cette étude visait à déterminer la part du budget que représente le loyer pour les ménages en situation de précarité ou de pauvreté. Ce rapport présente également les politiques de logement mises en œuvre dans les communes valaisannes et donne un aperçu de certaines politiques menées dans d'autres cantons suisses. Ce rapport sera transmis prochainement au Conseil d'Etat pour information et traitement.

Sion, le 9 octobre 2024