

«On ne peut plus fermer les yeux»

L’avenir des régions de montagne se joue de plus en plus sur le marché du logement. Les communes, les entreprises et les cantons doivent agir dès maintenant, estime **Thomas Egger**, directeur du Groupement suisse pour les régions de montagne.

Texte: Nora Devenish
Images: Pablo Tys

Flambée des prix, raréfaction des logements, tension accrue pour les habitants comme pour les entreprises: dans de nombreuses destinations alpines, le marché immobilier continue de se crisper. Pour Thomas Egger, directeur du Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB), la question du logement est étroitement liée à l’emplacement, avec des répercussions directes sur le tourisme, l’économie et l’avenir de régions entières.

Thomas Egger, le nouveau «Alpine Property Report» du cabinet de conseil immobilier Knight Frank révèle des prix extrêmement élevés dans les régions alpines: à Gstaad, le mètre carré coûte environ 41 500 francs, à Saint-Moritz environ 33 800 francs et à Verbier près de 29 400 francs. Que révèlent ces chiffres du marché immobilier dans les régions touristiques suisses?

Ces chiffres confirment que le marché immobilier dans les zones touristiques est en pleine effervescence. Les prix élevés sont le résultat de la forte demande de logements dans les régions montagneuses, en particulier dans les communes touristiques. Nous constatons que de nombreuses personnes souhaitent retourner à la montagne pour s’y installer et y acquérir leur résidence principale. Parallèlement, la demande de résidences secondaires est extrêmement forte. L’offre a été réduite, notamment en raison de dispositions légales – je pense concrètement à la loi sur l’aménagement du territoire et à la loi sur les résidences secondaires. En bref, la réduction de l’offre et l’augmentation de la demande entraînent une explosion des prix, qui sont de plus en plus déconnectés du niveau de revenu local.

Vous parlez d’une concurrence évincée. Qui, dans ces conditions de prix, sera concrètement évincé du marché immobilier et comment cela se traduit-il dans le quotidien des régions de montagne?

Les circonstances actuelles entraînent de gros problèmes pour la population locale. Elle ne trouve pratiquement plus de logements abordables. Mais les travailleurs qualifiés, en particulier les saisonniers, souffrent tout autant de cette situation et sont souvent oubliés dans le débat. Ils sont souvent les derniers arrivés, maîtrisent mal le marché local et restent tributaires d’une offre locative abordable et attractive. Or, celle-ci fait aujourd’hui défaut sur le marché libre, ce qui fragilise d’emblée leur ancrage régional.

Cela a des répercussions à long terme sur la vie quotidienne dans les régions de montagne. S’agit-il d’une pénurie démographique?

La pénurie de logements a de nombreuses conséquences. Les prix des résidences secondaires étant très élevés, de nombreux habitants vendent leur résidence principale. Les logements construits selon l’ancien droit peuvent en outre être transformés en résidences secondaires. Celles-ci se vendent généralement à des prix nettement plus élevés, donc très attractif pour de nombreux propriétaires. Conséquence: les logements principaux disparaissent.

Quelles sont les régions actuellement particulièrement sous pression? Quels facteurs structurels exposent particulièrement ces destinations à

la pénurie de logements?

En réalité, cela concerne tout l’arc alpin, à l’exception du Jura. La situation est un peu moins prononcée dans le Bas-Valais, car de nombreux logements ont été construits dans les communes de la vallée. Dans de nombreuses communes touristiques, le taux de logements vacants est de 0,0. Ici, nous n’avons même plus besoin de discuter de l’accessibilité financière des logements, car il n’y en a tout simplement pas, en tout cas pas sur le marché libre. Zermatt affiche un taux de logements vacants de 0,4. Je suis convaincu que la plupart des rares appartements encore disponibles sur le marché ne sont pas abordables pour les habitants.

Depuis quand cette tendance existe-t-elle?

Si l’on regroupe toutes les communes touristiques des régions de montagne, le taux de logements vacants est passé de 1,5 à 0,75 en trois ans, entre 2020 et 2023. Cette évolution concerne toutes les communes touristiques et ne s’explique ni par la saisonnalité ni par des différences d’attractivité.

«Dans les communes touristiques, le taux de logements vacants est souvent de zéro»

La pénurie de logements dans les régions de montagne est-elle liée à la crise du coronavirus?

La pandémie, la numérisation, mais aussi les évolutions législatives jouent un rôle. Cependant, toutes les communes de montagne ne disposent pas des mêmes conditions structurelles. Il est donc d’autant plus important de rechercher des solutions adaptées à chaque site. Les interactions doivent être soigneusement analysées afin de pouvoir définir des mesures efficaces et durables.

Aurait-on pu prévoir la crise?

Je ne pense pas. Du moins pas dans une telle ampleur. Lorsque la mise en œuvre de l’initiative sur les résidences secondaires a été discutée dans les années 2010, nous partions de conditions tout à fait différentes. A l’époque, on s’attendait à un déclin démographique dans les régions de montagne. Je suis convaincu que, dans ce contexte, l’initiative sur les résidences secondaires ne serait plus acceptée aujourd’hui.

Pour renverser la loi sur les résidences secondaires, il faudrait une initiative populaire. Y travaille-t-on?

Non. La deuxième analyse d’impact de la loi sur les résidences secondaires est en cours et devrait être publiée fin 2026. Il apparaît que différents facteurs se superposent. Il est difficile d’attribuer les évolutions à une seule cause. Les effets économiques, démographiques et réglementaires agissent simultanément.

En quoi la pénurie de logements dans les régions touristiques alpines se distingue-t-elle de celle des centres urbains?



Parcours

Originaire de Viège, Thomas Egger est depuis 2002 directeur du Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB), dont le siège est à Berne. Il a étudié la géographie et les sciences politiques à l’Université de Zurich. De 2017 à 2019, il a été membre du Conseil national. En tant que représentant des régions de montagne, Thomas Egger s’engage en faveur d’un développement touristique durable, d’une économie innovante dans les régions de montagne, du maintien de la valeur ajoutée locale et d’une forte mobilité régionale.



Les causes et donc les interactions sont différentes. Dans les régions de montagne, il s'agit d'un phénomène relativement nouveau. Contrairement aux centres urbains, où l'on construit depuis longtemps déjà des logements d'utilité publique.

A votre avis, quelles sont les principales mesures que l'Etat pourrait prendre?
Les directives gouvernementales ont été approuvées par le peuple. La loi sur l'aménagement du territoire et l'initiative sur les résidences secondaires limitent les possibilités d'action. Dans de nombreuses communes de montagne, nous devons fortement réduire les zones constructibles. La seule option qui reste est donc la densification urbaine vers l'intérieur. Le principe semble convaincant, mais sa mise en œuvre est extrêmement difficile, tant dans les villes que dans les régions de montagne. Nous devons mobiliser des terrains et démolir des bâtiments existants pour permettre de nouvelles constructions. Et c'est là que l'effet Nimby («Not In My BackYard» ou «Pas dans mon jardin», ndlr) entre rapidement en jeu, retardant souvent les projets pendant des années.

Expliquez-nous.
On peut tout faire, mais surtout «pas dans mon jardin». Cela devient particulièrement problématique lorsque les propriétaires de résidences secondaires font opposition, par exemple lorsqu'il s'agit de logements principaux pour les locaux. J'espère qu'à l'avenir, les propriétaires de résidences secondaires feront preuve de plus de compréhension et que le dialogue avec les habitants locaux s'intensifiera.

«Il faut agir maintenant afin d'éviter des dégâts structurels»

Quel rôle jouent les locations de courte durée?
Ce phénomène est relativement nouveau dans les régions de montagne, il est apparu au milieu des années 2010. En principe, elles sont bienvenues, car elles permettent de transformer des lits froids en lits chauds pendant l'intersaison. Mais de plus en plus, les propriétaires de résidences principales y voient un rendement supérieur à celui d'une location classique. Conséquence: les résidences principales disparaissent du marché immobilier.

Les premières communes réagissent déjà...
Wilderswil, dans l'Oberland bernois, en est un exemple. En septembre 2025, la population s'est prononcée contre les locations de courte durée dans la zone résidentielle et en faveur d'une proportion d'au moins 70 % de résidences principales. Je recommande aux communes de prendre ce problème au sérieux. Il convient tout d'abord de procéder à une analyse du logement, puis d'élaborer une stratégie avec des mesures concrètes qui seront discutées avec tous les acteurs concernés. Il n'est plus possible de fermer les yeux.

Certaines personnes perdent leurs revenus.
Il s'agit d'une atteinte à la propriété. Il est donc essentiel que ces décisions reposent sur une légitimité démocratique. A Wilderswil, 85 % des électeurs ont voté oui.

La pénurie de logements pour les employés est considérée comme l'un des problèmes les plus urgents dans de nombreuses régions de montagne. Pourquoi?
Ce problème a longtemps été sous-estimé. Dans les années 2010, le marché du logement fonctionnait encore et les entreprises touristiques partaient du principe que les travailleurs pouvaient trouver un logement sur le marché libre. Depuis quelques années, cela ne fonctionne plus. En même temps, les entreprises ont besoin de personnel pour faire face à la demande croissante. Il en résulte un cercle vicieux: sans logement, pas de personnel, et sans personnel, pas de tourisme fonctionnel.

Pourquoi ce problème dépasse-t-il le cadre spécifique du secteur?
Parce que le tourisme est essentiel dans de nombreuses régions de montagne. S'il disparaît, c'est toute la valeur ajoutée régionale qui est mise sous pression. Cela touche non seulement les employés qualifiés des hôtels et des remontées mécaniques, mais aussi les employés des commerces, des services publics et des services d'approvisionnement, quel que soit leur profil professionnel. Le fait que même des cadres tels que Helena Galanakis, directrice du tourisme de la Lenk, aient dû vivre dans un Airbnb et à l'hôtel au début de leur activité prouve que la question du logement est devenue une question de localisation.

Planchez-vous sur des solutions?
En collaboration avec HotellerieSuisse, nous avons

élaboré l'an dernier un guide avec des exemples de bonnes pratiques.

Quel est le message principal?
Il incombe aux entreprises de mettre des logements à disposition de leurs employés. Ce défi concerne tous les secteurs, pas seulement celui du tourisme. Les communes peuvent apporter leur soutien dans ce domaine.

Toutes les entreprises ne peuvent pas se permettre de tels investissements.
Les grandes entreprises peuvent y parvenir par leurs propres moyens, les autres doivent chercher des solutions alternatives. A cet égard, il est particulièrement utile de discuter avec les entreprises voisines, la commune et de coopérer au niveau régional. J'y vois une opportunité de renforcer les collaborations. Par ailleurs, les destinations ont le devoir de ne pas rejeter la responsabilité uniquement sur les entreprises et les communes, mais de prendre des initiatives.

Combien de temps reste-t-il?
Aucun. Le problème ne va pas s'atténuer dans un avenir proche. Il n'est pratiquement plus possible de construire, la demande touristique augmente et il faut du personnel. Il faut plusieurs années pour que les solutions passent par toutes les procédures d'autorisation. Il faut agir maintenant si nous voulons éviter des dommages structurels.

Ce message a-t-il été entendu?
Dans les communes et chez les professionnels du tourisme, oui, mais pas encore dans tous les cantons. Ceux-ci pourraient pourtant mener une politique active en matière de logement. Les Grisons en offrent une démonstration concrète. Le Grand Conseil a commandé une analyse du logement et élaboré sur cette base une politique pragmatique en la matière. Les instruments et les moyens mis à disposition par la Confédération pour la construction de logements d'utilité publique sont doublés par le canton et associés aux mécanismes de contrôle existants. Cela est très utile pour les communes, car elles peuvent ainsi compter sur le soutien de la Confédération et du canton.

Construire des logements d'utilité publique est un modèle éprouvé dans les villes, mais encore peu répandu dans les régions de montagne. S'agit-il d'un problème culturel?
Dans les régions de montagne, la construction de logements d'utilité publique est, en effet, encore beaucoup trop peu répandue. Elle constitue pourtant un instrument possible pour les logements destinés aux nouveaux arrivants et aux collaborateurs. Dans de nombreuses régions de montagne, on continue de penser qu'il s'agit de logements sociaux. En réalité, il s'agit de logements abordables avec un soutien potentiel de l'Etat. Il faut exploiter ces possibilités. Notons au passage que la construction de logements d'utilité publique est souvent le fait de coopératives. Le modèle de la coopérative et de la corporation trouve ses racines dans les régions de montagne. Il faut continuer à faire preuve de persuasion et à informer le public à ce sujet.

A quoi ressembleront les régions de montagne dans dix ans?
J'espère que la tendance à la croissance démographique dans les régions de montagne se poursuivra. Ce n'est pas si absurde dans le contexte du changement climatique. Je vois un grand potentiel pour le développement économique global. De nouvelles possibilités s'ouvrent également pour le tourisme tout au long de l'année. Cela suppose toutefois que des logements appropriés soient disponibles. Les communes et les cantons ont tout intérêt à prendre ce problème au sérieux et à agir à temps.

Le pire scénario?
L'évolution dépend de nombreux facteurs. Si nous ne fournissons pas les logements nécessaires, nous manquerons de main-d'œuvre qualifiée et ne pourrions pas répondre à la demande. Dans le pire des cas, cela pourrait entraîner un nouveau dépeuplement des régions de montagne, avec des conséquences à long terme pour l'économie et la société.

Guide pour la branche

Le Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB), HotellerieSuisse et la Conférence des présidents de communes de stations touristiques de montagne présentent un guide sur le thème des logements pour les employés. Il fournit des pistes et des recommandations pour la création de logements pour le personnel dans les régions de montagne.



Scannez le code QR et téléchargez le guide

