Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 94 (2022)

Heft: 3

Artikel: Une nouvelle coopérative pour la vallée de Zermatt

Autor: Schindelholz, Jude

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1029636

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

UNE NOUVELLE COOPÉRATIVE POUR LA VALLÉE DE ZERMATT

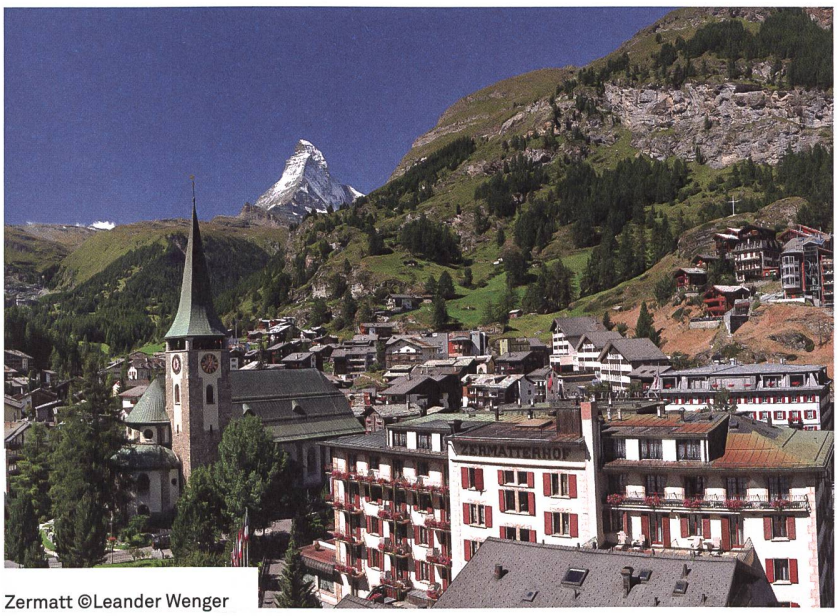
Les destinations touristiques sont souvent touchées par des problèmes de logement. Dans la vallée de Zermatt, les communes déplorent des loyers élevés rebutant la main d'œuvre et un déséquilibre démographique à l'échelle régionale. Elles ont donc fondé une coopérative visant à offrir des logements abordables.

JUDE SCHINDELHOLZ, OFL

La création, le 27 juin 2022, de la «Genossenschaft zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum im inneren Mattertal», soit la coopérative pour la promotion de logements abordables dans le Mattertal supérieur, est l'aboutissement d'un processus de plusieurs années accompagné par l'Office fédéral du logement. Le projet comporte deux spécificités principales qui ont justifié un soutien entre 2014 et 2018 en tant que Projet-modèle pour un développement territorial durable, puis de 2019 à 2021 comme Projet de référence dans le domaine du logement: d'une part son élaboration intercommunale et d'autre part son modèle d'affaires, relativement peu répandu, qui consiste à prendre en location générale, à long terme, des logements existants pour les relouer ensuite aux ménages concernés. Un bref rapport décrivant l'expérience, rédigé par le bureau Infraconsult, a été publié en mars 2022.

Une élaboration de longue haleine

Les prix élevés des loyers et des résidences dans la commune de Zermatt engendrent des problèmes pour les particuliers, les entreprises et les collectivités. Pour les premiers, il est difficile de trouver un logement abordable et adapté à leurs besoins. Selon des estimations, près de 400 ménages du Mattertal supérieur doivent consacrer plus de 30% de leur revenu au logement et souffrent de cette charge importante. Pour les entreprises, cela entrave le recrutement de personnel qualifié et sa fidélisation. Finalement, la commune voisine de Täsch, mieux dotée en logements abordables, souffre du déséquilibre démographique qui s'est installé dans la vallée et de difficultés d'intégration liés à une forte concentration de ressortissants étrangers sur son territoire. La première opération du projet remonte à 2015, lorsque les trois communes de Randa, de Täsch et de Zermatt ont lancé une initiative communautaire intitulée «Davantage de logements à prix abordables pour les résidents permanents du Mattertal supérieur». Leur objectif était de maintenir et de créer une offre de logements adaptée aux besoins en impliquant les principaux acteurs concernés: intervenants du marché foncier et immobilier, employeurs – surtout liés au domaine touristique – et institutions locales. Suite à l'élaboration d'un business concept, les représentants des communes se sont accordés sur la création d'une coopérative. Ce principe, accompagné d'une demande de crédit, a été validé en 2018 par les conseils municipaux de Täsch et de Zermatt, la commune de Randa s'étant retirée du projet au motif que, pour elle, le besoin d'agir n'était pas suffisamment fort et que d'autres investissements avaient sa priorité.



Zermatt ©Leander Wenger

Un compromis intercommunal

La phase suivante a consisté en l'élaboration des statuts et du règlement de location de la future coopérative. Ils ont fait l'objet de discussions approfondies afin de prendre en compte les intérêts différenciés 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, le compromis trouvé porte sur les points suivants:

- 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 de la coopérative.
- La commission responsable de la location des logements sera formée de ces deux représentants communaux ainsi que de la présidente de la coopérative.

RÉFÉRENCE:

Infraconsult. Mesures visant à promouvoir un logement abordable pour les résidents permanents d'une importante destination touristique. Rapport final. Berne/Zermatt, décembre 2021.
Le document est disponible sur le site internet de l'OFL: https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wohnungspolitik/programme-und-projekte/referenzprojekte-im-wohnungswesen/ausgewaehlte-referenzprojekte.html

Lors de l'attribution des logements, il sera tenu compte, en plus de critères relatifs au revenu et à la fortune ainsi qu'à l'occupation des logements, de l'équilibre démographique au sein de l'immeuble, du quartier et de la commune ainsi que des intérêts spécifiques de la commune de résidence. Fort de ce consensus, les deux conseils municipaux ont budgété Fr. 50 000.– chacun pour la souscription de parts de la coopérative et Fr. 50 000.– pour l'octroi de prêts sans intérêts.

Louer aux bailleurs pour relouer aux groupes cibles

Selon ses statuts, la coopérative peut agir de deux manières. Premièrement, en construisant ou acquérant des logements, ce qui pourrait s'avérer difficile, en raison de la rareté et de la cherté des bien-fonds. Ainsi, une seconde solution a été étudiée de manière approfondie: l'acquisition de logements par le biais de la location de longue durée auprès de bailleurs, ces logements étant ensuite reloués aux ménages des groupes cibles. Concrètement, l'idée est que la coopérative conclue un contrat de location générale pour environ 10 à 15 ans avec des propriétaires d'appartements, puis s'occupe de leur mise en location selon ses prescriptions, issues des statuts et du règlement de location. Il est également envisagé que la coopérative rénove des logements et s'occupe de leur entretien. Ce modèle permet de remettre sur le marché des logements qui ne sont plus loués en raison de leur vétusté, et offre des avantages aux propriétaires immobiliers, qui se voient déchargés des tâches de gestion par la conclusion d'un tel contrat.

Quelques enseignements du projet

Le bref rapport élaboré par les mandataires présente quelques recommandations dans l'optique de projets similaires. Les auteurs soulignent d'une part la nécessité 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. A ce propos, la recherche de partenaires a occupé ses responsables tout au long du projet. Ainsi, outre les communes de Täsch et de Zermatt, les membres fondateurs de la coopérative sont la Fondation LPP du Cervin, la société de chemin de fer, les associations des commerçants et des hôteliers de Zermatt, la fondation culturelle et sociale de la bourgeoisie de Zermatt, la société des remontées mécaniques et Zermatt Tourisme.

D'autre part, en ce qui concerne la mise à disposition de logements abordables, le contexte géographique et social doit être pris en compte. Il s'agit en effet d'éviter la ségrégation démographique et de coordonner le développement des communes concernées. Et finalement, un accompagnement externe par des personnes disposant d'une expertise et d'une connaissance du contexte régional est nécessaire pour ancrer le projet auprès des différents acteurs.

Pour que la coopérative soit viable financièrement, au minimum douze logements devraient pouvoir être mis à disposition dans un premier temps. L'avenir dira si ce pari sera gagné. Toutefois, un guide sur le logement dans les régions de montagne à l'intention des communes, qui sera publié en octobre 2022 par l'OFL et le Groupement suisse pour les régions de montagne, montre que nombre d'entre elles ont réussi à franchir les obstacles liés au financement et à créer une offre adéquate, notamment au moyen de coopératives. Gageons qu'il en sera de même pour le projet de la vallée de Zermatt. ■

«L'encadrement a été professionnel et chaleureux, nous sommes très satisfaits des relations avec la CCL.»

Alain Castella, Fondation de l'ancien Hôpital de la Béroche, Saint-Aubin-Sauges

Prenez contact avec nous:
Centrale d'émission pour la construction de logements CCL
www.egw-ccl.ch kontakt@egw-ccl.ch Tél. 062 206 06 16

Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger
egw ccl
Centrale d'émission pour la construction de logements