

Etude sur la situation du logement en Valais pour les personnes à faibles revenus

Marie Lequet

Maude Louviot

Jan Rosset

Haute Ecole et Ecole Supérieure de Travail Social de la HES-SO Valais-Wallis

Janvier 2024

Rédaction : Marie Lequet
Maude Louviot
Jan Rosset

Groupe de travail : Roland Favre
Aline Florey
Marie Lequet
Maude Louviot
Jan Rosset

Table des matières

Remerciements.....	3
Introduction.....	4
Problématique et objectifs de la recherche	4
Un bref aperçu de l'aide au logement en Suisse	5
Chapitre 1 : La disponibilité et le prix des logements locatifs	10
Disponibilité des logements sur le marché locatif.....	11
Prix des logements sur le marché locatif valaisan.....	13
Chapitre 2 : La situation en Valais	25
Etat des lieux de la situation du logement pour les ménages précaires: Point de vue des communes	25
Méthodologie	25
La situation des communes	25
Type d'aide(s) proposé.....	27
Personnes concernées.....	29
Conception de la situation du logement pour la commune.....	30
Evolution de la situation	32
Etat des lieux de la situation de l'aide au logement : Point de vue des partenaires de terrain	34
Méthodologie	34
Description de la situation en Valais.....	35
Identification des besoins.....	38
Réseau	39
Perspectives futures	40
Chapitre 3 : Politiques cantonales	43
Introduction.....	43
Aides au logement cantonales	43
Choix des cantons et méthodologie	43
Portraits	44
Vaud.....	44
Genève.....	46
Jura	48
Bâle-Campagne.....	49
Tableau synthétique comparatif.....	51
Recommandations.....	53
Ajustements de mesures existantes	53

Développement de nouvelles politiques publiques	54
Meilleure identification des besoins et des opportunités dans les domaines suivants	55
Gouvernance et coordination.....	56
Références	58

Remerciements

Nous tenons à remercier les nombreuses personnes qui ont contribué à la réalisation de cette étude, en particulier: Roland Favre et Aline Florey du Service de l'action sociale qui ont accompagné la réalisation de cette étude ainsi que Stéphane Aymon du même service qui nous a transmis des informations; Olga-Mae Jenzer, assistante étudiante à l'Université de Bâle qui a réalisé et retranscrit les entretiens réalisés en allemand; toutes les personnes qui ont accepté de nous rencontrer pour partager leurs observations et expertise dans le cadre d'entretiens, en particulier les membres du Service de l'économie, du tourisme et de l'innovation du canton du Valais ainsi que les personnes travaillant dans l'administration cantonale des cantons de Bâle-Campagne, Genève, Jura et Vaud ; les répondants et répondantes des institutions suivantes: Chez Paou, Immo-Solidaire, L'Artisane Nouvelle, La Maisonnée et Sion Solidaire; Wüest Partner pour avoir fourni les données concernant les loyers ainsi que nos collègues de la HESTS Anne-Laure Counilh, Julia Emprechtinger et Marion Repetti, qui nous ont soutenu dans la réalisation de ce projet.

Introduction

Problématique et objectifs de la recherche

La situation du logement a été particulièrement dynamique en Suisse ces dernières années. Alors qu'en 2020, année marquée par le semi-confinement lié à la pandémie de Covid-19, le taux de logements vacants était à son plus haut niveau depuis 1999 (1,72% de logements vacants), le nombre de logements disponibles a rapidement baissé ces trois dernières années à tel point que les médias n'hésitent pas dès fin 2022 à parler de pénurie de logement. Cette baisse de l'offre intervient à un moment où les taux d'intérêts hypothécaires ont augmenté. La conjonction de ces deux phénomènes de réduction de l'offre disponible et d'augmentation des coûts pour les propriétaires risque d'affecter directement la disponibilité et le prix des logements affectant particulièrement les ménages aux revenus modestes. Cette problématique affecte également le canton du Valais. Bien qu'ayant historiquement un taux de logement vacant relativement élevé, c'est aussi l'un des cantons dans lequel le nombre de logements disponibles a le plus diminué ces dernières années. Cette situation présente le risque d'accentuer les difficultés d'accès au logement pour la partie de la population valaisanne se retrouvant dans une situation économique précaire ; elle pourrait aussi augmenter la pression sur le budget des ménages à faible revenu. Plus généralement, ce contexte met en exergue la nécessité d'une analyse de la politique du logement en Valais. Dans ce cadre, cette recherche, mandatée par le Département de la santé, des affaires sociales et de la culture (DSSC) via son Service de l'Action Sociale (SAS) du canton du Valais, vise à documenter les effets de la situation actuelle du marché du logement sur la population précaire du canton en vue de formuler des recommandations liées aux politiques publiques possibles et cohérentes dans ce domaine.

La présente recherche s'articule en trois axes. Premièrement, l'étude s'attache à analyser la situation de la disponibilité de logements locatifs dans le canton et leur coût. Deuxièmement, elle présente un aperçu de la situation des politiques du logement mises en place dans les communes valaisannes (et les éventuels besoins exprimés par ces dernières). Troisièmement, elle documente de manière analytique certaines politiques qui ont pu être menées dans d'autres cantons suisses et de discuter leur potentiel d'adaptation au cas valaisan. Pour répondre à ces trois objectifs distincts, trois approches méthodologiques complémentaires ont été utilisées. Le rapport est structuré en trois parties, répondant à chaque objectif.

Dans la première partie du rapport nous analysons l'offre et le prix des logements locatifs en Valais. En utilisant des données de l'OFS pour ce qui est du nombre d'appartements sur le marché et de Wüest Partner pour les loyers, nous documentons la situation actuelle ainsi que son évolution au cours des cinq dernières années. Nous calculons également les revenus nécessaires pour payer les coûts de différents types de logement ainsi que la part du revenu nécessaire pour financer un logement pour des ménages de la classe moyenne inférieure d'une part et des ménages dans une situation financière précaire d'autre part. Nous analysons finalement les disparités régionales pour ce qui est du niveau des loyers et de leur dynamique.

La seconde partie du rapport décrit la situation actuelle en Valais en s'appuyant sur deux approches. D'une part, plusieurs entretiens individuels ou collectifs ont été menés avec différentes institutions actives dans le domaine du logement en Valais. Des entretiens ont notamment été menés avec le Service de l'économie, du tourisme et de l'innovation (SETI), compétent au niveau de l'octroi de subventions pour des biens immobiliers, des terrains et des immeubles. D'autre part, des partenaires associatifs comme Immo-Solidaire, L'Artisane Nouvelle, La Maisonnée, Chez Paou, ainsi que plusieurs acteurs de Sion Solidaire ont notamment pris le temps de nous partager leur point de vue sur la situation. Ces échanges ont permis de clarifier ce qui se fait au niveau cantonal pour l'aide au

logement¹, mais également les défis auxquels le canton est confronté. Par ailleurs, un questionnaire électronique a été envoyé aux administrations des 122 communes valaisannes afin de réaliser l'état des lieux de leurs pratiques en termes de politique du logement et en particulier l'existence d'une politique communale concernant des logements abordables. Cette démarche permet de mieux cerner ce qui se fait au niveau communal et identifier les communes menant ce type de politique.

Pour ce qui est de la troisième partie du rapport et de l'identification des politiques du logement existantes au niveau d'autres cantons et l'évaluation de leur pertinence dans le contexte valaisan une analyse documentaire a été réalisée en vue d'identifier les pratiques spécifiques au niveau des cantons. Le site de l'Office fédéral du logement ne recense des politiques du logement cantonales que pour 10 cantons, y compris le Valais². Dans un premier temps, la documentation et les législations en lien avec les politiques spécifiques à ces cantons a été analysée. Cet aperçu a permis d'identifier l'ensemble de la palette de politiques existantes, puis de mettre l'accent sur des cas particuliers et emblématiques de politiques publiques dans ce domaine. Les cantons de Vaud, Genève, Jura et Bâle-Campagne ont été approfondis à travers des portraits spécifiques.

Au terme de ces différentes observations, une liste de recommandations est formulée. Une réflexion sur l'applicabilité de ces différentes mesures en Valais et leur adaptation dans différentes régions du canton y est intégrée.

Avant de passer à ces trois chapitres spécifiques, la prochaine section s'attache à présenter de manière succincte l'aide au logement en Suisse. Elle a pour but de fournir quelques éléments de contexte généraux concernant les politiques du logement en Suisse.

Un bref aperçu de l'aide au logement en Suisse

Avant d'appréhender la situation du Valais spécifiquement, un bref cadrage sur l'aide au logement en Suisse permet de situer le propos dans une réflexion plus large et de définir ce qui est entendu à travers les notions mobilisées au cours de ce rapport.

L'aide au logement renvoie à l'ensemble des mesures mises en place par la Confédération, les cantons et les communes, pour favoriser la construction ou la rénovation de logements, en particulier de logements bon marché, en vue de diminuer les loyers de locatifs existants ou pour permettre aux ménages qui le souhaitent d'accéder à la propriété de leur propre logement (Cuennet, Favarger et Thalmann, 2002). Cette aide se traduit à travers des prêts, des cautions, des subventions à l'exploitation, des contributions à fonds perdus, des mises à dispositions et de l'équipement de terrains notamment, mais aussi de conseils, de soutien à des projets novateurs ou des recherches sur le logement (Cuennet, Favarger et Thalmann, 2002). En Suisse, l'aide au logement est principalement portée par le secteur public, en réponse à l'offre de logements gérée par le secteur privé (Glaser, 2020).

¹ A l'heure actuelle, l'Office fédéral du logement ne recense que 89 bâtiments en Valais comme ayant été construits par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique dont seulement 5 depuis 2000. À titre de comparaison, à l'échelle suisse ce chiffre est de près de 25'000 et plus de 2'500 ces 22 dernières années. Proportionnellement, le nombre de ce type de logement est donc plus de 10 fois inférieur en Valais comparé à la moyenne suisse et le contraste est encore plus fort si l'on ne tient compte que des dernières décennies (Office fédéral du logement).

² La liste de ces cantons est la suivante : Bâle-Campagne, Bâle-Ville, Fribourg, Genève, Neuchâtel, Tessin, Valais, Vaud, Zoug et Zurich. Le type d'instruments mis en place varie largement d'un canton à l'autre, allant d'une large palette de mesures qui incluent des aides directes à la pierre, des prêts préférentiels, du cautionnement, la mise à disposition gratuite de terrain (sous forme de droit de superficie) ou encore des aides à fonds perdu pour des études liées aux logements comme ça peut être le cas dans certains cantons urbains à une aide plus ciblée par exemple en lien avec une situation géographique moins privilégiée comme c'est le cas en Valais.

Elle se traduit à travers trois stratégies principales : la construction de logements réservés aux ménages qui manquent de moyens (logement public), l'augmentation de leur pouvoir d'achat (aide à la personne) ou encore en favorisant la construction de logements sociaux (aide à la pierre) (Cuennet, Favarger et Thalmann, 2002).

Ainsi, l'administration publique a recours à trois méthodes pour encourager le logement à loyer ou à prix modéré : les logements publics, l'aide à la pierre et l'aide à la personne. La première, les logements publics, rendus possibles par la renonciation au profit, constituent une solution pour les ménages refusés par les bailleurs et bailleuses et qui n'ont pas d'autre solution pour obtenir un logement. Elle permet également de cibler l'aide en identifiant les ménages qui ont accès aux logements sociaux. Les autorités peuvent définir les zones géographiques pertinentes. Toutefois, cette approche ne va pas sans de lourdes contraintes pour les bénéficiaires, soumis à de nombreuses conditions, et il émerge un risque de ségrégation spatiale. En outre, l'efficacité de la mesure est questionnée, les autorités paieraient trop cher pour la construction ou l'achat d'immeubles. Enfin, émerge le risque que les administrations publiques favorisent la construction pour donner du travail au secteur de la construction, sans forcément chercher à répondre aux besoins de la population en termes de logements (Cuennet, Favarger et Thalmann, 2002). La seconde, l'aide à la pierre vise à aider les promoteur-trices immobilier-ères d'utilité publique à agrandir son offre de logements à loyer ou à prix modérés (Glaser, 2020). Son objectif est l'abaissement des loyers, et s'adresse donc à l'offre (Cuennet, Favarger et Thalmann, 2002). Elle est attribuée pour un bien nouvellement construit, rénové ou acquis par un-e promoteur-trice immobilier-ère d'utilité publique (Glaser, 2020). La diminution de la charge se répercute sur les loyers qui sont abaissés, mais l'abaissement des loyers est le même pour tous les loyers et ne tient pas compte des besoins effectifs des bénéficiaires (Cuennet, Favarger et Thalmann, 2002). Plus spécifiquement, elle peut se concrétiser à travers une cession de terrains en droit de superficie, en cautionnements, en prêts à taux préférentiels et en contributions aux coûts de construction, au paiement des intérêts ou à l'amortissement (Glaser, 2020). En d'autres termes, elle se manifeste à travers un crédit avantageux ou un cautionnement, ce qui abaisse les fonds propres à injecter dans un projet à 10% plutôt que 20% généralement demandés (Cuennet, Favarger et Thalmann, 2002). L'aide à la pierre permet en outre de soutenir l'investissement dans le logement lorsque l'offre est insuffisante, lorsque les investisseurs sont trop peu nombreux-ses, ou que les conditions financières ne sont pas favorables malgré une forte demande (Cuennet, Favarger et Thalmann, 2002). Aussi, elle se prête à une politique régionale puisqu'elle permet de renforcer la construction subventionnée dans certaines zones géographiques (l'abaissement des loyers est le même pour tous les loyers et ne tient pas compte des besoins effectifs des bénéficiaires) (Cuennet, Favarger et Thalmann, 2002). Hauri (2009) et Thalmann (2020) indiquent toutefois que cette solution n'est que peu mobilisée, aussi bien au niveau fédéral que cantonal, notamment pour des raisons conjoncturelles. À noter encore que lors de l'octroi de l'aide à la pierre, des conditions sont fixées par l'autorité afin de s'assurer de la qualité du logement ainsi que de son prix. Ces conditions peuvent également concerner les types de ménages acceptés dans les logements et l'évolution des loyers durant une certaine période (Cuennet, Favarger et Thalmann, 2002). L'un des enjeux de l'aide à la pierre réside toutefois dans la suppression de l'aide lorsque les revenus du ménage ont augmenté ou que les bénéficiaires ne remplissent plus les conditions d'octroi, ce qui incite les bénéficiaires à l'immobilité (Cuennet, Favarger et Thalmann, 2002). La troisième, l'aide à la personne, implique que l'Etat verse une allocation de logement directement aux ménages à faible revenu afin que ceux-ci puissent trouver un logement approprié à un loyer abordable. Elle renforce ainsi le pouvoir d'achat et soutient la demande. La charge locative est ainsi ramenée à un seuil considéré comme supportable (Cuennet, Favarger et Thalmann, 2002). Un plafond de revenu et de loyer est défini, et le montant de l'aide correspond alors à la différence entre le loyer considéré comme acceptable et le loyer effectif. L'autorité impose également

des conditions concernant le taux d'occupation des logements (Cuennet, Favarger et Thalmann, 2002). L'aide à la personne présente l'avantage de la flexibilité, puisqu'elle s'adapte à l'évolution des revenus d'un ménage et maintient la possibilité de mobilité, ses bénéficiaires pouvant choisir leur logement dans une offre plus vaste (Cuennet, Favarger et Thalmann, 2002). Ces deux types d'encouragement peuvent se combiner en accordant des aides au logement uniquement pour les biens immobiliers ayant bénéficié d'une aide à la pierre. L'aide à la pierre est la plus mobilisée, notamment puisqu'elle assure à long terme une offre à loyers et à prix modérés et la possibilité d'influencer la qualité des logements et leur quantité. Les loyers sont alors basés sur les coûts réels et sont à l'abri de la spéculation et de la volonté de profits. L'aide à la personne quant à elle ne freine pas l'instabilité et l'augmentation du prix des loyers, mais permet d'amortir, du moins partiellement, les loyers excessifs (Glaser, 2020).

En d'autres termes, les collectivités publiques construisent peu d'elles-mêmes, mais s'appuient sur le contexte privé (coopératives, fondations de droit privé ou public, sociétés immobilières ou particulières) qui acceptent certaines conditions quant à la rentabilité de leur immeuble, les caractéristiques socio-économiques des locataires ou le niveau des loyers (Cuennet, Favarger et Thalmann, 2002). L'aide au logement, assumée aux niveaux fédéral, cantonal et communal, repose sur le principe de subsidiarité (Glaser, 2020). En 2002, Cuennet, Favarger et Thalmann soulignaient que de manière officielle, un nouveau logement sur dix environ pouvait bénéficier de l'aide des autorités fédérales.

Bien qu'il n'existe pas de droit au logement à proprement parler en Suisse (Thalmann, 2020), l'article 41, al. 1, let. e de la Constitution fédérale indique : *La Confédération et les cantons s'engagent, en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, à ce que toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables*. Les articles 108 et 109 de la Constitution ajoutent encore la collaboration, voire la délégation de cette dimension aux cantons, ainsi que la priorité donnée à certaines catégories spécifiques de la population et particulièrement vulnérables sur le plan du logement : les familles, les personnes âgées, les personnes en situation de handicap ou dans le besoin (Thalmann, 2020). Ces trois articles cadrent, au niveau fédéral, la politique suisse du logement (Cuennet, Favarger et Thalmann, 2002). En 2003, la Loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (Loi sur le logement, LOG)³ traduit ces principes sur un plan légal. Ce texte vise à encourager l'offre de logements pour les ménages à revenu modeste (art. 1, al. 1), en tenant prioritairement compte de certains types de ménages (familles, familles monoparentales, personnes en situation de handicap, personnes âgées et personnes en formation) (art. 1, al. 2) en encourageant la construction, l'acquisition et la rénovation de logements à loyers ou à prix modérés et la construction de logements d'utilité publique (art. 2). Elle précise également que des « *aides fédérales sont accordées dans la limite des crédits ouverts ou en fonction du besoin avéré en logements à loyer ou à prix modéré* » (art. 6, al. 1). Dans son article 10, elle indique que la Confédération encourage l'offre de logements à loyers modérés, destinés aux personnes vivant dans la précarité, en s'appuyant sur des prêts sans intérêt ou à taux préférentiel ou des cautionnements (art. 11) (Thalmann, 2020). Aussi, parmi les mesures visant à encourager l'aide au logement, deux catégories peuvent être observées : l'aide à la pierre et l'aide à la personne. L'aide à la pierre a pour objectif d'aider les promoteurs immobiliers à proposer (construire ou rénover) des logements à loyers abaissés. Ces projets peuvent notamment être portés par des fondations ou coopératives. L'aide à la personne quant à elle vise à verser une allocation directement aux personnes ou ménages à faibles revenus, visant à abaisser leur taux d'effort ou leur charge locative. Précisons également que les aides à la personne comprennent aussi les contributions aux coûts du logement versées dans le cadre de l'AI et l'AVS, et dans certains cas l'aide sociale (Glaser, 2020).

³ [RS 842 - Loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés \(Loi sur le logement, LOG\) \(admin.ch\)](#)

Dans le système fédéraliste suisse, des mesures d'aide au logement sont proposées aux niveaux fédéral, cantonal et communal. Ainsi, diverses mesures coexistent. Au niveau fédéral, la LOG remplace la Loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (LCAP)⁴. Celle-ci prévoyait, jusqu'au 31 octobre 2001, des *abaissements de base* (AB), une forme d'aide à la pierre (art.36-41). Ces AB sont des avances versées aux promoteurs-constructeurs qui visent à baisser la charge locative de nouveaux logements ou de logements rénovés. Ainsi, cette mesure ne s'adresse pas spécifiquement aux ménages à revenus faibles mais à toute la population. Il existe également des abaissements supplémentaires (AS), qui se cumulent aux abaissements de base, destinés à réduire encore davantage les loyers pour certains groupes cibles dans une situation économique particulièrement fragile (Bonoli et Bertozzi, 2007). Pour les logements soutenus par la LCAP, l'aide se poursuit jusqu'à la fin de la période donnée (25 ans). Avec l'entrée en vigueur de la LOG, ces différentes subventions ont été abrogées.

Au niveau cantonal, il n'existe pas de base juridique commune. Ainsi, les cantons ont le choix d'appliquer la loi fédérale ou de développer une aide cantonale complémentaire ou autonome. Les cantons ont la responsabilité d'assurer une garantie, formulée dans des plans directeurs, d'une offre de logement répondant à l'ensemble des besoins, et notamment sur l'accès à des logements à loyers ou à prix modérés, notamment à destination des familles et des personnes âgées (Glaser, 2020). Toutefois, Cuennet, Favarger, et Thalmann (2002) indiquent que les cantons restent timides lorsqu'il s'agit de définir une politique du logement indépendante.

Au niveau communal, il existe plusieurs instruments d'encouragement concrets, mais ceux-ci ne sont utilisés que dans quelques communes suisses (Glaser, 2020), la majorité d'entre elles ne portant pas leur propre politique du logement (Cuennet, Favarger, et Thalmann, 2002). Le contexte urbain est généralement plus sensible à ces questions, en réponse à des problèmes de logement plus marqués (Cuennet, Favarger, et Thalmann, 2002). L'aide communale s'appuie généralement sur des dispositions cantonales ou fédérales, parfois complétées de dispositions communales. Ces aides doivent se conformer au cadre légal régissant le droit du bail et l'aménagement du territoire établi aux niveaux cantonal et fédéral, ce qui limite leur marge de manœuvre. Les mesures communales peuvent notamment prendre la forme d'imposition de quotas de logements à prix avantageux ou de financement de la construction de logements ou d'aides au loyer. Aussi, l'achat par la commune de terrains ou biens immobiliers peut permettre d'influencer l'offre et promouvoir la création de loyers à prix modérés (Office fédéral du logement, 2014). Pattaroni, Kaufmann et Rabinovich (2009) observent en outre l'émergence de nouvelles formes de logement social (notamment des coopératives ou le bail associatif) tendant vers une compréhension intermédiaire du logement.

Thalmann (2020) souligne l'importance du contexte local qui permet de mieux identifier les besoins et l'offre sociale déjà existante. En complément, Hauri (2009) souligne la vision plus systémique nécessaire à l'implémentation d'une politique de logement social, dépassant la simple construction de logement sociaux afin de considérer un ensemble d'éléments tels que la qualité de la zone d'habitation, la mixité sociale des habitant-es, ou encore la qualité écologique du bâtiment. Le second point, lié à la mixité sociale, est un enjeu crucial lié à l'augmentation de la ségrégation spatiale des personnes à faible statut social notamment observée dans les grandes villes de Suisse (Schuler et Dessemontet, 2009).

La Confédération, les cantons et les communes ont pour la plupart axé leur politique d'aide au logement sur l'aide à la pierre, afin de pouvoir proposer et maintenir des loyers modérés sur le long terme, dans une perspective préventive (Glaser, 2020).

⁴ [RS 843 - Loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements \(LCAP\) \(admin.ch\)](#)

Précisons par ailleurs que la Suisse est l'un des pays avec la plus grande proportion de logements locatifs. Ceci peut être expliqué, selon Thalmann (2020), par des mesures d'aide à l'acquisition de logement trop faibles ou par un droit du bail performant et satisfaisant. Par ailleurs, la construction de logements relève principalement de l'initiative privée (Thalmann, 2020). En effet, trois quarts des logements en Suisse relèvent de la propriété privée et 14% d'investisseurs institutionnels. La part des pouvoirs publics (2%) et des coopératives d'habitation (5%) est très restreinte (Office fédéral du logement, 2014).

Enfin, Thalmann (2020) indique qu'environ un quart des ménages supporte une charge locative qui dépasse le 25% de ses revenus, plafond trop élevé pour des ménages modestes. Les ménages touchés par la précarité sont 80% à supporter des charges locatives trop élevées, problématique plus importante que des conditions de logement inappropriées.

Chapitre 1 : La disponibilité et le prix des logements locatifs

Une première étape pour analyser la situation du marché locatif en Valais consiste à documenter la quantité de biens disponibles et leur prix. Dans cette analyse, nous nous basons sur les données de l'Office fédéral de la statistique (OFS) pour ce qui est du nombre de logements vacants. Ces données permettent d'identifier le nombre de logements disponibles dans le canton et de distinguer plus spécifiquement le nombre de logements vacants mis en vente ou proposés à la location. C'est spécifiquement sur ce second indicateur que se concentre notre analyse étant donné la focale portée sur le logement pour personnes à faible revenu.

Pour ce qui est des données concernant les prix du logement, nous nous basons sur des données fournies par la société Wüest Partner (WP), active dans le domaine des services pour le secteur immobilier. Les données que nous avons à disposition concernent le loyer médian des logements mis sur le marché locatif. Elles ont été récoltées sur la base des annonces publiées sur les portails de l'immobilier⁵. Nous faisons une distinction entre type de logement allant d'appartements d'une pièce aux appartements de quatre pièces et plus. Les montants estimés correspondent au loyer sans les charges. Nous disposons de données pour le canton dans son intégralité ainsi que pour chaque commune. Ces données nous permettent donc de décrire le loyer médian d'un logement de X pièces, dans une commune donnée et pour lequel une annonce est disponible cette année-là. Par exemple, un loyer médian de 800 indiquerait que la moitié des annonces correspondant à ce type de bien dans la commune était cette année-là supérieure à ce chiffre et que l'autre moitié était inférieure à ce chiffre. Nous ne disposons pas de données concernant la dispersion des loyers au sein de la commune, mais la valeur médiane permet d'illustrer un cas typique. En effet, elle montre bien le loyer qu'une personne recherchant un logement sur le marché locatif peut s'attendre à payer. Notons que bien que nous ne disposions pas de données sur les loyers moyens, ceux-ci sont très certainement supérieurs à la médiane car la moyenne est tirée vers le haut par des logements au loyer particulièrement élevé dans leur catégorie. Par ailleurs, il est nécessaire de préciser qu'il n'est pas autorisé de reproduire tel quel les données fournies par WP dans ce rapport. Nous regroupons donc les communes en catégories, par exemple en présentant les résultats pour le quart des communes dont les loyers sont les moins élevés ou le quart des communes dont les loyers sont les plus élevés, ce qui évite de pouvoir attribuer une valeur exacte en CHF pour chaque commune.

Pour les logements vacants les chiffres les plus récents disponibles mesurent la situation en juin 2023 alors que pour les loyers, les données les plus récentes concernent l'année 2022. Nous analysons également les cinq années précédentes pour identifier une éventuelle dynamique dans l'évolution du nombre de logements vacants et de leur prix. Les données que nous analysons concernent donc la période de 2018 à 2023 pour les logements disponibles et de 2018 à 2022 pour les loyers. Analyser les évolutions permet de tenir compte d'éventuels effets contextuels comme la pandémie de Covid-19 qui a mené à un confinement partiel en 2020 en Suisse et apporté des changements significatifs sur le type de logement recherché et leur localisation (Credit Suisse, 2022) ou la guerre en Ukraine et l'afflux de réfugié-es qui a contribué à augmenter le solde migratoire en Suisse et par conséquent la demande de logement (Credit Suisse, 2023).

⁵ Le processus de récolte de données est décrit comme suit: "Wüest Partner effectue un recensement périodique du marché immobilier: chaque annonce immobilière parue dans la presse écrite et sur internet (Homegate, Immoscout, Comparis, Newhome, Urbanhome, iCasa, Acheter-Louer...) figure dans notre base de données sur les prix de l'offre."

Disponibilité des logements sur le marché locatif

Le tableau 1 montre le nombre de logements disponibles sur le marché locatif en Suisse et en Valais pour les années 2018 à 2023. Cette statistique correspond à la situation au 1er juin de l'année concernée. Il existe une importante fluctuation annuelle. Dans le cas du Valais par exemple, on constate une différence de plus de mille trois cents logements entre l'année à laquelle il y en a eu le plus sur le marché (2020) et celle durant laquelle ils ont été les plus rares (2023). Cela correspond à une diminution marquée de 32% en seulement trois ans. Il n'y a pas de tendance linéaire, mais le nombre de logements vacants est significativement plus faible en 2023 qu'il ne l'a été au cours des années précédentes. L'un des enseignements principaux est que depuis 2020, le nombre de logements vacants disponibles à la location a considérablement diminué. Etant donné le ralentissement dans la branche de la construction durant les dernières années et la dynamique démographique⁶, il est à prévoir que cette diminution continue pour quelques années encore.

Tableau 1 : Nombre de logements vacants disponibles à la location par année (situation au 1er juin). Source des données: OFS.

	Suisse	Valais
2018	59724	3992
2019	62868	3598
2020	66320	4202
2021	60775	3891
2022	52556	3259
2023	44213	2835

Pour ce qui est du type de logements disponibles, l'offre est relativement diversifiée et il existe des appartements de toutes tailles sur le marché (voir Figure 1). Comparativement à l'ensemble de la Suisse, les logements disponibles en Valais sont plus régulièrement de petite taille. Quatre appartements sur dix mis en location en Valais sont des appartements d'une ou deux pièce(s) alors que ce type de biens ne représente que 30% des appartements à louer au niveau Suisse.

⁶ La Société Suisse des Entrepreneurs note que le renchérissement des prix ainsi que l'augmentation des taux hypothécaires ont eu pour conséquence une baisse notable de la construction et prédit qu'«à moyen terme, l'activité de construction devrait être plus faible, en particulier en ce qui concerne le logement» (communiqué de presse de la SSE du 31.5.2023). Pour ce qui est de la démographie, le canton du Valais a crû de manière plus importante que la Suisse dans son ensemble au cours des dernières années. Les projections tablent sur une augmentation continue de la population qui selon un scénario moyen pourrait s'établir à 415'000 habitant-es en 2050 contre un peu plus de 350'000 aujourd'hui (Mabillard, 2022).

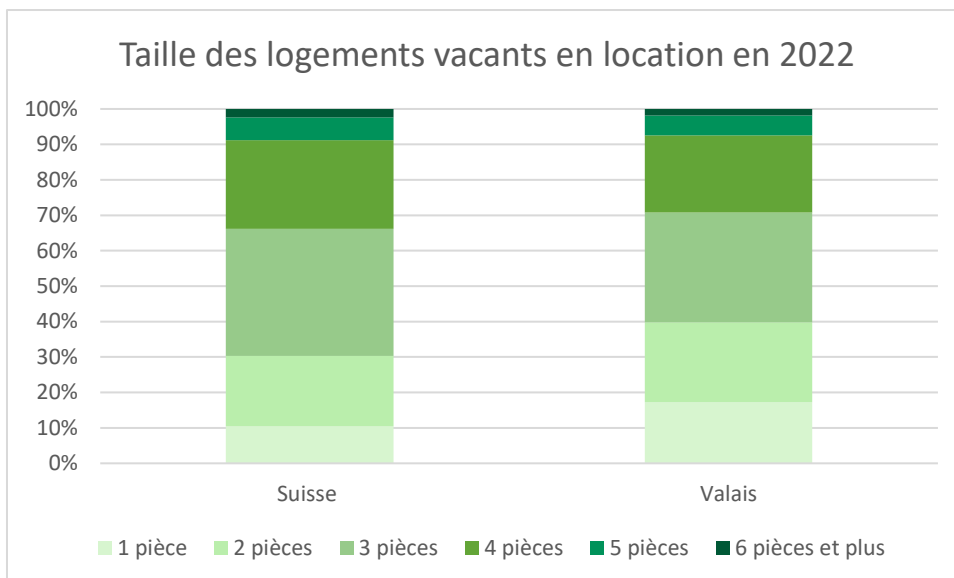


Figure 1 : Type de logement par taille. Source des données : OFS

Si l'on ne tient pas compte de la dynamique temporelle mais plutôt d'une image de la situation en 2022, le contexte semble relativement favorable en Valais en comparaison nationale. En effet, la part de logements vacants est plus importante en Valais que dans la Suisse dans son ensemble : il existe en 2022 environ 9 logements vacants mis sur le marché locatif pour mille habitant-es en Valais contre environ 6 en comparaison nationale⁷. De plus, les logements mis sur le marché sont relativement divers et il n'existe pas de type de logement qui soit notablement sous-représenté.

Cependant, ces constats doivent être mis en perspective. La dynamique du nombre de logements vacants est extrêmement défavorable pour la Suisse dans son ensemble puisque leur nombre a connu sa plus grande baisse en vingt ans en 2022. Les perspectives pour les prochaines années indiquent une persistance de cette tendance. Dans un entretien accordé à Handelszeitung en novembre 2022, le responsable de l'Office fédéral du logement, Martin Tschirren met en évidence le fait que les indicateurs sur le secteur de la construction, d'une part, et ceux démographiques, d'autre part, laissent à penser qu'il manquera environ 5'000 à 10'000 logements par année dans les années à venir. Il faut donc s'attendre à une diminution du nombre de logements disponibles pour les prochaines années. Les perspectives sur les évolutions à attendre en Valais ne sont pas davantage rassurantes. Le Valais est parmi les cantons où la baisse a été la plus importante que ce soit en termes absolus (diminution du nombre de logement vacant) ou relatifs (diminution du taux de vacance) durant l'année 2022. C'est aussi un canton qui a connu une dynamique démographique particulièrement forte ces dernières années en comparaison nationale⁸.

Ces différentes informations mises ensemble montrent, d'une part, que le marché du logement s'est déjà resserré ces dernières années, mais aussi que les chiffres pour 2022 ne reflètent pas la problématique de l'accès au logement pour les années futures.

⁷ Ces chiffres calculés par nos soins correspondent, en termes de proportion, aux chiffres habituellement calculés pour les logements vacants dans leur ensemble. L'OFS publie en effet chaque année un indicateur du nombre de logement vacant relativement au nombre de logement total. Cet indicateur prend en compte les logements à la fois sur le marché locatif et ceux mis en vente. Le 1^{er} juin 2022, le taux de vacance était de 1,31% pour la Suisse dans son ensemble et 1,87% en Valais.

⁸ Notons que cette évolution démographique plus importante que la moyenne nationale caractérise le Valais depuis les années 1970 déjà (Observatoire valaisan de la santé, Evolution de la population)

Prix des logements sur le marché locatif valaisan

Pour l'analyse des prix des logements, nous avons utilisé des données fournies par l'entreprise Wüest Partner. Ces données correspondent au prix médian des logements mis en location dans le canton. Ces données sont également analysées par commune. Elles sont récoltées sur la base des annonces publiées et de ce fait correspondent au loyer qu'une personne qui est à la recherche d'un logement peut s'attendre à payer. Nous avons à disposition les données pour les années 2018 à 2022 par taille de logement. Notre analyse commence par un panorama de la situation en 2022 avant d'aborder la question de la dynamique des prix.

Il convient de garder à l'esprit plusieurs informations en lisant ces chiffres. Premièrement, il s'agit des loyers sans les charges qui habituellement comprennent notamment le chauffage, les frais de conciergerie, l'électricité des espaces communs ou encore l'évacuation des eaux usées. Comme nous le verrons plus bas, ces charges représentent des frais importants qui ne sont pas inclus dans les chiffres de Wüest Partner. Deuxièmement, les chiffres de WP présentés tendent à être plus faibles que ceux fournis par l'OFS, bien que l'on ne puisse pas directement les comparer puisque l'OFS fournit des données concernant les loyers moyens, tandis que les données de WP correspondent au loyer médian. Cette seconde mesure de tendance centrale semble adaptée pour montrer le prix d'un logement typique sur le marché. Il existe néanmoins des différences importantes qui ne peuvent pas être exclusivement expliquées par l'utilisation de deux mesures de tendance centrales différentes et doivent s'expliquer par d'autres facteurs. La différence est particulièrement prononcée pour les appartements d'une pièce dont le loyer net moyen se situe selon l'OFS à 668.- CHF par mois alors que le chiffre médian fourni par WP est environ 15% inférieur. Un écart aussi important semble étonnant d'autant plus que les données de l'OFS concernent toutes les locations en cours et pas uniquement les appartements actuellement sur le marché locatif. Ainsi, elles devraient indiquer des loyers moins élevés dans la mesure où le marché est haussier ces dernières années.

Deux hypothèses peuvent être avancées pour expliquer ces différences entre les estimations du loyer provenant de ces deux sources. Les données de l'OFS sont récoltées via des questionnaires remplis par les locataires eux/elles-mêmes. Il est probable que certain-es incluent à tort les charges lorsqu'il s'agit d'indiquer leur loyer net, ce qui augmenterait les loyers moyens. Deuxièmement, puisque la différence est particulièrement forte pour les appartements d'une pièce, il est également possible que certains appartements disponibles et donc comptabilisés dans les données WP correspondent en fait à des chambres indépendantes sans cuisine ou des biens destinés à des personnes qui se retrouvent dans ce type de logement de manière transitoire et qui ont une probabilité plus faible de répondre au questionnaire du relevé structurel de l'OFS. Si cette hypothèse est juste, il faut noter que certains logements inclus dans l'analyse ne répondent peut-être pas aux besoins minimaux et que s'ils étaient exclus de l'analyse, le loyer médian serait plus élevé.

Pour l'analyse, nous effectuons une distinction entre des logements de différentes tailles. Dans la figure 2, se retrouve la distribution des loyers médians dans les communes valaisannes pour quatre types d'appartements allant de 1 pièce à 4,5 pièces en 2022. Celle-ci est représentée sous forme de boîte à moustaches ou *boxplots*. Les différents éléments de chacune de ces « boîtes » correspondent à des quartiles. Ainsi, pour prendre l'exemple des logements d'une pièce (la première boîte à moustache en vert très clair dans le graphique), dans le quart des communes le meilleur marché, le loyer se situe entre environ 450.- CHF, c'est-à-dire le bout de la « moustache » à environ 490.- CHF qui correspond au début de la « boîte ». La boîte correspond au 50% des communes dont les logements ont des prix qui se situent au centre de la distribution des loyers. Elle est elle-même divisée par un trait correspondant à la médiane. Dans le cas des appartements d'une pièce, on s'aperçoit que dans la moitié des communes le loyer se situe entre environ 490.- CHF et 560.- CHF. La dispersion est plus forte dans le

dernier quartile, c'est-à-dire les 25% des communes où les loyers sont les plus élevés. Ils varient dans ce cas entre environ 560.- CHF et 950.- CHF. Comme elles représentent des valeurs statistiquement extrêmes, certaines communes sont représentées sous forme de point, ce qui permet de montrer qu'elles sont relativement uniques et que pour l'écrasante majorité des autres communes faisant partie du quart le plus cher, les valeurs sont nettement plus faibles. On observe, sans surprise, que les loyers augmentent en fonction du nombre de pièces dans l'appartement, mais qu'il existe aussi une forte variation entre communes, surtout parmi celles qui présentent les loyers les plus élevés.

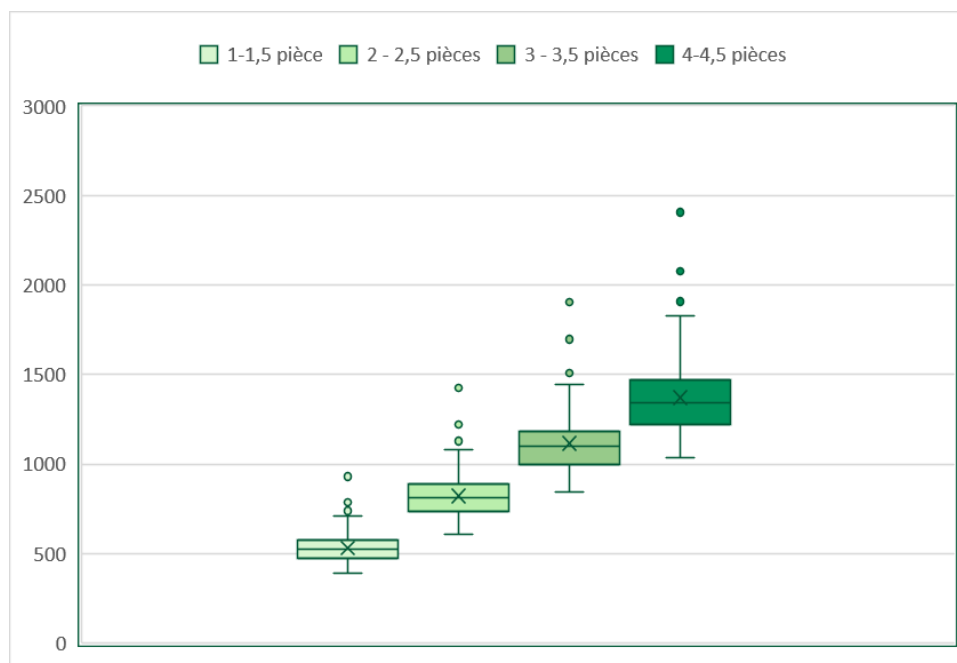


Figure 2 : Distribution des loyers médians (hors charges) par commune selon la taille du logement. Source des données : Wüest Partner

Il convient aussi de noter que la médiane cantonale pour chaque type d'appartement, se situe dans le dernier quartile des différentes médianes communales. Cette information est intéressante à deux titres. Premièrement, elle permet de situer dans une échelle relativement large la médiane pour le canton qui ne peut être publiée de manière exacte selon le contrat d'utilisation de données que nous avons signé. Deuxièmement, cela montre indirectement que les biens à louer se trouvent surtout dans des communes qui sont chères ce qui explique que la médiane pour tout le canton est très substantiellement supérieure (env. 10 à 20% en moyenne) à la médiane des loyers médians par commune.

Par ailleurs, il est important de noter que l'évolution des prix au cours du temps a connu une trajectoire ascendante. Pour chaque type d'appartement, le loyer médian au niveau valaisan était environ 5% plus cher en 2022 qu'il ne l'était en 2018⁹. Cette évolution modeste peut en partie s'expliquer par l'importante régulation du marché du logement locatif et le fait que durant la période considérée le taux hypothécaire de référence calculé sur la base du taux d'intérêt moyen des hypothèques en cours a baissé de 1,5% à 1,25% en mars 2020. Ce taux est remonté à 1,5% en juin 2023 puis à 1,75% en décembre de la même année soit après la période considérée dans cette étude. La baisse enregistrée en 2020 a donc potentiellement freiné l'augmentation des loyers puisqu'il est généralement admis

⁹ Les variations entre types d'appartement sont minimes. Dans le détail, il y a eu une augmentation de 5,1% pour les appartements de 1 pièce à 1,5 pièce ainsi que pour ceux de 4 pièces et 4,5 pièces, de 5% pour les appartements de 3 pièces et 3,5 pièces et de 4,9% pour ceux de 2 pièces et 2,5 pièces.

qu'un changement d'un quart de point du taux de référence peut être associé à un changement de 3% du montant du loyer. Concrètement, cela signifie que les locataires étaient en droit de demander une diminution de leur loyer de 3% après la réduction du taux hypothécaire de référence en mars 2020 (art. 269a, let. b, CO). On peut donc considérer qu'en l'absence de changement du taux hypothécaire de référence, l'augmentation enregistrée aurait été encore plus élevée.

Au vu de la double augmentation du taux de référence en juin et décembre 2023, il est à prévoir que les loyers augmentent. Il faut également souligner que, suite aux augmentations successives des taux directeurs de la Banque nationale suisse depuis juillet qui ont eux-mêmes un impact sur les taux hypothécaires, il est à prévoir que le taux hypothécaire de référence augmente encore ces prochaines années. Certaines banques comme la Raiffeisen disent s'attendre à un taux de 2% dès 2025. De nombreux baux ont été signés à des moments où le taux hypothécaire de référence était encore plus élevé et, dans ces cas-là, les modifications à prévoir ne sont pas associées à une potentielle hausse de loyer. Cependant, les loyers risquent à l'avenir de monter de manière substantielle pour les personnes ayant conclu un loyer après juin 2017 lorsque le taux de référence se situait à 1,5% puis à 1,25% entre mars 2020 et mars 2023.

Il est finalement utile de rappeler que dans une période de forte fluctuation des prix de l'énergie, les loyers analysés ne comprennent pas les charges et que celles-ci ont vraisemblablement augmenté de manière importante en 2022 à la suite de l'envolée des prix de l'énergie. Cependant, les montants moyens de ces charges ne sont pas faciles à estimer. Certain-es acteur-trices de la branche estiment qu'elles représentent environ 10 à 15% en plus du loyer net. Mais cette manière de les comptabiliser ne tient justement pas compte du fait que les prix de l'énergie sont au cours des dernières années volatiles et qu'ils ont augmenté de manière plus rapide que les loyers nets. Il est donc probable que les charges représentent aujourd'hui une part plus importante du loyer net qu'avant l'envolée des prix de l'énergie. La dernière statistique officielle concernant le montant des charges publiée par l'OFS date de 2003 et n'est donc plus d'actualité. À cette époque, les charges locatives correspondaient en moyenne à 150.- CHF par mois avec par exemple 84.- CHF pour un logement d'une pièce et 172.- CHF pour un logement de quatre pièces.

En analysant les données détaillées sur le budget des ménages de l'OFS, on peut cependant avoir une estimation du montant des charges locatives pour des années plus récentes. Grâce à l'Enquête sur le Budget des Ménages, on apprend que les charges moyennes pour le logement se situaient à 244,30 CHF en 2020 (la dernière année pour laquelle les données sont disponibles). Aucune distinction n'est faite entre les tailles de logement. On peut cependant faire l'hypothèse que le ratio entre les charges des différents types de logement n'a probablement que peu évolué depuis 2003 et utiliser ces ratios pour estimer les charges par type d'appartement.

En additionnant ensuite les charges estimées au loyer médian, il est possible d'avoir une estimation du montant que représentent les frais de logement pour différents types d'habitation. Le tableau 2 montre donc les frais de logement pour différents types de bien.

Tableau 2 : Frais de logement médians (loyer + charges estimées) pour différents types de bien et revenu annuel nécessaire. Elaboré à partir de données de l'OFS et Wüest Partner.

Nombre de pièces	Frais logement mensuels (loyer + charges)	Frais logement annuels (loyer + charges)	Revenu annuel net nécessaire (1/3)	Revenu annuel net nécessaire (¼)
1-1,5 pièce	715	8583	25749	34332
2-2,5 pièces	1084	13003	39009	52012
3-3,5 pièces	1435	17217	51650	68867
4-4,5 pièces	1832	21989	65966	87954

Il convient de noter que cette estimation est fortement conservatrice et vraisemblablement biaisée vers le bas. En effet, les charges ont augmenté de manière très significative au cours des trois dernières années sans pour autant que des chiffres officiels ne soient disponibles. Les estimations faites par les médias mentionnent une augmentation d'environ 100.- CHF en moyenne pour les charges locatives sur une courte période (RTS, 2022).

Les deux dernières colonnes du tableau montrent le revenu annuel net nécessaire pour pouvoir se permettre un tel logement en considérant que les frais liés à celui-ci se montent soit à un tiers ou à un quart du revenu d'un ménage. Ces proportions sont communément nommées que ce soit par les acteur-trices de l'immobilier pour déterminer la solvabilité d'un-e locataire (1/3 du revenu net) ou par les autorités pour s'assurer que la charge du logement n'affecte pas de manière démesurée le budget de ménages modestes (¼ du revenu)¹⁰. On s'aperçoit que les revenus annuels nets pour pouvoir s'offrir un loyer peuvent être relativement élevés. Par exemple, pour pouvoir se payer un logement d'une pièce sans que celui ne coûte plus d'un quart du revenu, il faut un revenu annuel net de près de 35'000.- CHF.

Pour pouvoir interpréter ces chiffres, il faudrait encore pouvoir les comparer aux revenus des ménages valaisans. Pour ce faire, nous prenons l'exemples de quelques ménages typiques dont le revenu se trouve exactement à la limite donnant le droit aux réductions individuelles de prime maladie (RIP) en 2022. Les RIP sont allouées aux ménages selon leur situation financière et concernaient en 2021 81'992 personnes, soit un peu plus de 23% de la population valaisanne. Prendre ces chiffres est intéressant à plusieurs titres. Premièrement, comme les limites fixées pour les réductions de primes diffèrent selon le nombre d'adultes et d'enfants dans un ménage, il est possible d'analyser des scénarios pour différents types de ménages. Dans le cas présent, nous analysons la situation d'une personne seule, d'un couple sans enfants, d'une famille monoparentale avec deux enfants et finalement d'une famille de deux adultes et deux enfants. Deuxièmement, les revenus pris en considération correspondent à une situation plutôt typique puisque près d'un-e valaisan-e sur quatre touche des RIP et son ménage a donc un revenu inférieur à celui que nous prenons en considération. Troisièmement, puisqu'il existe différents seuils pour toucher des RIP, nous pouvons analyser des situations diverses en considérant aussi d'autres seuils.

Dans un premier scénario, des ménages dont le revenu se situe à la limite donnant droit aux RIP sont pris en compte. Ces ménages ne touchent donc a priori pas d'aide étatique et peuvent être considérés

¹⁰ Pour donner un exemple, l'Office fédéral du logement mentionne sur son site : "On considère en effet aujourd'hui que pour le groupe aux revenus les plus faibles, une charge locative supérieure à 25% peut compromettre la satisfaction d'autres besoins fondamentaux."

comme faisant partie de la classe moyenne inférieure. Dans le second scénario des ménages dont le revenu est équivalent à la valeur limite donnant le droit à une réduction de prime de 67% sont considérés. Ce second scénario concerne plus de 25'000 personnes en 2021 soit 7,15% de la population. Pour simplifier, ces ménages sont qualifiés de précaires dans ce qui suit.

Le tableau 3 détaille la part de revenu consacrée aux frais de logement pour des ménages ayant un revenu juste supérieur à celui qui donnerait le droit aux RIP de 10% et, dans la seconde colonne pour chaque type de logement, celle consacrée au logement pour des ménages qui ont un revenu se situant à la limite pour obtenir une réduction de prime de 67%.

Tableau 3 : Part du revenu net nécessaire pour louer un logement typique pour un ménage ayant un revenu ne donnant juste pas le droit aux réductions de prime (RIP) ainsi que pour un ménage ayant le revenu maximum donnant droit à une réduction de prime de 67%.

	Personne seule		Couple sans enfants		Famille d'1 adulte et 2 enfants		Famille de 2 adultes et 2 enfants	
	Sans RIP	RIP 67%	Sans RIP	RIP 67%	Sans RIP	RIP 67%	Sans RIP	RIP 67%
1 pièce	26,9%	41,9%						
2 pièces	40,8%	63,4%	23,3%	36,2%				
3 pièces			30,8%	48%	27,2%	35%		
4 pièces			39,4%	61,3%	34,7%	44,8%	24,8%	31,9%

Il apparaît qu'une personne seule qui se retrouve juste au-delà de la limite lui donnant droit à une réduction de prime, paierait plus de 26% de son revenu pour un logement d'une pièce typique et 40,8% pour un deux pièces. Pour une personne seule, au revenu donnant droit à une réduction de prime de 67%, les charges d'un logement une pièce représente près de 42% du revenu, bien au-delà de ce qui est considéré viable. Un deux pièces est, dans ce scénario, absolument hors de portée puisque son coût représenterait près des deux tiers du revenu.

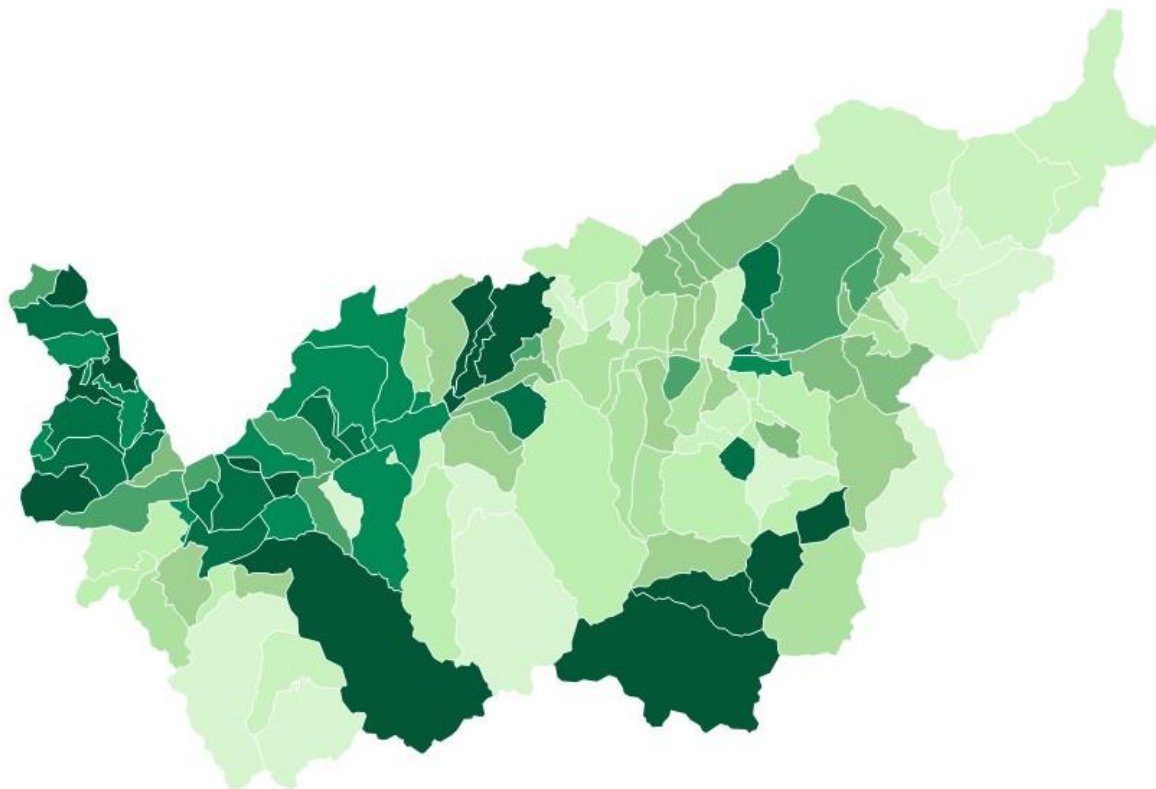
La part du revenu consacrée au logement est également très importante pour les autres catégories de ménages analysées. C'est en particulier le cas pour les familles monoparentales dans notre exemple. Une famille d'un adulte et deux enfants dépenserait ainsi plus du quart de son revenu pour un logement trois pièces si elle a un revenu juste au-dessus du seuil donnant droit aux aides pour l'assurance maladie. Cette part est évidemment plus importante pour un logement plus grand, mais aussi pour les familles précaires.

Cette analyse indicative montre que même en utilisant une estimation conservatrice pour mesurer le prix du logement, celui-ci représente typiquement une part très importante du revenu des ménages que l'on peut qualifier comme faisant partie de la classe moyenne inférieure. Cette part est logiquement encore plus importante atteignant des proportions régulièrement au-delà de 40% pour les ménages que l'on pourrait qualifier de précaires. Il existe quelques variations entre les types de ménages et le nombre de pièces, mais le logement représente dans tous les cas une part très importante du revenu des ménage précaires. Même si l'on ne considère que des logements qui ont le même nombre de pièces que d'habitant-es et qui supposent donc l'absence d'une pièce commune ou

le partage d'une chambre, la part du revenu nécessaire est supérieure à 30% pour tous les types de ménages précaires analysés. Dans la mesure où, comme l'affirme l'Office fédéral du logement sur son site, « pour le groupe aux revenus les plus faibles, une charge locative supérieure à 25% peut compromettre la satisfaction d'autres besoins fondamentaux », il est évident que la situation décrite ci-dessus n'est pas optimale.

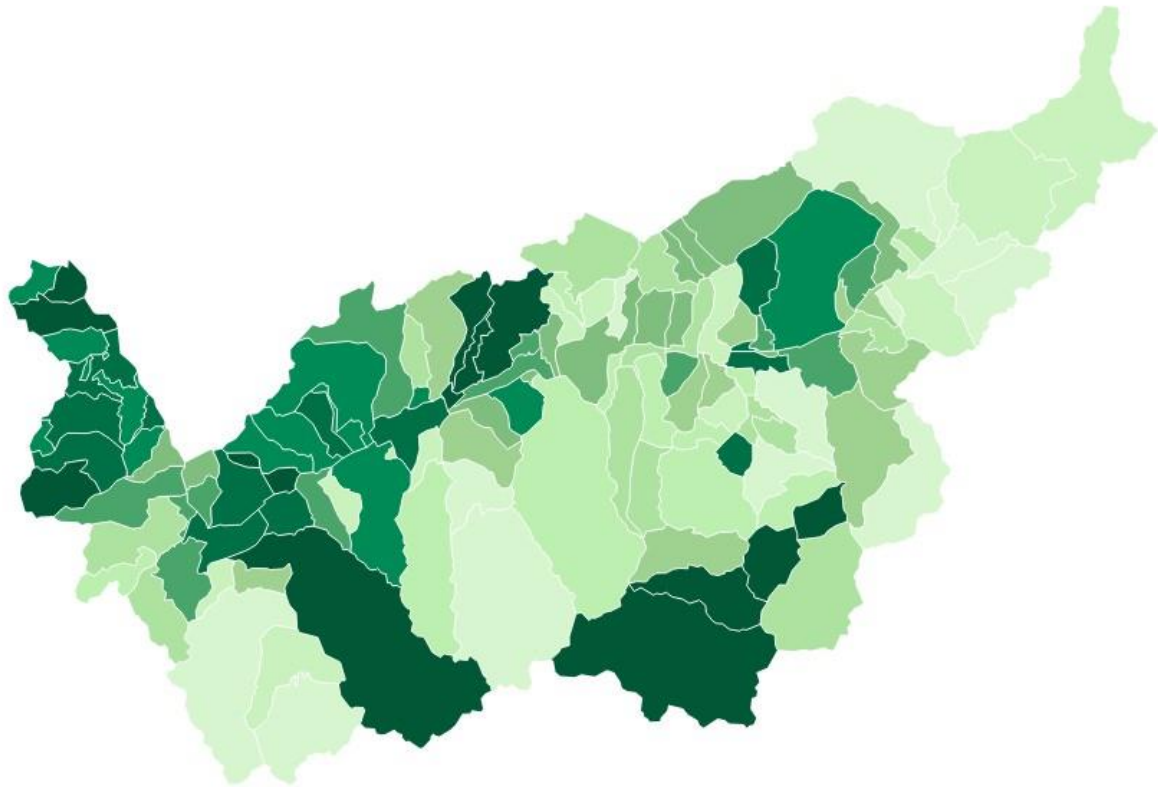
Il convient finalement de préciser que l'analyse a été faite sur la base des loyers pour la médiane valaisanne concernant chaque type de logement. On peut imaginer que les loyers sont globalement plus élevés dans les localités de plaine qui sont privilégiées par les ménages précaires pour leur accessibilité en transports publics.

Dans la dernière section de cette partie du rapport, nous analysons les différences de prix qu'il peut y avoir entre les communes valaisannes. Nous nous intéressons aux variations dans les prix ainsi qu'à la dynamique des prix au cours des cinq dernières années. Les figures 3 à 6 permettent de se rendre compte de la répartition géographique de ces différences de loyer. Chacune d'entre elle montre les différences dans les loyers nets entre les communes pour un type de logement en particulier, respectivement les logements de 1 à 1,5 pièce, 2 à 2,5 pièces, 3 à 3,5 pièces et 4 à 4,5 pièces. Les communes sont classées par décile du loyer médian. Il y a donc dix catégories allant des communes faisant partie des 10% où les loyers sont les moins élevés (1^{er} décile) à celles faisant partie des 10% où les loyers sont les plus haut (10^{ème} décile). Les différences observées entre les communes sont très similaires pour les différents types de logements. On observe notamment un contraste important entre les communes de montagne dont certaines sont parmi les moins chères et d'autres au contraire parmi les plus chères du canton. Les prix sont en moyenne légèrement plus élevés dans les communes du Bas-Valais et du Valais Central que dans le Haut-Valais si l'on ne tient pas compte des communes touristiques comme Zermatt, Saas Fee ou Verbier.



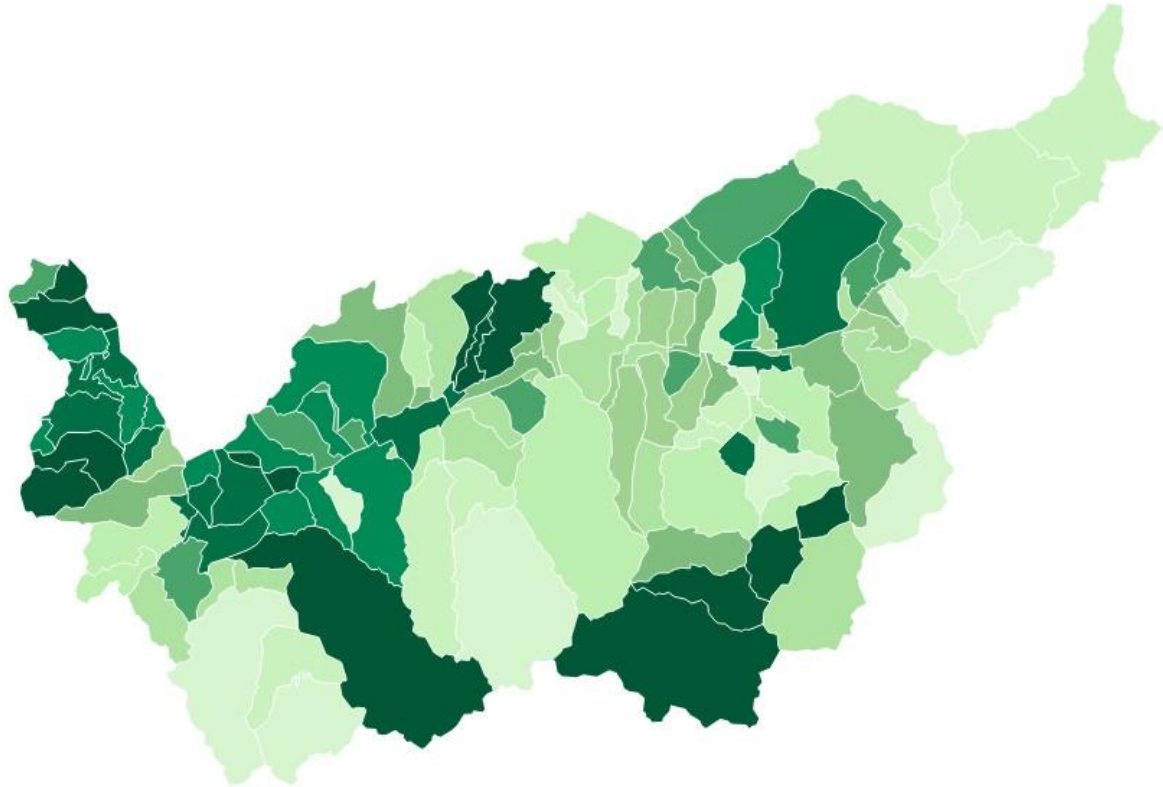
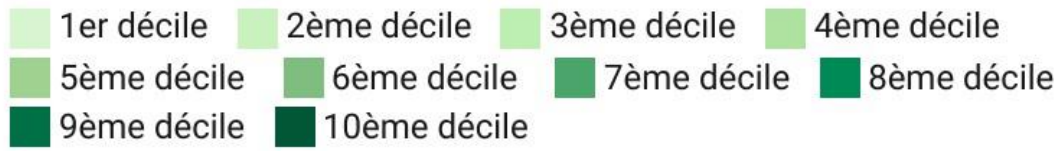
Created with Datawrapper

Figure 3 : Loyer hors charges médian par commune (app. 1-1,5 pièce). Source des données : Wüest Partner



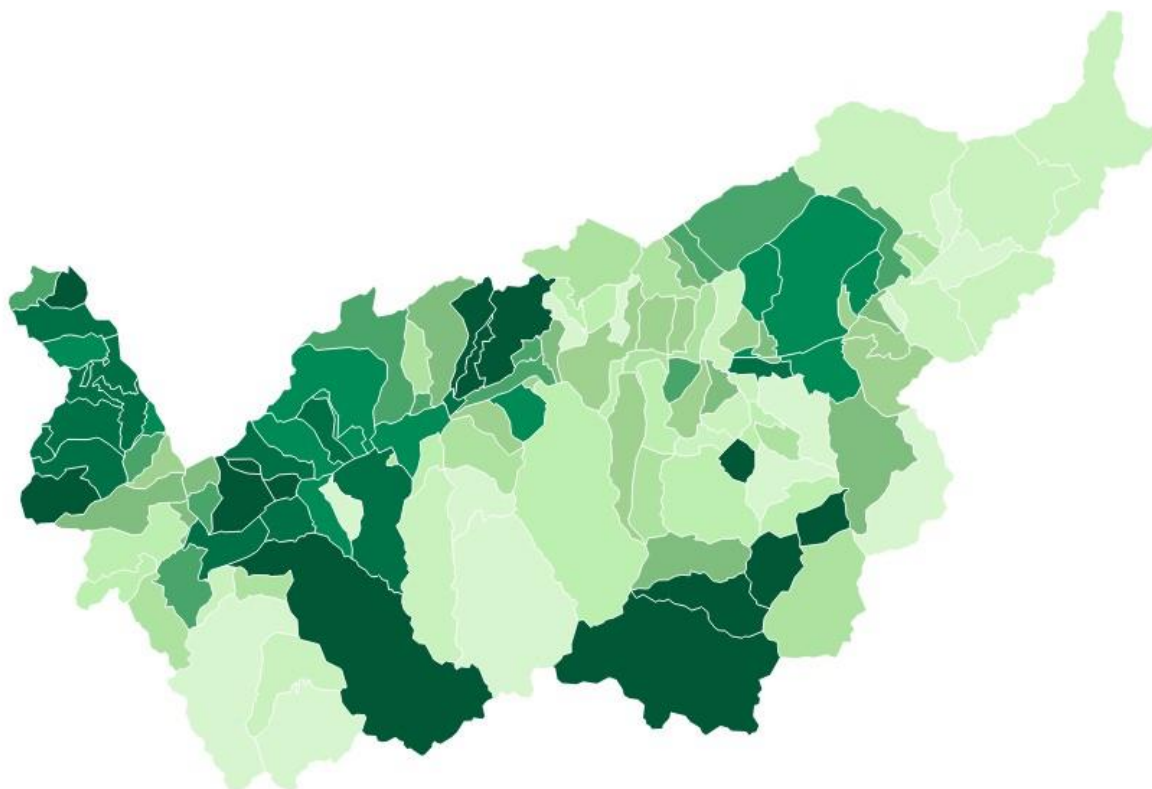
Created with Datawrapper

Figure 4 : Loyer hors charges médian par commune (app. 2-2,5 pièces). Source des données : Wüest Partner



Created with Datawrapper

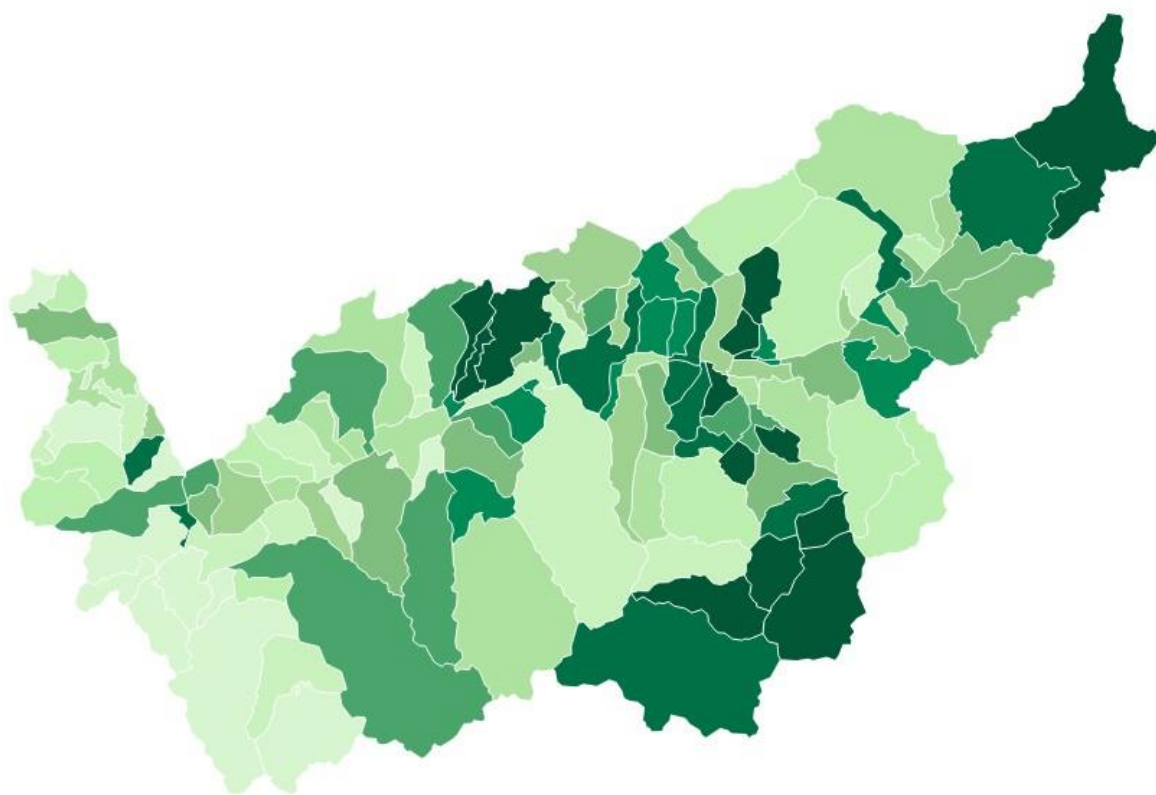
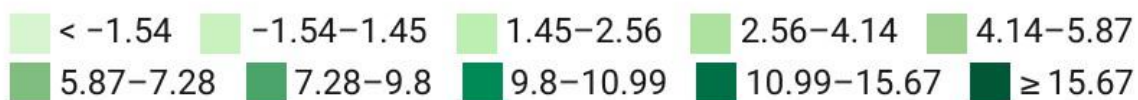
Figure 5: Loyer hors charges médian par commune (app. 3-3,5 pièces). Source des données : Wüest Partner



Created with Datawrapper

Figure 6 : Loyer hors charges médian par commune (app. 4-4,5 pièces). Source des données : Wüest Partner

Cependant, comme le montre la Figure 7 qui cartographie l'évolution des loyers nets des appartements 1 - 1,5 pièce entre 2018 et 2022 (en % de 2022), les prix ont davantage augmenté en moyenne dans les communes haut-valaisannes que dans les autres régions du canton. Si la tendance se poursuit, cela conduirait à une uniformisation des prix entre l'Est et l'Ouest du canton. Comme dans le cas des loyers, les différences entre communes sont similaires entre les types de logements. Pour éviter la redondance, les cartes pour les appartements d'autres taille ne sont pas présentées.



Created with Datawrapper

Figure 7 : Evolution des loyers (hors charges) médians des appartements de 1 à 1,5 pièce entre 2018 et 2022 (en %). Source des données : Wüest Partner

En résumé, cette analyse de la situation du marché locatif en Valais a permis de montrer qu'il existe encore une offre sur le marché, mais que celle-ci diminue de manière très rapide. Elle montre par ailleurs que les prix des logements en francs nominaux ont augmenté de manière significative et qu'au vu de la situation sur le marché de la construction, l'évolution des taux hypothécaires et la dynamique démographique, cette tendance haussière est appelée à se maintenir voire s'accélérer dans les années à venir. Les frais liés au logement sont déjà élevés et peuvent représenter pour les personnes à revenu modéré des parts très importantes de leur revenu. Pour des ménages que l'on peut qualifier de classe moyenne inférieure les frais pour un logement du même nombre de pièces que la taille du ménage s'élèvent à environ un quart du revenu voire plus. Pour les ménages précaires, il n'est pas rare que le logement représente environ 40% de revenu, même pour des logements dont le nombre de pièces correspond au nombre d'occupant-es. Finalement, il existe des variations géographiques importantes avec des loyers plus élevés dans les villes de la plaine du Rhône et dans certaines stations touristiques qu'ailleurs. Suivant un phénomène de rattrapage, les prix ont davantage augmenté dans le Haut-Valais que dans le Valais Central et le Bas-Valais ces dernières années.

Synthèse :

La première partie de l'étude s'appuie sur des données statistiques existantes pour décrire la situation du marché locatif en termes de disponibilité et de prix des biens sur le marché. Elle emploie, d'une part, des données de l'OFS pour ce qui est des biens disponibles et, d'autre part, des données concernant les prix des logements mis en location compilées par l'entreprise Wüest Partner sur la base d'annonces. L'analyse de ces données met en avant une forte diminution du nombre de logement disponibles ces dernières années avec une baisse de 29% entre 2018 et 2023. Pour ce qui est des prix des loyers, l'augmentation a été mesurée puisqu'entre 2018 et 2022 les loyers hors charges de différents types d'appartements (1 pièce, 2 pièces, 3 pièces et 4 pièces et plus) ont augmenté de 5 à 6% en moyenne. Ces augmentations ont été plus fortes dans certaines régions et elles ont eu lieu dans un contexte de baisse des taux d'intérêt. Avec l'augmentation du taux d'intérêt hypothécaire de référence de 0,5% pour la seule année 2023, il est à prévoir que l'augmentation des loyers s'accélère dans les mois et années à venir. Si l'on tient compte également des charges, les frais de logement représentent d'ores et déjà une part importante du revenu pour les ménages appartenant à la classe moyenne inférieure et même très importante pour les ménages précaires. Au vu de la tendance d'amenuisement de l'offre disponible et de l'augmentation des taux d'intérêts hypothécaires, cette situation est appelée à se péjorer dans les années à venir.

Chapitre 2 : La situation en Valais

Etat des lieux de la situation du logement pour les ménages précaires: Point de vue des communes

Méthodologie

Afin de réaliser l'état des lieux des aides au logement pour personnes à revenus modestes en Valais, un questionnaire, élaboré en français et en allemand par l'équipe de recherche, a été envoyé aux 122 communes du canton par le Service de l'Action Sociale. Celui-ci aborde la présence ou non d'une politique du logement pour les personnes à revenus modérés sur leur territoire, le type d'aide, le type de bénéficiaires et de ménages concernés, le cas échéant la raison pour laquelle une telle aide n'existe pas dans la commune, les conditions d'octroi, la présence d'une pénurie du logement sur le territoire, l'importance de la thématique pour la commune, ou encore l'évolution de la situation de l'aide au logement sur la commune et l'éventuelle présence d'organismes tiers s'occupant de la question sur le territoire. 70 communes (n=70) ont fourni une réponse valide à notre questionnaire. L'analyse statistique descriptive des données est présentée ci-dessous.

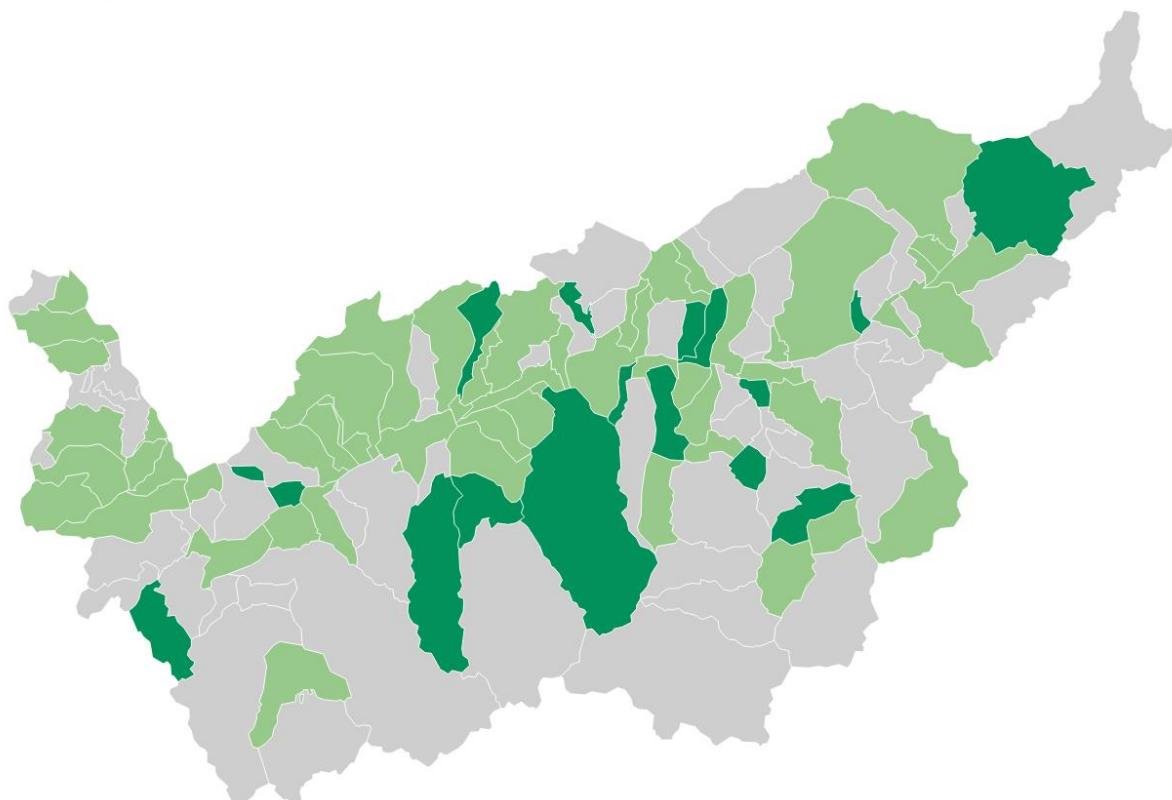
La situation des communes

Le canton du Valais est composé de 122 communes. Parmi celles-ci, 70 (57,4%) ont fourni des réponses valides à notre questionnaire¹¹. Bien que non exhaustives, ces données nous permettent de dresser un état des lieux des politiques communales en lien avec les mesures d'aide au logement dans le canton du Valais.

Il ressort de nos données que 16 (22,9%) communes estiment mettre en place une politique communale d'aide au logement, contre 54 (77,1%) qui indiquent ne pas le faire (voir fig. 8).

¹¹ Les communes ayant répondu à notre questionnaire sont, par ordre alphabétique, les suivantes : Agarn, Anniviers, Ardon, Ayent, Bitsch, Chalais, Chamoson, Champéry, Chippis, Collonges, Conthey, Crans-Montana, Eggerberg, Eischoll, Embd, Ergisch, Ernen, Evionnaz, Ferden, Fiesch, Fieschertal, Goms, Grächen, Grengiols, Grône, Guttet-Feschel, Hérémece, Icogne, Inden, Kippel, Lax, Lens, Leuk, Liddes, Martigny-Combe, Massongex, Mont-Noble, Mörel-Filet, Naters, Niedergesteln, Port-Valais, Raron, Riddes, Saas-Balen, Saas-Fee, Saas-Grund, Saillon, Saint-Léonard, Saint-Maurice, Salgesch, Savièse, Saxon, Sierre, Sion, Steg-Hohtenn, St-Martin, Trient, Troistorrens, Turtmann-Unterems, Unterbäch, Val-d'Illiez, Vérossaz, Vétroz, Veysonnaz, Vionnaz, Visp, Visperterminen, Vouvry, Zeneggen, Zwischbergen

■ Non ■ Oui ■ Pas de réponse



Created with Datawrapper

Figure 8 : Communes proposant une politique communale d'aide au logement en Valais

Parmi les 54 communes qui ne proposent pas de mesures d'aide au logement, 31 fournissent une précision permettant d'expliquer cet état de fait. Certaines l'expliquent notamment par des raisons financières (6), des questions liées aux priorités identifiées par la commune (12), l'absence de besoin identifié (7), ou encore la présence de politiques et organisations tierces se chargeant de ces enjeux sur le territoire (CMS et aide sociale notamment) (3). Plusieurs communes (5) expliquent l'absence de mesures d'aide au logement par des particularités démographiques, leur commune étant principalement constituée de résidences secondaires (2). D'autres l'expliquent par des particularités géographiques, liées aux déclassements territoriaux observés ou à l'aménagement du territoire (3). Par ailleurs, les communes de Crans-Montana, Lens et Icoigne ont indiqué qu'au moment de la rédaction de ce rapport, elles réalisent un sondage via la commission économie et tourisme de l'Association des communes de Crans-Montana (ACCM) afin d'approfondir la thématique du logement subventionné. Enfin, certaines communes observent une convergence de facteurs expliquant l'absence de politique communale liée à l'aide au logement. C'est notamment le cas du Val d'Illiez par exemple, qui l'explique par les enjeux financiers et le fait que la question du logement ne constitue pas une volonté politique, ou de Collonges, où la situation financière ne permet pas à la commune de se positionner dans ce domaine, et qui observe en parallèle que la taille de la commune n'est pas propice à l'instauration d'une telle politique (voir fig. 9).

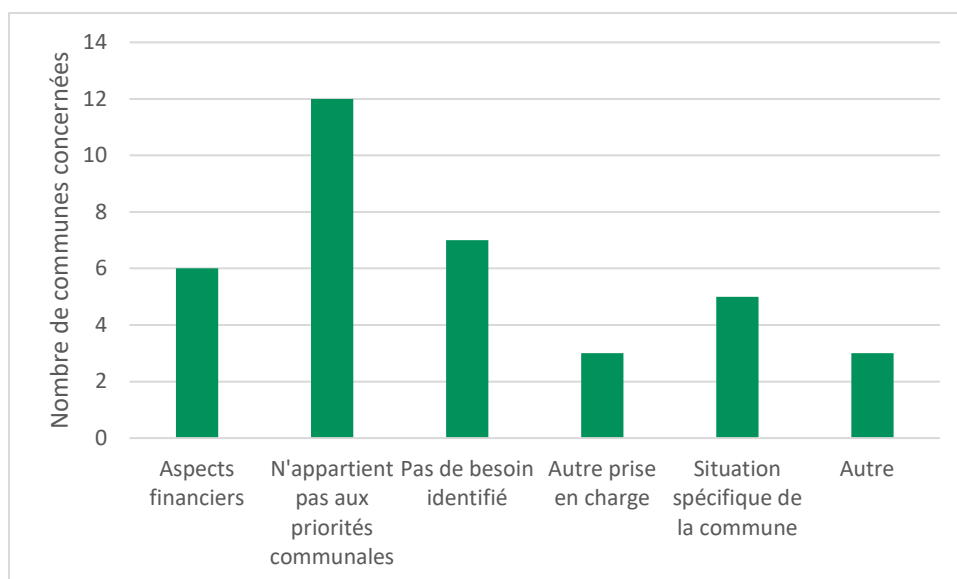


Figure 9 : Raisons données par les communes pour expliquer pourquoi aucune mesure d'aide au logement pour personnes à faibles revenus n'est mise en place dans les communes ne proposant pas d'une telle politique (n=31 ; certaines communes ont identifié plusieurs

Type d'aide(s) proposé

Les communes proposent par exemple des loyers modérés grâce à l'achat par la commune de terrains ou de biens immobiliers (10) ou par la location par la commune de logements qu'elle sous-loue à des locataires à revenus modestes (2) ; en proposant des aides individuelles à destination des locataires à revenus modestes (2); ou en proposant des mesures d'encouragement à destination des propriétaires pour la création de logements à prix modérés (2). La commune de Niedergesteln propose quant à elle des arrangements entre les propriétaires fonciers et les investisseur-euses.

Parmi les aides mentionnées, il convient encore de souligner qu'une d'entre elles correspond à une aide destinée à l'ensemble de la population de la commune ou d'une zone spécifique de la commune afin de préserver une région ou sa démographie (6)¹². D'autres communes, comme St-Martin qui propose la vente de terrains entièrement équipés en zone à bâtir au tarif préférentiel de CHF 60.-/m² développent des mesures très spécifiques à leur contexte. Ces aides font écho au programme cantonal d'aide pour les communes de montagne¹³ et ne correspondent pas précisément aux aides pour personnes à revenus modérés.

Enfin, la commune de Vionnaz répond négativement à la question invitant à faire l'état des lieux des aides au logement pour personnes à revenus modérés, mais indique plus loin dans le questionnaire avoir sur son terrain un bâtiment avec des appartements adaptés et des loyers modérés.

Plusieurs communes (5) combinent plusieurs types d'aides, comme Conches qui croise l'achat par la commune de terrains ou biens immobiliers afin de proposer des loyers à prix modérés et les aides financières individuelles à destination des locataires à revenus modestes ou Anniviers qui propose à la fois l'achat par la commune de terrains ou biens immobiliers afin de proposer des loyers à prix modérés, la sous-location de logements réservés à des locataires à revenus modestes, ainsi que des aides au logement dans le cadre de la construction, l'achat ou la réhabilitation de logement.

¹² C'est par exemple le cas de Saillon : [1 \(saillon.ch\)](http://1.saillon.ch), d'Hérémence : [Règlement aide habitat et logement \(heremence.ch\)](http://Règlement aide habitat et logement (heremence.ch)) ou d'Anniviers : [Constitution de logements destinés à l'usage privé \(anniviers.org\)](http://Constitution de logements destinés à l'usage privé (anniviers.org)).

¹³ Pour plus d'informations, voir : [Aide au logement \(vs.ch\)](http://Aide au logement (vs.ch))

L'accès aux aides proposées est soumis à certaines conditions dans le cas de plusieurs communes. L'une des conditions d'octroi identifiées est le fait de vivre sur la commune. Certaines communes, telles que Bitsch, Grächen ou Niedergesteln, n'ont d'ailleurs pas fixé d'autres conditions que celle de souhaiter vivre sur la commune, l'enjeu étant principalement de peupler leur commune. Ce commentaire en témoigne : « Pas de conditions préalables fondamentales. L'objectif est de permettre à tout le monde de s'installer et de proposer des logements abordables pour tout le monde »¹⁴ (Obs. 10). D'autres mentionnent une durée minimale de domicile sur la commune (10 ans à Trient par exemple) ou réservent leurs mesures d'aides à certains types de publics (Saint-Martin indique que ses aides sont destinées aux jeunes familles ainsi qu'aux personnes âgées). Zeneggen ajoute que les mesures sont octroyées en fonction de la disponibilité des logements mis à disposition. Plusieurs conditions mentionnées concernent plutôt la construction ou la rénovation de logements. Le fait que l'aide porte sur une résidence principale est une condition d'octroi pour certaines communes (par exemple Inden). D'autres encore n'attribuent d'aide que dans certaines zones de la commune (c'est par exemple le cas de Saillon) ou à condition que les travaux soient réalisés avec des entreprises locales (c'est le cas d'Anniviers). Ergisch enfin indique évaluer la disponibilité des aides en fonction des ressources financières disponibles dans la commune¹⁵.

La majorité des communes ayant répondu à l'enquête ne mentionnent pas la présence d'organisations impliquées dans l'aide au logement sur leur territoire (87%). Parmi celles-ci, 48 ne proposent pas de logement subventionné (78,7%), et 13 en proposent. 9 communes font état de l'action d'organisations tierces œuvrant pour l'aide au logement sur leur territoire. Parmi celles-ci, 3 proposent une politique d'aide au logement, contre 6 qui n'en proposent pas. La présence d'organismes tierces ou non ne semble donc pas avoir d'influence sur la politique communale du logement. La figure 10 illustre ces rapports.

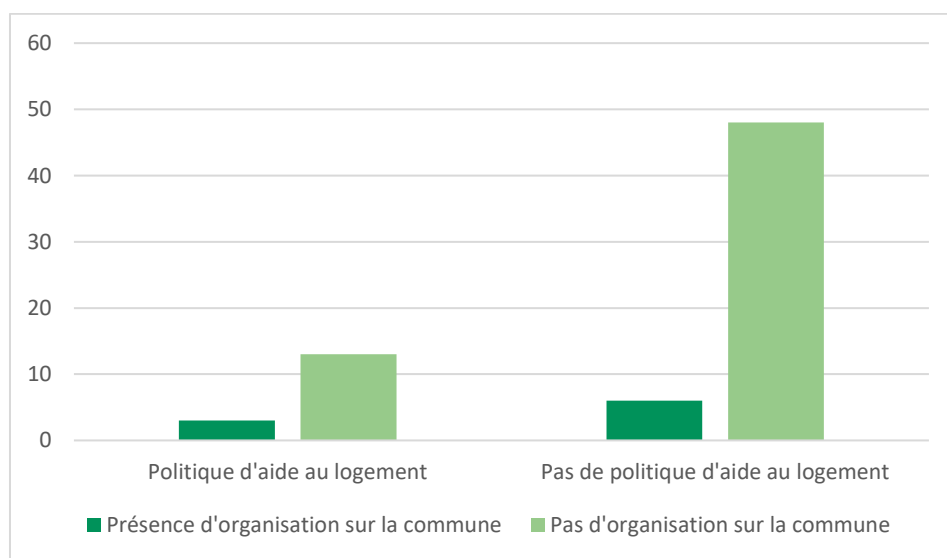


Figure 10 : Présence d'organisations tierces liées à l'aide au logement sur la commune selon qu'elle dispose ou non d'une politique du logement

¹⁴ Traduction personnelle de la phrase « Keine grundlegenden Voraussetzungen. Die Ansiedelung aller und das Anbieten von bezahlbarem Wohnraum für alle ist das Ziel ».

¹⁵ À noter que plusieurs projets existants ou en cours de coopératives d'habitation existent en Valais, à l'image de la Coopérative EcoLogis à Bramois ; de la Coopérative Cohacha dans le Chablais ; ou de la Coopérative des Moulins à Saillon. Ces projets sont répertoriés sur le site : [Welcome to cooperativesduvalais.ch](http://Welcome.to.cooperativesduvalais.ch).

Les organisations mentionnées sont notamment : Wohnbaugenossenschaft Ernen ; Immo Solidaire¹⁶ ; Stiftung Agitatus¹⁷ ; Minand ver z Dorf¹⁸; le CMS¹⁹, Chez Paou²⁰, Accueil Aurore²¹, La Maisonnée²² ; la paroisse ainsi que des aides émanant de privés. La deuxième partie du chapitre fait état de la rencontre avec certain-es de ces acteur-trices du logement en Valais afin de préciser leur implication dans les questions de logements pour personnes à faibles revenus. Il convient encore de souligner une légère confusion des rôles, notamment avec la mention à l'Accueil Aurore, et dans une moindre mesure à Chez Paou, qui constituent des accueils d'urgence et non une solution pérenne de logement.

Personnes concernées

Pour analyser qui sont les personnes concernées par les aides communales, nous avons demandé aux communes d'identifier le type de ménage et le profil des bénéficiaires les plus représentés.

Concernant le type de ménages identifiés par les communes comme représentés parmi les bénéficiaires de mesures d'aide au logement, 4 communes n'identifient pas de type de ménage spécifiquement concerné. Les autres (12) observent un ou plusieurs types de ménage concernés (voir fig. 11). Ce sont principalement les couples avec enfants à charge (11 mentions) qui sont identifiés comme étant les plus impactés par le besoin d'aide au logement. Viennent ensuite les couples sans enfants à charge (5) et les personnes seules (4). Seule une mention est faite aux familles monoparentales.

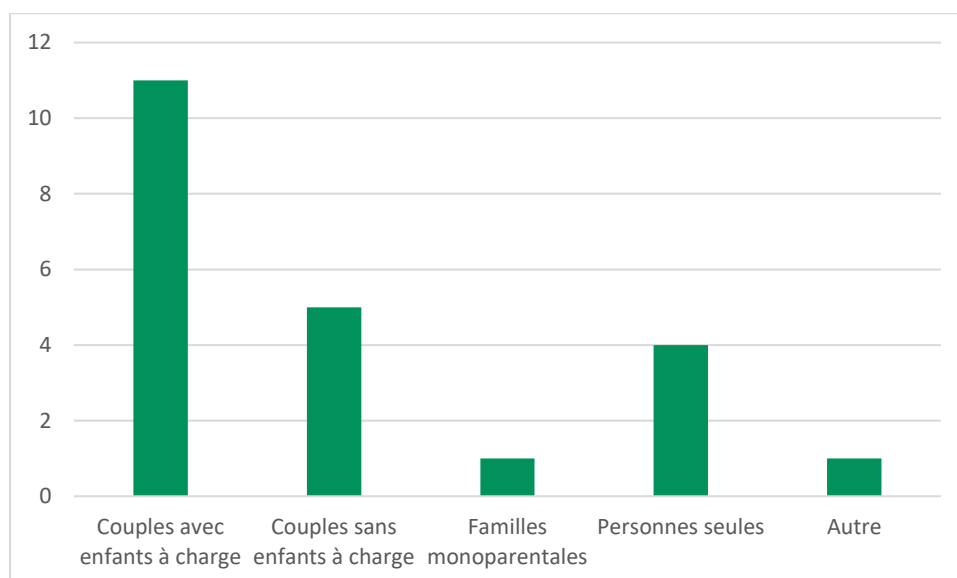


Figure 11 : Type(s) de ménage(s) le(s) plus concerné(s) par l'aide au logement à destination des personnes à faibles revenus dans la commune

Il ne ressort pas des réponses des communes de profil de bénéficiaire particulièrement représenté dans les demandes d'aide au logement. Sur 16 communes proposant des aides au logement, 13 estiment qu'il n'y a pas de type de bénéficiaire particulièrement représenté. Les personnes à l'AVS sont mentionnées trois fois ; et les personnes à l'aide sociale une fois.

¹⁶ Pour plus d'informations, voir : [Immo-Solidaire • Aide au logement](#)

¹⁷ Pour plus d'informations, voir : [Agitatus – Gemeinde Inden](#)

¹⁸ Pour plus d'informations, voir : [Minand fer zDorf | Home](#)

¹⁹ Pour plus d'informations, voir : [Groupement valaisan des centres médico-sociaux \(cms-smz.ch\)](#)

²⁰ Pour plus d'informations, voir : [Fondation pour personnes en situation de précarité \(chezpaou.ch\)](#)

²¹ Pour plus d'informations, voir : [Accueil des victimes - Accueil Aurore \(accueil-aurore.ch\)](#)

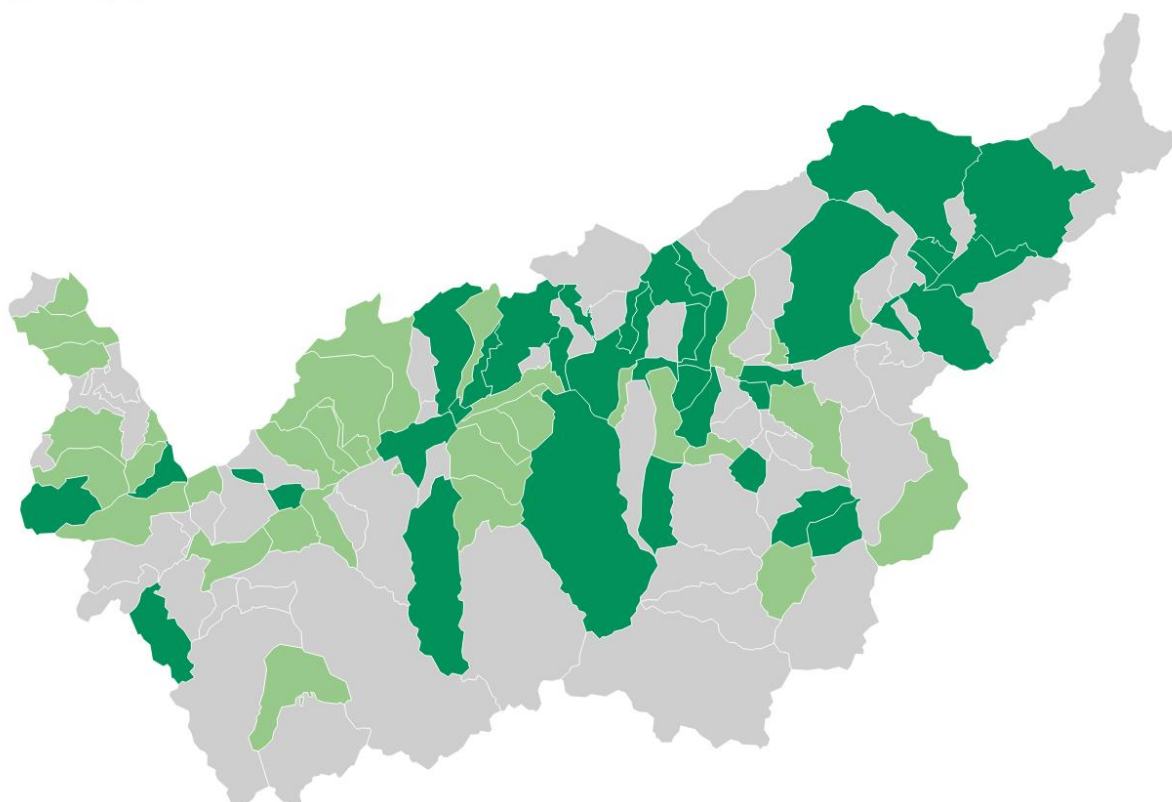
²² Pour plus d'informations, voir : [HOME - La Maisonnée - Structure d'accueil La Maisonnée \(maisonnee.ch\)](#)

Conception de la situation du logement pour la commune

La situation du logement diffère selon les communes. Parmi celles-ci, la moitié fait état d'une pénurie du logement sur son territoire (35 sur les 70 communes qui ont répondu au questionnaire). La pénurie observée est majoritairement annuelle (85,7% des cas) contre 14,3% de pénurie saisonnière. Parmi ces dernières, trois sont situées en Valais Central (Sion, Lens et Crans-Montana).

Lorsque nous analysons la répartition géographique des communes identifiant une pénurie du logement sur leur territoire, une tendance se dessine : La situation se renforce graduellement lorsque l'on passe de l'ouest vers l'est du canton (voir fig. 12). Le taux de communes du Haut-Valais identifiant une pénurie du logement sur son territoire est plus élevé que dans le Bas-Valais.

■ Non ■ Oui ■ Pas de réponse



Created with Datawrapper

Figure 12 : Identification par la commune d'une pénurie du logement sur son territoire

Il semble intéressant de coupler le fait d'identifier une pénurie sur son territoire et la présence, ou non, d'une politique d'aide au logement dans la commune. La figure 13 permet d'illustrer une tendance : les communes observant une pénurie du logement ont plus largement tendance à présenter une politique d'aide au logement (68,6% des communes qui observent une pénurie sur leur territoire) ; alors que celles qui ne font pas état de pénurie du logement sur leur territoire ont plus tendance à ne pas mettre en place de politique d'aide au logement (85,7% des communes qui n'observent pas de pénurie du logement sur leur territoire).

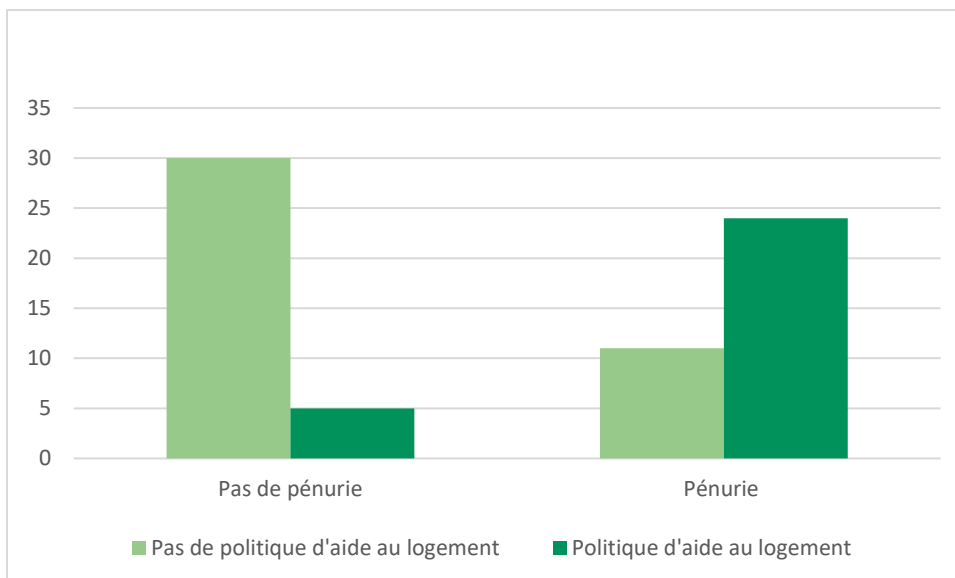


Figure 13 : Etat de la présence ou l'absence d'aide au logement pour les personnes à faible revenu en fonction de l'identification d'une situation de pénurie du logement sur le territoire communal ou non. (n=70)

Enfin, l'importance de la thématique du logement pour la commune permet de mettre en lumière qu'il s'agit d'une thématique majoritairement considérée comme très importante par les communes ayant répondu à notre enquête. En effet, la figure 14 permet de voir que la thématique est considérée comme très importante ou plutôt importante dans la très grande majorité des communes (81%), que celles-ci présentent ou non une politique du logement.

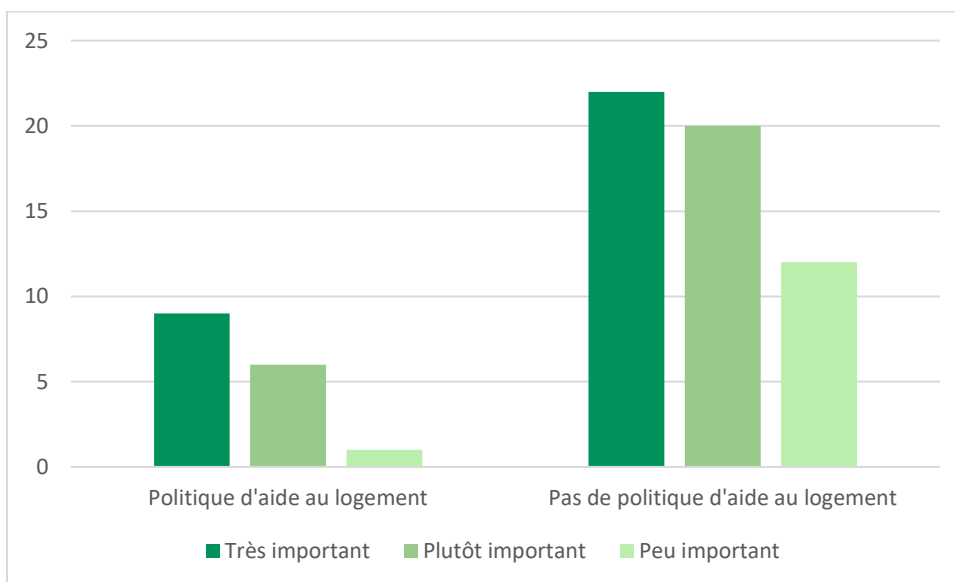
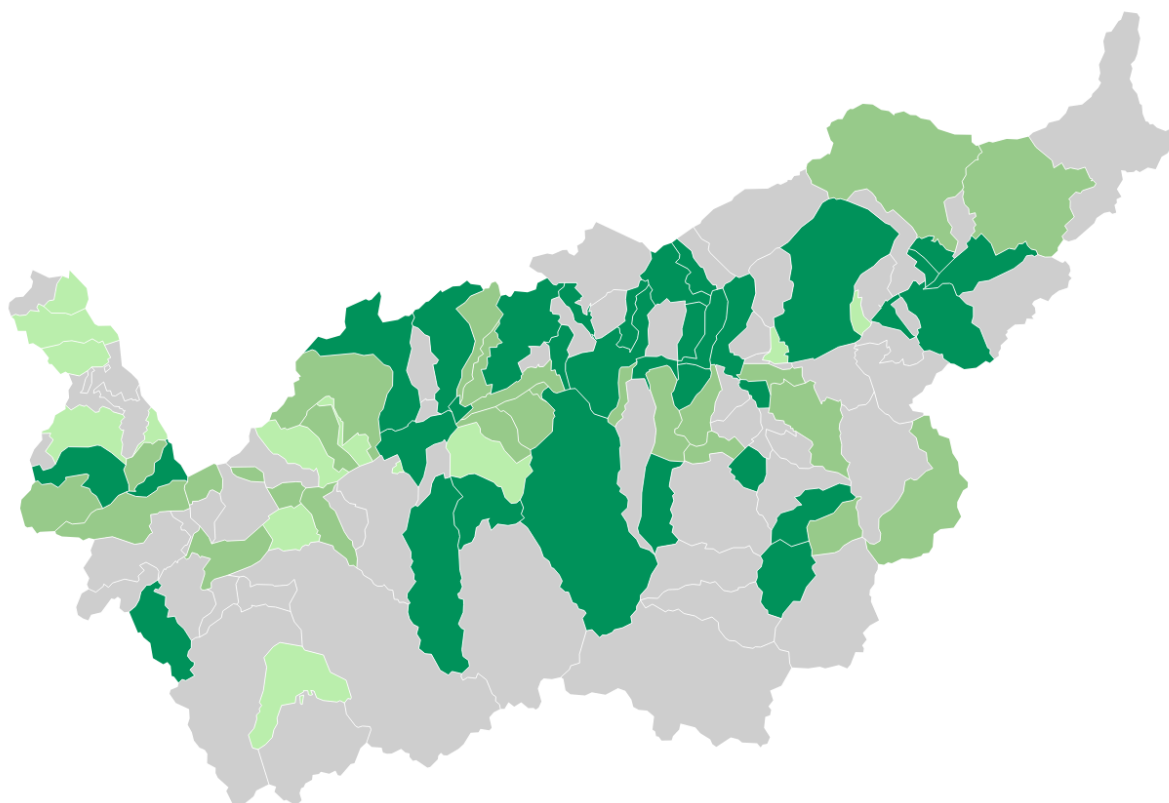


Figure 14 : Importance du logement en fonction de la présence ou non d'une politique d'aide au logement dans la commune

Pas de réponse Peu important Plutôt important Très important



Created with Datawrapper

Figure 15 : Importance de la thématique du logement pour la commune

La thématique du logement semble plus importante dans le Valais Central et le Haut-Valais que dans le Bas-Valais. Il s'agit encore de souligner que l'importance de la thématique du logement pour une commune peut être aussi bien liée à une pénurie de logements qu'à un taux de vacance élevé, et que ces données ne permettent pas d'identifier la nature des considérations communales. Il est toutefois intéressant de croiser cette carte avec la figure 15 ci-dessus, illustrant la pénurie de logements dans les différentes communes, qui permet d'observer une forte convergence entre les communes qui identifient une pénurie de logements sur leur territoire et celles qui considèrent le logement comme une thématique importante. Ceci permet de faire l'hypothèse que la pénurie de logement a une influence sur l'importance accordée par la commune à cette thématique.

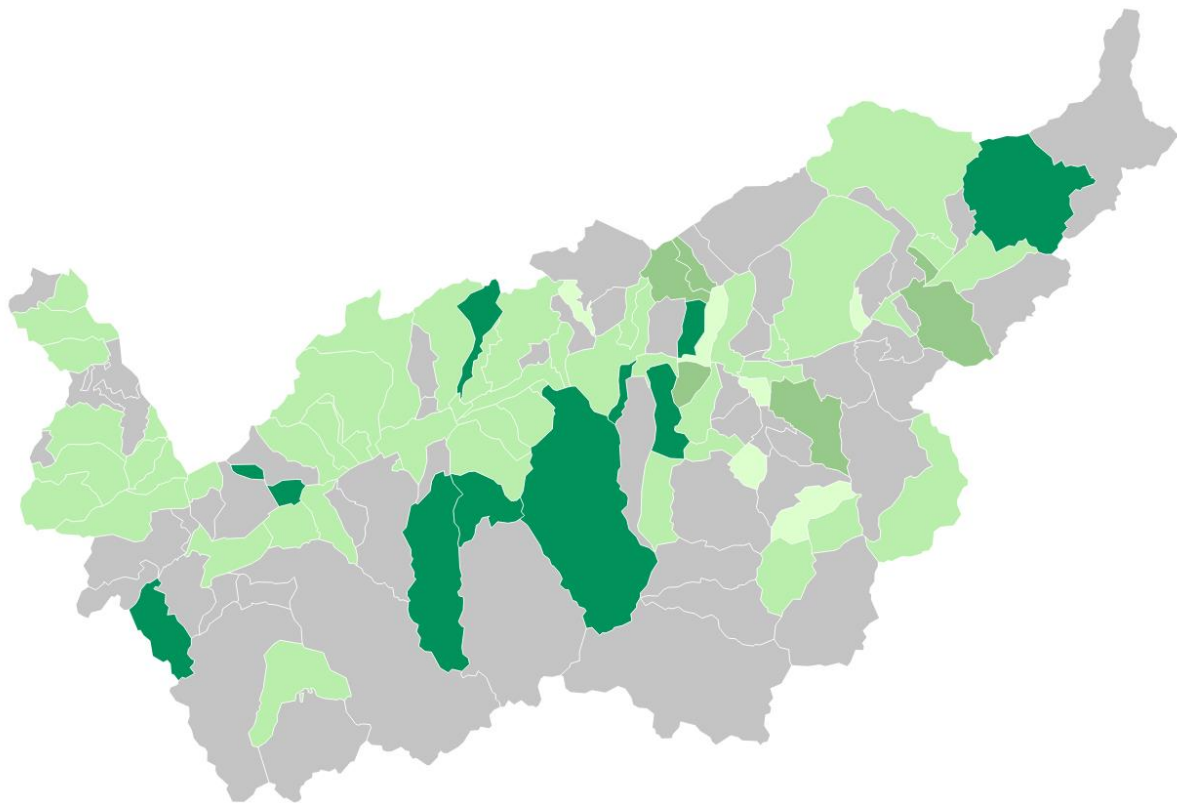
Evolution de la situation

Parmi les communes ne disposant pas d'aide au logement, la majorité ne prévoit pas d'instaurer de telles politiques dans les années à venir (48, à savoir 88,89% des communes ne disposant pas actuellement d'aide au logement). Seules six d'entre elles (11,1% des communes ne disposant pas de politique du logement) voient une évolution de la situation au cours des prochaines années. Les solutions identifiées sont l'achat par la commune de terrains ou biens immobiliers afin de proposer des loyers à prix modérés (3); la mise en place de mesures d'encouragement à destination des propriétaires pour la création de logements à prix modérés (2)²³. D'autres, comme Kippel prévoit, d'entente avec le reste de la vallée, de subventionner la construction de coopératives d'habitations ou

²³ À noter que plusieurs communes envisagent plusieurs pistes afin d'instaurer une politique communale d'aide au logement.

des projets similaires, alors que Eischoll va se munir d'un règlement sur la promotion du logement et de la famille. Enfin, Lax envisage d'acheter, viabiliser et vendre des parcelles du centre du village dans le cadre d'un projet lié à l'aménagement territorial. Comme l'indique la figure 16, ces initiatives à venir sont exclusivement situées dans le Haut-Valais.

■ Non ■ Projet ■ Oui ■ Développement prévu ■ Pas de réponse



Created with Datawrapper

Figure 16 : Représentation géographiques des communes ne disposant actuellement pas de politique communale d'aide au logement mais prévoyant d'en instaurer dans le futur, de celles qui n'ont actuellement pas de politique communale d'aide au logement et ne prévoient

Parmi les communes qui disposent déjà d'une politique communale d'aide au logement, la majorité ne prévoit pas d'étendre l'offre existante (10 communes, 62,5% des communes proposant une politique communale d'aide au logement). Six (37,5%) prévoient toutefois une diversification de leurs pratiques, notamment à travers la location ou la sous-location de logements à tarifs modérés (3 : Achat par la commune de terrains ou biens immobiliers afin de proposer des loyers à prix modérés ; 1 : La commune est locataire de logements qu'elle sous-loue à des locataires à revenus modestes), deux communes prévoient de mettre en place des mesures d'encouragement à destination des propriétaires pour la création de logements à prix modérés et l'une d'entre elle envisage une médiation entre les propriétaires fonciers, les propriétaires privés et les investisseurs. Là encore, les initiatives prévues sont situées dans la région du Haut-Valais (voir fig. 16).

Etat des lieux de la situation de l'aide au logement : Point de vue des partenaires de terrain

Méthodologie

Afin d'approfondir ces différents aspects, nous avons rencontré des organismes actifs sur la question du logement en Valais. Dans ce cadre, cinq entretiens semi-directifs, individuels ou collectifs selon le souhait des organismes, ont été menés avec des partenaires conseillés par le Canton.

Nous avons rencontré les organismes suivants : le Service de l'Economie, du Tourisme et de l'Innovation (SETI), et plus spécifiquement les membres de l'Office du Logement ; l'agence Immobilière l'Artisane Nouvelle ; et les institutions sociales de La Maisonnée ; Chez Paou et Immo-Solidaire. Le tableau ci-dessous résume l'implication de ces différents organismes dans le paysage valaisan du logement.

Tableau 3 : Descriptif des organismes ayant répondu à notre recherche et code utilisé pour pseudonymiser les répondant-es

Nom de l'organisme	Brève description	Pseudonyme des répondant-es
Le Service de l'économie, du tourisme et de l'innovation (SETI)	Le Service de l'économie, du tourisme et de l'innovation (SETI) promeut et soutient un développement équilibré et durable de l'économie valaisanne par la mise en œuvre de la politique cantonale de l'économie, du tourisme et de la politique régionale ²⁴ . Il s'agit du service en charge du logement, et qui gérait jusqu'à la fin du mois de juillet 2023 les logements subventionnés en Valais.	R1 ; R2
Immo-Solidaire	Immo-Solidaire est une association qui offre une aide au logement aux personnes en situation de précarité sur le territoire valaisan en se portant garante en signant le bail à loyer et en pratiquant une forme de sous-location par la signature d'une convention de mise à disposition du logement sous certaines conditions ²⁵ . Cette association est soutenue par le Canton du Valais (Service de l'Action Sociale).	R3 ; R4
Chez Paou	Chez Paou est une institution sociale qui propose notamment un lieu d'accueil d'urgence (10 places) en ville de Sion et un accueil résidentiel situé à Saxon. Son objectif est d'offrir une réponse individualisée en accompagnant les personnes vers un changement durable afin d'enrayer le cycle de l'exclusion ²⁶ . Cette institution est soutenue par le Canton du Valais (Service de l'Action Sociale).	R5
La Maisonnée	La Maisonnée est une structure d'accueil s'adressant à des femmes majeures avec enfants en difficulté sociale, psychique et/ou financière. Des logements sont mis à disposition des familles à moyen ou long terme en vue de permettre une stabilisation de la situation et une reconstruction progressive personnelle et familiale ²⁷ .	R6 ; R7 ; R8

²⁴ Source : [Service de l'économie, du tourisme et de l'innovation \(vs.ch\)](#)

²⁵ Source : [Immo-Solidaire • Aide au logement](#)

²⁶ Source : [Vers un changement durable \(chezpaou.ch\)](#)

²⁷ Source : [HOME - La Maisonnée - Structure d'accueil La Maisonnée \(maisonnee.ch\)](#)

	Cette structure est soutenue par le Canton du Valais (Service de l'Action Sociale).	
L'Artisane Nouvelle	L'Artisane Nouvelle est une Fondation qui s'engage depuis 1983 à réaliser et à exploiter des immeubles d'habitation mixte, proposant notamment un parc immobilier subventionné destiné à la location. Les aides cantonales et fédérales au logement permettaient, jusqu'à leur suppression, aux personnes de se loger à des conditions favorables ²⁸ .	R9

Les entretiens réalisés ont été structurés en plusieurs étapes. Après avoir décrit le fonctionnement de l'organisme et son implication sur le terrain du logement en Valais, les répondant-es ont été invité-es à décrire leur conception des enjeux du terrain ; les collaborations existantes dans le contexte valaisan ainsi que les évolutions attendues ou espérées.

Enfin, nous avons assisté à une réunion de l'antenne consacrée au Logement de Sion Solidaire, plateforme rassemblant différents acteurs et actrices socio-caritatifs de la ville de Sion²⁹ afin d'entendre leurs besoins. Lors de cette rencontre, 14 personnes représentant 13 institutions sociales (par ex. Pro Senectute ; Emmaüs ; Foyer des Creusets ; Addiction Valais ; Armée du Salut ; L'Essentielle ; Chez Paou ; Croix-Rouge Valais ; Immo-Solidaire ou encore Fondation Intégration pour Tous ainsi qu'une personne éducatrice de rue) étaient présentes.

Les résultats principaux issus de ces échanges sont décrits ci-dessous.

Description de la situation en Valais

Situation cantonale et associative

Dans le canton du Valais, les subventions cantonales sont arrivées à leur terme à la fin du mois de juillet 2023, à la suite de l'interruption des subventions fédérales. Ainsi, les habitant-es du canton du Valais ne perçoivent plus d'aides fédérales ou cantonales pour la location, exception faite de très anciennes aides qui faisaient mention d'aide à vie (R2). C'est alors des aides allant jusqu'à 400.- CHF qui tombent du jour au lendemain et qui incombent aux personnes bénéficiant jusqu'alors d'une aide (R2).

Le pic des aides proposées par le SETI a eu lieu en 2015, 1945 logements subventionnés étaient alors proposés, répondant à certaines caractéristiques précises (taille des pièces, coût de construction, etc.). Ces logements étaient de tailles variées (jusqu'à 6 pièces) et implantés principalement en zone urbaine ou péri-urbaine de plaine (Sion, Sierre, Saint-Léonard, Vétroz par exemple). Néanmoins, depuis la fin des aides, les demandes continuent d'affluer au SETI, qui explique recevoir de plus en plus de téléphones de personnes exprimant le besoin d'une aide pour pouvoir assumer leur loyer. Les répondant-es (R1 et R2) associent ce phénomène à l'augmentation du coût de la vie. L'Artisane Nouvelle estime de son côté à 110 le nombre de personnes concernées par l'interruption des subventions au sein de son propre parc immobilier. À son apogée, l'Artisane Nouvelle détenait un parc de 169 logements subventionnés de toutes tailles (dont 109 appartements de 2,5 pièces) répartis dans 12 immeubles. L'ensemble de ces aides s'est terminé le 30 juin 2023.

En parallèle de ces aides publiques, l'association Immo-Solidaire vise à redonner l'accès au logement à des personnes en situation de précarité, considérées comme insolvable. Les répondant-es expliquent que dans cette perspective, l'essence même de leur mission est de pallier une problématique qui n'est

²⁸ Source : [Fondation l'Artisane Nouvelle - Monthey | immobilier.ch](https://www.fondation-lartisanenouvelle.com/monthey-immobilier.ch)

²⁹ Source : [Sion Solidaire](https://www.sionsolidaire.ch/)

pas prise en charge par l'Etat. Leur stratégie est celle d'assumer un rôle intermédiaire entre propriétaire et locataire, en signant le bail avec les propriétaires et en sous-louant l'appartement aux bénéficiaires. Le montant du loyer incombant au sous-locataire, l'offre d'Immo-Solidaire se concentre principalement sur l'accès au logement mais n'assure pas une diminution des frais locatifs pour la personne concernée. Malgré ces éléments, l'association a vu le nombre de demandes lui étant adressées exploser, s'élevant à 243 en 2021 et presque le double en 2022. Immo-Solidaire s'est alors trouvé dans l'incapacité d'assurer un suivi pour la totalité des demandes et avec une liste d'attente conséquente. La répondante d'Immo-Solidaire indique que l'association ne peut pas s'engager sur l'ensemble de ces situations et constate ne plus avoir les outils et les ressources pour faire face à la demande. Actuellement, Immo-Solidaire reçoit plus de 40 demandes par mois, et explique détenir environ 80 baux signés, avec une moyenne de 30 à 40 nouveaux baux signés par année.

D'autres structures, comme Chez Paou et La Maisonnée travaillent avec des personnes présentant plusieurs problématiques, dont celle du logement, en s'intéressant à une offre plus bas seuil que les offres citées précédemment. Toutefois, R5 partage cette observation d'augmentation des demandes dans le contexte de Chez Paou, où 111 personnes se sont présentées à Sion en 2022, contre 50 en 2021. Si la population avec laquelle travaille Chez Paou n'est pas celle concernée par l'aide cantonale au logement et ne verrait pas son parcours modifié par la mise en place de nouvelles aides, leur observation est sans appel : le canton du Valais est confronté à une augmentation de la précarité et une augmentation de la demande. Ces différentes perspectives amènent au constat que l'augmentation des besoins liés au logement concerne l'ensemble des populations précaires. Enfin, La Maisonnée observe que la problématique du logement a, dans certains cas, une influence sur la durée de séjour des femmes dans leur institution, même si les femmes accueillies n'arrivent jamais là exclusivement pour une question de logement. En effet, présenter un dossier difficile, avec des dettes et une aide sociale, fait craindre aux bailleurs et bailleuses de contracter un bail avec ces femmes.

Population concernée

Jusqu'à présent, le SETI offrait des aides aux personnes à bas revenus, notamment des personnes bénéficiant de l'AVS, de l'AI, des étudiant-es ou des familles en contribuant au financement du loyer. Ces publics sont sensiblement identiques à ceux identifiés par l'Artisane Nouvelle qui met toutefois l'accent sur les personnes âgées n'ayant pas droit à l'aide sociale. De son côté, Immo-Solidaire travaille majoritairement avec les familles monoparentales et des personnes seules, en soulignant travailler de plus en plus avec des personnes qui répondaient jusqu'alors aux critères pour obtenir une aide cantonale.

Tant que les subventions cantonales étaient disponibles, leur octroi se basait sur les revenus du ménage, la fortune et le nombre de personnes occupant le logement. Les répondant-es du SETI ajoutent encore que les limites de revenu maximal pour être éligible à l'aide n'étaient pas les mêmes au niveau cantonal que fédéral, et que la limite revenu-fortune de la confédération était plus basse que celle du canton (certaines personnes se trouvant entre la limite fédérale et la limite cantonale touchaient alors uniquement les aides fédérales).

La Maisonnée indique en outre que la question du permis de séjour joue un grand rôle dans la question du logement en considérant que « non-permis dit non-logement » (R8). Aussi, ses répondant-es appellent à une réflexion interservices cantonaux afin de thématiser ces enjeux.

Enjeux et perspectives

Les répondant-es d'Immo-Solidaire observent qu'une crise du logement est sur le point d'arriver en Valais, leur faisant craindre un changement de posture par rapport à leurs services. En effet, jusqu'alors leur offre était intéressante pour les gérances et les propriétaires, au point que certain-es bailleurs et

baillereses fassent eux-mêmes et elles-mêmes la démarche d'envoyer des dossiers à Immo-Solidaire en cas d'insolvabilité de leur futur-e locataire. Toutefois, dans la perspective d'un marché du logement moins détendu, alors ces logements seront attribués à des profils imposant moins de démarches et plus aisés à accepter. Des spécificités régionales, comme le Haut-Valais qui voit son taux de logements vacants drastiquement diminuer avec l'ascension de la Lonza, sont soulignés par les répondant-es de l'association. Le taux de vacance des logements évolue également dans la région de Sierre, où les logements de 1,5 pièces et les studios à des prix abordables semblent manquer, ou encore dans la région de Monthey où les personnes du canton de Vaud et plus spécifiquement de la Riviera Vaudoise viennent s'installer en réponse à l'attractivité de ses loyers.

Actuellement, le canton propose une aide dépendante de l'aide de la confédération qui comporte des mesures d'aide à la pierre, dans le but de répondre aux problématiques spécifiques aux régions de montagnes³⁰, ou de construire des logements d'utilité publique³¹. Aucune aide à la personne n'est actuellement proposée. La direction prise par la politique cantonale actuelle est peut-être liée au fait que le canton soit un canton majoritairement composé de propriétaires, ce qui renforce cette absence de logements à loyers modérés en faveur d'une politique aidant ses habitant-es à devenir propriétaire de leur propre logement. Ce ne sont toutefois pas les mêmes populations qui sont concernées. D'autre part, la construction de logements, bien que sa pertinence soit reconnue dans d'autres cantons, est questionnée dans le contexte valaisan, où le nombre d'appartements libres est considéré comme trop important par les répondant-es du SETI.

Le SETI considère enfin que la situation du Valais voit souvent arriver les problématiques d'autres cantons, comme le Canton de Vaud ou Genève, une dizaine d'années plus tard. Aussi, alors que les autres cantons ont eu le temps de mettre de nouvelles mesures à disposition, le Valais se voit confronté à une problématique qu'il doit traiter.

La question géographique se pose également. Le SETI observe que les demandes qui lui sont adressées concernent principalement les régions de plaine, notamment par rapport aux infrastructures disponibles. Si les loyers les plus accessibles sont en montagne, les contraintes pratiques ne correspondent souvent pas aux besoins quotidiens des personnes concernées et aux ressources disponibles (pas de voiture ; absence de magasins discount, etc.). Immo-Solidaire partage ce constat et couvre très peu de demandes concernant des régions de montagne ou de vallée. L'Artisane Nouvelle observe également qu'un plus grand nombre de logements vacants se trouvent dans les lieux excentrés. Outre les aspects pratiques, les répondant-es de l'Artisane Nouvelle ou de la Maisonnée indiquent également que les personnes avec lesquelles les institutions travaillent sont attachées à leur région et choisissent rarement un logement ailleurs. R9 ajoute encore qu'en fonction du montant accordé par les prestations complémentaires, les immeubles gérés dans certaines zones présentent plus de vacance que d'autres, ce que confirme Immo-Solidaire en indiquant que les tabelles communales de l'aide sociale ne sont pas établies en fonction de la réalité du terrain, imposant parfois aux locataires de prendre sur leur minimum vital pour pouvoir se loger.

Enfin, concernant l'implémentation de maîtres d'ouvrages d'utilité publique, le SETI observe certaines initiatives, soutenues par un certain nombre de communes qui, face à la problématique du logement, voient l'intérêt de tels projets. Immo-Solidaire souligne toutefois avoir étudié la possibilité de profiter des aides fédérales aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique et s'être confronté à la grande complexité

³⁰ Pour plus d'informations, voir : [Aide au logement \(vs.ch\)](#)

³¹ Pour plus d'informations, voir : [Soutien aux collectivités publiques \(vs.ch\)](#)

du processus, et notamment des critères à remplir pour pouvoir en bénéficier³². L'association souligne encore que si une subvention fédérale existe à ce sujet, le canton du Valais ne dispose pas de cadre légal allant dans ce sens.

Identification des besoins

Les répondant-es du SETI observent, nous l'avons mentionné, une augmentation de personnes prenant contact avec le Service, ne pouvant plus subvenir à leurs besoins. Dans cette perspective, R1 souligne l'importance de distinguer les personnes nécessitant un logement social et celles qui n'arrivent plus à assumer la charge de leur loyer, accentuant par-là les besoins spécifiques de la classe moyenne basse. Cette situation les pousse, selon le SETI et Immo-Solidaire, à prendre la décision de vivre dans des logements au-deçà de leurs besoins, en prenant des logements plus petits, avec moins de pièces, afin de pouvoir assumer le loyer ; ou en abaissant les montants accordés à leurs besoins vitaux, comme l'alimentation. Cette seconde pratique se justifie notamment par le fait que ces personnes ont du mal à trouver un autre logement, même moins cher, compte tenu de leur dossier. Dans la même perspective, l'Artisane Nouvelle observe que ses locataires qui ont vu leurs subventions s'arrêter vont, pour une partie, quitter leur logement actuel en vue de trouver moins cher. Toutefois, la fondation nuance ses propos en indiquant qu'après s'être entretenu avec l'ensemble de ses locataires au bénéfice de subventions à la fin de l'année 2022, il semble que les personnes seules, à l'AVS ou l'AI ou au bénéfice de prestations complémentaires vivant dans un logement de 2,5 pièces ne devraient pas trop souffrir de l'interruption des subventions, d'autres aides leur permettant de couvrir les augmentations ainsi engendrées. Un-e participant-e de la rencontre avec Sion Solidaire abonde dans le même sens en soulignant qu'il est plus complexe pour une famille nombreuse de trouver un logement abordable que pour une personne seule.

Le SETI considère en outre que la suppression des aides cantonales et fédérales va conduire une certaine partie de la population, à laquelle les aides permettaient jusqu'alors de subvenir à leurs besoins, à une prise en charge par l'aide sociale, et qu'une autre partie des personnes témoignant d'un besoin se sont vu refuser une prise en charge par l'aide sociale, étant au-dessus de la limite pour une telle prise en charge. Ces profils se voient alors, selon le SETI, contraints, dans la mesure du possible, de s'appuyer sur une aide familiale ou privée afin de pouvoir subvenir à leurs besoins.

L'offre d'Immo-Solidaire, quant à elle, si elle permet de répondre à certains besoins incontestablement reconnus par l'ensemble des partenaires rencontrés, présente également certaines limites que R3 explique notamment par le type et le nombre de dossiers traités. En effet, les conditions d'entrée en matière de l'association sont relativement restrictives en ce qu'elle catégorise les profils dans trois catégories : les dossiers verts, oranges et rouges. L'association n'entre pas en matière pour les profils qualifiés de rouges. Certaines caractéristiques sont déterminantes dans cette classification comme l'absence d'arriérés de loyers et de problèmes avec le voisinage, mais aussi la capacité de payer le loyer et la possession d'un permis de séjour à long terme. L'insolvabilité est évaluée en fonction de sa cause, et si le profil est déterminé orange certaines mesures peuvent être demandées par Immo-Solidaire afin de stabiliser la situation, par exemple le dépôt d'une demande de mise sous curatelle de la personne. D'autre part, l'association souhaite que les personnes pour lesquelles elle assument le bail soient dans une posture de coopération avec leur fonctionnement, en acceptant notamment leurs conditions financières (50.- CHF de frais de fonctionnement et 100.- CHF pour le service de personnel de ménage sont ajoutés dans le loyer). Ce fonctionnement est notamment expliqué par le fait que l'association supporte entièrement le risque, aussi bien par rapport au paiement du loyer et au respect du bail que

³² Pour plus d'informations, voir les critères SEL : [Système d'évaluation de logements SEL | Système d'évaluation de logements SEL \(admin.ch\)](#)

par rapport à l'entretien des logements. L'association prend dès lors de grands risques en cas de problèmes. De plus, les répondant-es d'Immo-Solidaire expliquent que les situations problématiques prennent du temps et des ressources qui pourraient être attribuées à d'autres profils. Enfin, ces dispositions sont prises afin de maintenir la crédibilité de l'association auprès des bailleurs et bailleuses. Les répondant-es d'Immo-Solidaire sont toutefois conscient-es que ce fonctionnement ne correspond pas aux besoins de la totalité des demandes reçues. Afin de palier à certains besoins, Immo-Solidaire collabore en parallèle avec une fondation qui leur attribue un certain montant à redistribuer à leurs locataires sous forme d'abattement de loyers, s'élevant entre 50.- CHF et 500.- CHF par mois.

Réseau

Tissu institutionnel

Le SETI, face à des personnes qui les interpellent sur leurs besoins, les renvoie parfois auprès d'Immo-Solidaire. Ce recours à Immo-Solidaire semble fréquent pour nos répondant-es. Caritas Valais sont également en relation régulière avec Immo-Solidaire, et certains dossiers peuvent ainsi être pris en charge. Toutefois, Immo-Solidaire n'est pas toujours en mesure de prendre en charge les dossiers qui lui sont redirigés. D'une part puisque les personnes qui interpellent le SETI disposent encore d'un logement et qu'Immo-Solidaire s'occupe des personnes à la recherche d'un logement ; et d'autre part, parce que les critères d'octroi d'Immo-Solidaire ne couvrent pas la totalité des publics concernés par les difficultés de logement. Chez Paou notamment indique que la collaboration avec Immo-Solidaire n'est pas possible avec leurs publics puisqu'ils sont trop instables pour répondre aux critères d'Immo-Solidaire. Les structures d'accueil d'un public en dessous des critères d'Immo-Solidaire rencontrées, Chez Paou et La Maisonnée, s'entendent toutefois pour souligner la remarquable et indispensable action d'Immo-Solidaire dans le paysage valaisan et souhaiteraient voir une offre similaire se développer pour les profils ne correspondant pas à la population cible d'Immo-Solidaire, et qui pourrait notamment être garantie par l'Etat. Aussi, Immo-Solidaire semble être identifié par l'ensemble des répondant-es comme étant une ressource, voire la seule ressource actuellement disponible, pour répondre à une grande partie des demandes.

D'autre part, le SETI dispose d'une liste de gérances reconnues pour gérer des logements à loyers bas, c'est notamment le cas de la Fondation de l'Artisane Nouvelle. Le réseau de Sion Solidaire s'appuie également sur un réseau de propriétaires ou de gérances qualifiés de « sympas », reconnus d'une part pour accepter les publics concernés par leur organisme, et d'autre part pour ne pas abuser de ces situations précaires. La Maisonnée a également son réseau de propriétaires reconnu-es pour accepter des dossiers plus complexes.

Le tissu associatif et cantonal est en contact régulier. Les CMS sont identifiés comme des ressources clés par l'ensemble des répondant-es. Immo-Solidaire réoriente également certains profils vers Emera et Chez Paou ajoute à la liste Domus et le CAAD (Centre d'accueil pour les adultes en difficultés). En outre, pour les situations d'urgence, Immo-Solidaire et La Maisonnée renvoie les personnes auprès d'institutions comme Chez Paou, Emmaüs, Caritas, ou les institutions religieuses qui accueillent parfois des personnes. Enfin, Immo-Solidaire et Chez Paou peuvent être amenés à collaborer avec le Service des curatelles et plus largement avec l'ensemble des services sociaux du canton du Valais. La Maisonnée collabore également étroitement avec l'Office de la protection de l'enfance, l'Office de l'asile ainsi que les services médicaux. Des groupes de travail sont mis en place par le regroupement cantonal d'institutions en charge de personnes en difficulté, ainsi que dans d'autres contextes sur des thématiques spécifiques comme le suivi à domicile.

Les institutions que nous avons rencontrées sont également mobilisées par certains partenaires, comme le CMS ou l'office de l'AI qui réorientent en outre des personnes en vue de réaliser des stages pratiques ou une évaluation de la capacité de travailler à Chez Paou.

Enfin, des rencontres entre le SETI et Immo-Solidaire sont ponctuellement organisées afin de clarifier les missions de chacun. L'Office du Logement rencontre d'autre part annuellement les Offices du logement des autres cantons pour aborder ces thématiques.

Toutefois, l'absence, ou du moins le manque de collaboration entre les services apparaît dans plusieurs entretiens, comme l'évoque ce-tte répondant-e de la Maisonnée : « ce serait intéressant [...] des collaborations inter-départements et avec les associations, parce que ça reste vraiment des questions de niche souvent ». Aussi, nos répondant-es évoquent l'intérêt d'un travail en réseau, incluant, selon les situations le SPM (Service de la population et de la migration), le service de la jeunesse, les associations, le SETI ou d'autres partenaires.

Tissu informel

D'autre part, le tissu familial est souvent mentionné par nos répondant-es (R2 ; R3 ; R7) comme une réponse aux problématiques du logement en Valais. Les répondant-es d'Immo-Solidaire indiquent par exemple que beaucoup de personnes vivent dans leur famille ou chez des ami-es parce qu'ils et elles n'ont pas de solution de logement. Cette tranche de population, qui n'est pas dans les registres de l'aide sociale mais qui vit une situation précaire, est invisibilisée par une tendance au non-recours. Ceci limite ainsi l'accès à une définition claire des besoins pour le canton du Valais. L'Artisane Nouvelle abonde dans ce sens en indiquant que certaines personnes préfèrent renoncer aux prestations complémentaires par crainte de devoir rembourser ces aides, ou que leurs enfants doivent le faire après leur décès. D'autre part, les personnes présentes à la rencontre avec Sion Solidaire soulignent qu'il devient de plus en plus difficile d'accéder à un logement, même avec une garantie du CMS par exemple, ou en touchant l'aide sociale et que les propriétaires imposent des garanties supplémentaires, notamment privées. Cette exigence s'avère complexe pour les personnes n'ayant pas un tel tissu social. D'autre part, il a été souligné lors de cette rencontre que de telles exigences impliquent une « dépendance sociale » pour certaines personnes.

Enfin, notons que la répartition des tâches entre le canton, les communes, les associations subventionnées et les associations non-subventionnées est qualifiée de complexe par un-e participant-e à la rencontre de Sion Solidaire.

Perspectives futures

Les répondant-es du SETI, d'Immo-Solidaire ou de l'Artisane Nouvelle appellent de leur vœux un positionnement politique en faveur d'une aide au logement pour les personnes à revenus modérés. Leur constat est le suivant : des subventions communales, cantonales et fédérales permettraient aux personnes à bas revenus de recevoir le petit coup de pouce nécessaire en amont de l'aide sociale, comme les aides précédentes le permettaient. R8, de l'Artisane Nouvelle, ajoute que les propriétaires voient d'un meilleur œil une personne touchant une aide au logement plutôt que l'aide sociale, leur donnant l'impression d'une plus grande garantie de voir le loyer payé. Aussi, les répondant-es suggèrent un positionnement du canton et de la Confédération dans ce sens afin de permettre d'éviter à ces personnes d'être contraintes de recourir à l'aide sociale³³. Un moyen concret de mise en œuvre

³³ À noter que sur le plan fédéral, plusieurs messages relatifs à la question ont été traités et refusés par le Conseil des Etats et le Conseil National, comme il a par exemple été le cas le 11 mars 2019. Pour plus d'informations, voir : [Politique du logement de la Confédération \(admin.ch\)](#)

identifié par le SETI serait de réfléchir à un plan d'aménagement du territoire, avec des quotas de logements à bas revenu en fonction des besoins régionaux.

Immo-Solidaire abonde dans ce sens, en soulignant qu'actuellement, il s'agirait de trouver non seulement des solutions pour les situations qui ne sont pas prises en charge par l'association, mais également pour aider à la construction d'appartements à loyers modérés. Une base légale allant dans ce sens serait bienvenue, et permettrait de clarifier des critères jusqu'à présent très larges, concernant les zones affectées d'utilité publique.

Plusieurs répondant-es ont souligné l'impression que le canton craint un appel d'air si de nouvelles mesures sont mises en place. Toutefois, ces mêmes répondant-es rappellent que les personnes à bas revenu n'ont pas besoin de venir, mais qu'elles sont déjà présentes sur le territoire. Lors de ses interactions avec les services cantonaux, Immo-Solidaire a toutefois observé une posture d'ouverture de la part notamment du Service de l'Action Sociale par rapport à la problématique du logement, dès les débuts de l'association en 2012 et jusqu'à présent. Une prise de conscience sociale et politique manque toutefois en Valais, où la politique d'aide au logement ne semble pas être une priorité selon Immo-Solidaire. Enfin, un groupement interinstitutionnel est suggéré par La Maisonnée pour apporter une réponse intéressante à la complexification et la diversité des besoins des publics précaires.

Synthèse :

Dans la seconde partie du rapport, nous avons dressé dans le détail la situation du logement en Valais. Dans cette perspective, nous avons croisé le regard des communes et des professionnel-les de terrain afin de définir l'existant et les besoins. Premièrement, un questionnaire a été envoyé aux 122 communes valaisannes. Parmi celles-ci, 70 nous ont répondu, nous permettant de dresser le profil cantonal quant à la présence ou non d'une politique du logement pour les personnes à revenus modérés sur leur territoire, le type d'aide, le type de bénéficiaires et de ménages concernés, le cas échéant la raison pour laquelle une telle aide n'existe pas dans la commune, les conditions d'octroi, la présence d'une pénurie du logement sur le territoire, l'importance de la thématique, ou encore l'évolution de la situation de l'aide au logement et l'éventuelle présence d'organismes tiers s'occupant de la question sur le territoire. Il en ressort que peu de communes estiment mettre en place une politique d'aide au logement. Ceci est notamment expliqué par le manque de ressources financières ou parce que le besoin n'est pas identifié, ne faisant pas de la thématique du logement une priorité politique. Les aides proposées sont notamment la mise à disposition de terrains ou de biens immobiliers acquis par la commune. La moitié réponses obtenues font état d'une pénurie du logement, celle-ci étant surtout identifiée dans le Haut-Valais.

Ensuite, des entretiens semi-directifs ont été réalisés avec 5 institutions mobilisées dans le secteur du logement, sur un plan étatique ou associatif. Au cours de ces entretiens, les répondant-es ont abordé leur conception des enjeux du terrain ; les collaborations existantes dans le contexte valaisan ainsi que les évolutions attendues ou espérées. Face à l'interruption des subventions fédérales et cantonales le 1^{er} juillet 2023, les professionnel-les ont constaté une hausse des demandes de subventions ou d'aides, à laquelle il n'est pas possible de répondre de manière exhaustive, soit à cause du profil des personnes formulant la demande, soit à cause de l'absence d'une législation permettant de le faire. Les subventions actuellement disponibles, liées à l'achat ou à la rénovation de logements dans les zones de montagnes, ainsi que le recours à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne permet pas de répondre aux besoins de cette population. Enfin, les associations assurant l'accueil d'urgence

identifient également une augmentation du besoin, témoignant du fait que l'ensemble des populations précaires sont touchées par la situation du logement en Valais.

Chapitre 3 : Politiques cantonales

Introduction

La troisième partie de l'étude vise à identifier des politiques d'aide au logement existantes au niveau d'autres cantons et d'évaluer leur pertinence dans le contexte valaisan. Après un bref aperçu de la palette de politiques existantes, nous mettons l'accent sur quatre cantons dont les politiques d'aide au logement sont identifiées comme des cas particuliers et emblématiques.

Aides au logement cantonales

Les cantons peuvent compléter l'aide fédérale par des prestations complémentaires aux abaissements supplémentaires prévus par la LCAP, financées au niveau cantonal, souvent en collaboration avec les communes. Bien qu'elles se basent sur le cadre fédéral, elles reposent sur des législations cantonales. Par ailleurs, l'Office fédéral du logement a mis sur pied une proposition de modèle d'aide individuelle au logement (aide à la personne) pour les cantons, dont peu se sont inspirés mais que plusieurs communes ont adopté. Par exemple, la ville de Lausanne propose une *allocation communale d'aide au logement* (AAL) et la ville de Genève une *aide personnalisée*.

Selon l'étude de l'Office fédéral de la statistique (2007), il est possible de distinguer trois groupes de mesures cantonales. Premièrement, les prestations complémentaires aux AS de la Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) sont les aides individuelles indirectes qui ne sont pas versées directement aux locataires mais aux bailleurs et bailleuses, bien qu'elles dépendent de la situation économique des ménages occupant le logement. Ce type d'aide dépend strictement du droit à l'aide fédérale selon la LCAP, mais propose une aide supérieure ou de plus longue durée que les AS fédéraux. Les conditions d'octroi peuvent être identiques à celles de la LCAP ou plus restrictives. On retrouve ce type de prestations dans les cantons d'Appenzell Rhodes-Intérieures, Berne, Bâle-Campagne, Bâle-Ville, Fribourg, Grisons, Jura, Lucerne, Neuchâtel, Nidwald, St-Gall, Schwyz, Tessin, Uri et Valais. Deuxièmement, les prestations cantonales indépendantes à l'aide fédérale sont des aides individuelles indirectes autonomes. Ce type d'aide peut ainsi être versé en l'absence de l'aide fédérale. On retrouve ces types de prestations dans les cantons de Bâle-Campagne, Genève, Grisons, Vaud, Valais, Zoug et Zurich. A noter que Bâle-Campagne, Grisons, Zoug et Valais combinent une aide complémentaire à une aide autonome. L'aide fournie dans les cantons de Genève, Vaud et Zurich est totalement indépendante de l'aide fédérale. Précisons qu'une participation financière communale est souvent requise pour la mise en œuvre des mesures. Dans les cantons de Bâle-Campagne, St-Gall, Tessin et Zoug, les communes sont obligées de participer au financement de la mesure – par contre le droit aux prestations est garanti sur l'ensemble du territoire du canton. En revanche, dans les cantons de Fribourg, Grisons, Lucerne, Neuchâtel, Nidwald, Vaud et Zurich, le financement communal est une condition préalable à l'octroi de l'aide cantonale. Troisièmement, les prestations d'aide individuelle directe au logement sont des aides directement versées au locataire et indépendantes de l'aide fédérale. On retrouve ce type de prestations uniquement dans les cantons de Bâle-Campagne, Bâle-Ville et Genève. Dans le canton de Genève, l'aide s'adresse aux personnes en dessous d'un certain seuil de revenus. A Bâle-Campagne, l'aide est entièrement déléguée aux communes, mais qui n'ont pas toutes mis sur pied une politique d'aide au logement, ainsi l'aide n'est pas garantie sur l'ensemble du territoire cantonal (Bonoli & Bertozzi, 2007).

Choix des cantons et méthodologie

L'analyse des politiques cantonales s'est déroulée en 3 phases : 1) Sélection des cantons ; 2) Analyse et description de leurs politiques du logement ; 3) Evaluation de l'applicabilité des mesures dans le contexte valaisan (voir chapitre Recommandations).

Une première analyse exploratoire des politiques du logement cantonales disponibles sur le site de l'Office fédéral du logement ainsi que la consultation d'études comparatives ont permis de sélectionner quatre cantons : Vaud, Genève, Bâle-Campagne et Jura. Ce choix repose sur les critères suivants : 1) Existence de législations cantonales d'aide au logement ; 2) Diversité des types d'aides au logement ; 3) Représentativité des situations géographiques (ville, campagne, montagne).

Afin d'analyser et décrire les politiques dans ces quatre cantons, deux principaux types de documents ont été consultés : textes législatifs cantonaux et sites internet des services cantonaux responsables des questions d'aide au logement. Lorsqu'ils étaient disponibles, des études et rapports liés aux aides cantonales au logement ont également été consultés.

L'analyse documentaire a été complétée par quatre entretiens semi-directifs menés avec des représentant-es des services cantonaux responsables du logement. Les entretiens visaient, d'une part, à vérifier la qualité et la précision des données issues de l'analyse documentaire et d'autre part, à compléter les informations et approfondir certains éléments (notamment les forces et faiblesses des politiques et les perspectives envisagées pour l'avenir). Un guide d'entretien a été élaboré à cet effet. Les questions portaient sur les thèmes suivants : La situation actuelle du marché du logement ; Les types de mesures cantonales proposées et les acteurs impliqués ; Les critères d'octroi et les bénéficiaires de l'aide ; Les forces et les lacunes de la politique et les perspectives d'évolution. Les entretiens ont été menés par les membres de l'équipe³⁴ de recherche et ont été enregistrés et retranscrits à des fins d'analyse.

Enfin, quatre portraits cantonaux ont été élaborés, ainsi qu'un tableau comparatif incluant le canton du Valais et regroupant les informations essentielles de chaque canton dans un but de synthèse. La vue d'ensemble de la diversité des politiques cantonales ainsi que la perspective comparative avec le Valais a finalement permis de réfléchir à l'applicabilité des mesures dans le contexte valaisan. En effet, des recommandations ont été formulées, en consultation avec le Service de l'Action sociale, basées sur les expériences des autres cantons et les lacunes identifiées dans la politique valaisanne.

Portraits

Vaud

Le canton de Vaud traverse une période de pénurie de logements, en particulier sur l'arc lémanique, avec un taux de vacance de 0,98% (OFS, juin 2023). Actuellement à Lausanne, des personnes sont sur liste d'attente pour un logement subventionnés depuis 10-15 ans selon notre interlocuteur. Le canton de Vaud possède un large dispositif de mesures cantonales d'aide au logement qui est indépendant de l'aide de la Confédération. La politique cantonale vaudoise en matière de logement repose sur la promotion de logements accessibles à tous les ménages en favorisant la construction de davantage de logements abordables. En effet, le canton de Vaud propose une aide individuelle ainsi que des aides à la pierre.

Aide à la pierre

Tout d'abord, le canton de Vaud propose des aides à la pierre, sous la responsabilité de la Direction du logement. La Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement (LL)³⁵ régit les aides à la pierre permettant des abaissements de loyers. Elle implique la collaboration entre l'économie privée, les communes et le canton. Les communes sont chargées de suivre l'évolution de la situation du logement,

³⁴ Pour l'entretien avec le canton de Bâle-Campagne, nous avons collaboré avec l'Université de Bâle.

³⁵ [Loi sur le logement du 9 septembre 1975 \(LL - BLV 840.11\)](#)

identifier les besoins non couverts et prendre les mesures nécessaires. Le canton a plutôt une mission de coordination, de renseignement et de financement. Selon son règlement d'application (RLL)³⁶, les requêtes d'aide à la pierre sont adressées à la commune. La Loi cantonale du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)³⁷, et son règlement (RLPPPL)³⁸ fournit les outils nécessaires aux communes et acteurs privés afin de les soutenir dans la construction de logements d'utilité publique et la préservation du parc locatif. Il existe quatre types de logements d'utilité publique, construits et mis sur le marché par des maîtres d'ouvrage, essentiellement des fondations privées et des coopératives :

- 1) Logements subventionnés : Aussi appelés logements à loyers modérés ou logement bénéficiant d'une aide à la pierre, ils s'adressent à la population la plus défavorisée. Ils sont construits ou rénovés avec une subvention cantonale (aide à fonds perdus). Le canton fixe les conditions d'entrée et de maintien dans le logement et vérifie le taux d'effort des personnes. Des conditions d'occupation doivent être respectées et sont régies par le Règlement du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM)³⁹. Il s'agit d'une aide paritaire canton-commune qui est accordée sur une durée de 15 ans et qui permet d'abaisser les loyers de 20 à 30%.
- 2) Logements à loyer abordables : Les communes favorisent, en vertu de la LPPPL, la construction de logements abordables à travers l'octroi de bonus de surface aux constructeurs ou à travers des mesures d'aménagement du territoire imposant un certain quota de logements subventionnés dans les nouveaux plans d'affectation. Les communes peuvent également intégrer ce type de logement dans un projet de planification territoriale. Ainsi, ces logements ne font pas l'objet d'une subvention cantonale mais sont possibles en fixant un quota qui permet d'assurer l'accès à ce type de logement. Les loyers doivent rester abordables pendant 25 ans.
- 3) Logements étudiant-es : Il s'agit de logements de petite taille subventionnés par le canton, dont les loyers sont contrôlés.
- 4) Logements protégés : Destinés aux personnes âgées, ce type de logement est construit grâce à un prêt cantonal sans intérêt et doit répondre à un certain nombre de conditions d'aménagement, tel que l'obligation d'avoir un espace commun et l'accès à des services d'aide et d'accompagnement.

Les aides à la pierre du canton de Vaud comprennent également des exonérations fiscales pour les maîtres d'ouvrage proposant des loyers abordables. On peut également citer ici le droit de préemption qui permet aux communes d'être prioritaires pour l'achat d'un bien à vendre. La commune de Lausanne par exemple a déjà collaboré avec des coopératives pour exploiter des immeubles afin de proposer des loyers abordables. Enfin, un instrument de la LPPPL consiste à vérifier, lorsque des travaux sont effectués dans un immeuble locatif, la nature des travaux et à plafonner l'augmentation du loyer afin de maintenir un parc de loyers abordables.

Aide à la personne

L'aide individuelle au logement (AIL) sous la responsabilité du département des Affaires sociales, s'adresse uniquement aux familles avec enfants pour lesquelles la charge locative est trop importante

³⁶ [Règlement du 17 janvier 2007 d'application de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement \(RLL - BLV 840.11.1\)](#)

³⁷ [Loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif \(LPPPL - BLV 840.15\)](#)

³⁸ [Règlement du 25 octobre 2017 d'application de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif \(RLPPPL - BLV 840.15.1\)](#)

³⁹ [Règlement du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés \(RCOLLM - BLV 840.11.2.5\)](#)

par rapport aux moyens financiers (taux d'effort), et qui ne perçoivent ni l'aide sociale, ni des prestations complémentaires à l'AVS/AI. Il s'agit d'une aide à fonds perdus, qui est paritaire entre canton et communes. Seules 11 communes ont adhéré à ce système (sur les 300 communes vaudoises), il s'agit principalement des grandes villes du canton : Coppet, Gland, Lausanne, Lutry, Montreux, Morges, Nyon, Prilly, Pully, Vevey, Yverdon-les-Bains. L'AIL est calculée en fonction de la situation familiale, des revenus du ménage et du loyer. Les critères d'octroi de l'AIL sont définis au niveau cantonal par son Règlement du 5 septembre 2007 sur l'aide individuelle au logement (RAIL)⁴⁰ et son Arrêté fixant le modèle cantonal pour l'octroi de l'aide individuelle au logement (AMCAIL)⁴¹. L'aide couvre la différence entre le loyer déterminant et le loyer théorique, et ne peut pas dépasser 1'000.- CHF par pièce et par année. Elle est octroyée pour une année, renouvelable. Certaines communes ont complété ces bases légales par des conditions spécifiques.

Perspectives

Malgré le dispositif cantonal d'aide au logement, la situation est de plus en plus préoccupante pour la population la plus fragile économiquement. Le canton réfléchit, avec l'ASLOCA et les milieux immobiliers, à des solutions pour répondre à la pénurie de logements. La situation est toutefois moins critique dans le moyen et l'arrière-pays où les personnes se logent à des conditions plus satisfaisantes. Aussi, on constate une utilisation disparate des outils par les communes. Enfin, l'assainissement du parc locatif avec des énergies renouvelables pour remplacer les énergies fossiles a des répercussions sur l'augmentation des loyers et des charges, ce qui pose problème pour une partie de la population.

Genève

Le canton de Genève se trouve actuellement dans une situation de pénurie de logement avec un taux de vacance très bas de 0,42% (OFS, juin 2023), peu de possibilités de construire et une croissance démographique. Il s'agit effectivement d'un canton « ville » déployé sur un petit territoire. La situation de pénurie dure depuis plusieurs décennies et a mené les législateur-trices genevois-es à être très actives sur les questions de logement. En effet, l'offre de mesures d'aide au logement est très ancienne et étouffée. Elle est autonome et indépendante de l'aide de la Confédération. La responsabilité de l'aide au logement est essentiellement sous la responsabilité du canton, contrairement au canton de Vaud qui délègue une partie des compétences aux communes. La Loi cantonale du 4 décembre 1977 sur le logement et la protection des locataires (LGL)⁴² régit à la fois l'aide à la pierre et l'aide à la personne. En vertu de la LGL, le canton de Genève accorde une aide aux propriétaires sous forme d'avantages fiscaux, subvention à l'exploitation, subvention personnalisée ou cautionnement de prêts hypothécaires pour la construction de logements subventionnés.

Aide à la pierre

L'aide à la pierre permet l'exploitation de logements subventionnés. Il existe trois types de logements subventionnés dans le canton de Genève, réglementés par la LGL : les habitations bon marché (HBM) destinées aux personnes au revenu très modeste, souvent la propriété de fondations ; les habitations à loyer modéré (HLM) destinées aux personnes à revenu modeste ; et les habitations mixtes (HM) destinées aux personnes qui reçoivent une subvention personnalisée (aide à la personne décrite ci-après). Les propriétaires de logement HBM, HLM ou HM peuvent bénéficier d'avantages fiscaux. Pour les logements HBM et HLM, l'aide du canton diminue chaque année et les loyers augmentent proportionnellement. Les critères pour avoir accès à un logement subventionné sont choisis par les propriétaires des immeubles HBM, HLM ou HM pour 80% de leurs logements, bien que les conditions

⁴⁰ [Règlement du 5 septembre 2007 sur l'aide individuelle au logement \(RAIL - BLV 840.11.3\)](#)

⁴¹ [Arrêté fixant le modèle cantonal pour l'octroi de l'aide individuelle au logement \(AMCAIL - BLV 840.11.3.1\)](#)

⁴² [rsGE I 4 05: Loi générale sur le logement et la protection des locataires \(LGL\) - SILGENEVE](#)

doivent être vérifiées et autorisées par l'Etat de Genève. Les conditions sont les suivantes : avoir résidé au minimum 4 ans continus dans le canton de Genève durant les 8 dernières années, être assujetti à l'impôt dans le canton de Genève, ne pas disposer d'une fortune « manifestement excessive », respecter les normes de revenu, de fortune et de taux d'occupation selon les normes imposées par la LGL. Le 20% restant de ces logements sont octroyés à des locataires choisis par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), selon l'urgence de la situation.

Par ailleurs, la Loi cantonale pour la construction de logements d'utilité publique (2007)⁴³ vise à imposer 20% de logements d'utilité publique (LUP) sur le parc locatif genevois. Les LUP sont des logements pour lesquels l'Etat contrôle le taux d'effort et d'occupation et sont pour la plupart en main publique. Les dotations à fonds perdu LUP permettent d'assurer une offre pérenne et stable en contraignant les propriétaires à réaliser une partie de LUP dans leurs projets de construction. Ce type d'aide à la pierre est actuellement favorisé par rapport aux HLM et HBM.

Le canton propose enfin des avantages fiscaux, cautionnements simples sur les emprunts hypothécaires, prêts hypothécaires ou encore des prêts à terme aux coopératives et coopératrices.

Aide à la personne

Il existe deux aides à la personne qui s'adressent aux locataires qui trouvent un logement sur le marché libre mais pour qui le taux d'effort est trop important :

- 1) La subvention personnalisée HM : Versée au locataire et non au propriétaire de l'immeuble, la subvention s'applique uniquement pour les habitations mixtes (HM). Les loyers des logements HM correspondent aux appartements de type HLM. L'accès à un logement HM dépend de conditions liées à la durée de séjour dans le canton de Genève, à l'assujettissement à l'impôt sur le revenu, à une limite de fortune et du respect d'un certain taux d'occupation. La subvention ne peut pas être cumulée avec les prestations complémentaires à l'AVS/AI ni avec l'allocation logement. Le montant de la subvention personnalisée HM est calculée sur la base de la différence entre le loyer effectif et le loyer théorique (revenu déterminant selon la loi LGL multiplié par le taux d'effort réglementaire). L'aide est octroyée pour un maximum de 25 ans. Dans un immeuble HM, au minimum 60% des locataires doivent percevoir au moins la moitié de la subvention maximale compte tenu de leur revenu.
- 2) Les allocations de logement : S'adressant aux locataires ne trouvant pas de loyer adapté à leur situation financière (revenu et fortune), elle concerne tous les types de logements (HLM, HBM et autres immeubles non subventionnés), sauf HM qui bénéficient déjà d'une subvention personnalisée. Il s'agit d'un montant versé mensuellement directement aux locataires. Les critères d'octroi sont les suivants : être titulaire d'un bail, avoir un loyer représentant une charge trop lourde, démontrer la recherche d'un logement moins cher, être assujetti à l'impôt à Genève, avoir résidé au minimum 4 ans consécutifs sur les 8 dernières années dans le canton de Genève, ne pas disposer d'une fortune imposable, respecter un certain taux d'occupation du logement, ne pas être au bénéfice d'une allocation personnalisée de type prestation complémentaire AVS/AI. Le montant de l'allocation de logement représente la différence entre le loyer effectif et le loyer théorique.

Perspectives

Le canton de Genève axe actuellement sa politique d'aide au logement sur le développement des logements d'utilité publique et sur les aides à la personne. En effet, les budgets consacrés aux aides à

⁴³ [rsGE I 4 06: Loi pour la construction de logements d'utilité publique \(LUP\) - SILGENEVE](#)

la personne augmentent selon notre interlocuteur. En revanche, les demandes d'aide à la pierre diminuent. Ceci est notamment dû à un changement de paradigme dans la politique genevoise à travers le choix d'orienter l'aide davantage vers les aides à la personne avec la subvention HM et qui a souhaité donner une réponse à l'augmentation de la précarité en proposant une allocation de logement.

Avec la fin des subventions LCAP, le canton de Genève n'est pas impacté, ayant développé un dispositif d'aide plus important que sur le plan fédéral. Toutefois, la faible surface constructible, la croissance démographique et la précarisation risque à l'avenir d'impacter négativement la situation du logement.

Jura

Le canton du Jura propose les plus bas loyers de Suisse et a le plus haut taux de vacance de Suisse, un taux qui ne fait qu'augmenter ces dernières années avec 3,17% en juin 2023 (OFS). Des logements vacants et à bas prix sont proposés en quantité suffisante. En effet, de nombreuses nouvelles constructions ont vu le jour ces dernières années mais la population n'a pas connu d'augmentation. Par ailleurs, le canton possède une grande quantité de propriétaires, mais aussi de travailleur-euses frontalier-ères. Le secteur logement du Service de l'économie et de l'emploi est en charge de la mise en œuvre de la politique du logement dans le canton du Jura, notamment l'exécution de l'ancienne loi fédérale LCAP et une aide cantonale complémentaire dépendante de l'aide de la Confédération (aide à la pierre).

Aide à la pierre

Le canton du Jura a mis sur pied une aide cantonale complémentaire à la LCAP datée du 13 décembre 1991, le Décret du 14 décembre 1991 encourageant la construction et la rénovation de logements à caractère social⁴⁴. En vertu de ce Décret, l'Etat du Jura encourage la construction et la rénovation de logements à caractère social afin de proposer des logements adaptés aux personnes « de condition modeste ». L'aide est versée aux propriétaires d'immeubles et prend la forme d'un abaissement supplémentaire de loyer. Elle est allouée pendant 15 ans. Il s'agit d'une aide dépendante de l'aide de la Confédération, qui est accordée pour tous les logements locatifs au bénéfice de l'aide de la Confédération. Elle s'adresse donc aux personnes qui remplissent les conditions d'octroi de la LCAP. Le canton peut cependant restreindre les conditions, soit par voie de contingence, soit par la fixation de limites de revenu et de fortune inférieures à celles fixées par la Confédération. Les personnes représentées sont majoritairement les bénéficiaires AVS et AI, mais également les familles, couples, et familles monoparentales, qui sont en hausse depuis 4-5 ans et ont besoin d'un logement spacieux. Pour ces dernières, les communes sont chargées de les aider à trouver un logement adapté.

Perspectives

La mesure d'aide cantonale prend fin en même temps que la LCAP. Actuellement, il reste deux immeubles bénéficiaires de la LCAP dans le canton. Afin d'anticiper la fin de la LCAP, le canton a rencontré les maîtres d'ouvrage et les gérances, qui ont été en mesure de maintenir des loyers à des prix attractifs. Ainsi, aucune mesure n'est prévue pour remplacer l'aide cantonale, dû à l'absence de demandes de la part des LUP et à la quantité suffisante de logements à loyers abordables dans le canton, autant en ville qu'en campagne.

Le canton a peu de contact avec les communes, notamment dû à l'absence de demandes d'aide au logement. Il désire toutefois créer une association avec les communes pour créer ce lien. La commune de Delémont, qui compte moins de logements vacants et davantage de familles monoparentales et personnes à l'aide sociale, a créé un service du logement.

⁴⁴ [844.12 - Décret encourageant la construction et la rénovation de logements à caractère social=1&id=26563](#)

Compte tenu de la situation d'augmentation du taux de précarité comme ailleurs en Suisse, des aides qui ne concernent pas directement le logement ont été ou sont en train d'être mises en place, au niveau de l'aide sociale et des prestations complémentaires. Par ailleurs, le nombre de constructions va certainement diminuer selon notre interlocuteur, suite à la hausse des taux hypothécaires, ce qui devrait faire diminuer le taux de vacance. Toutefois, au vu du taux de vacance actuel, le canton du Jura focalise ses réflexions davantage vers des mesures de promotion de la région plutôt que des mesures d'aide au logement.

Bâle-Campagne

Le canton de Bâle-Campagne propose un dispositif de mesures d'aide au logement relativement large. Il propose des aides à la pierre autonomes, ainsi qu'une aide à la personne. Au moment de la réalisation de cette étude, la Loi cantonale sur l'encouragement à la construction et à l'accession à la propriété⁴⁵ a été révisée et entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2024. Le Service de l'Economie et de la Santé prend en charge les aides à la pierre et le Service des Affaires sociales l'aide à la personne. Le taux de logements vacants est historiquement bas dans le canton de Bâle-Campagne. Il était de 0,92% en juin 2023 (OFS). De nombreuses personnes en provenance de Bâle-Ville s'installent à Bâle-Campagne, si bien que le taux de logements vacants y est plus bas (1,07% à Bâle-Ville en juin 2023, OFS). Le contexte économique plutôt positif ainsi que les taux hypothécaires ayant été pendant longtemps bas ont favorisé la construction et l'acquisition de logements, ayant façonné une politique davantage orientée vers la propriété que vers la location (von Stokar et al., 2015).

Aide à la pierre

Les mesures d'aide à la pierre sont régies par la *Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung* (Loi sur l'encouragement à la construction et à l'accession à la propriété)⁴⁶ du 29 janvier 1990. Avant sa révision, la loi visait deux objectifs : l'aide aux propriétaires et l'encouragement de la construction de logements à loyer modéré pour les personnes dans une situation économique modeste. Concernant ce second objectif, le canton accordait en vertu de cette loi des aides pour réduire la charge locative et encourageait également les coopératives de logement. Plus précisément, deux mesures d'aide à la pierre étaient proposées :

- 1) Abaissement supplémentaire cantonal : en complément de l'aide de la Confédération en vertu de la LCAP, l'abaissement cantonal supplémentaire n'est accordé qu'aux logements pour lesquels une aide fédérale a déjà été accordée.
- 2) Abaissement de base par le canton : aide cantonale autonome, versée indépendamment de l'aide de la Confédération, aux maîtres d'ouvrage.

Selon le Décret sur l'encouragement à la construction et à l'accession à la propriété, les personnes qui pouvaient bénéficier de l'aide autonome cantonale étaient les couples mariés ou en partenariat enregistré, les familles et familles monoparentales, les personnes s'occupant de proches âgés ou atteints de maladies chroniques au sein de leur propre ménage, les personnes âgées ou en situation de handicap.

La révision de la loi repose sur une volonté de développer davantage les mesures pour le logement adapté pour les personnes âgées, de continuer à soutenir les propriétaires et d'intégrer la dimension écologique, et de proposer des loyers modérés pour les ménages à faibles revenus. Ces thématiques touchant le domaine du logement ont été regroupées dans une loi révisée regroupant un package de

⁴⁵ [SGS 842 - Gesetz über die Wohnbauförderung - Kanton Basel-Landschaft - Erlass-Sammlung \(clex.ch\)](#)

⁴⁶ [SGS 842 - Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung - Kanton Basel-Landschaft - Erlass-Sammlung \(clex.ch\)](#)

mesures d'aides au logement. La nouvelle loi vise quatre objectifs : 1) aide à l'acquisition ou la construction d'un logement en propriété ; 2) mesures d'économie d'énergie pour les propriétaires ; 3) mise à disposition de logements d'utilité publique ; 4) transformation des logements pour personnes âgées pour les rendre plus adaptés sur le plan de l'accessibilité. Concernant les logements d'utilité publique (LUP), le canton conseille les maîtres d'ouvrage, accorde des prêts à taux préférentiels aux maîtres d'ouvrage de LUP, et accorde des droits de construction sur les terrains appartenant au canton. Il s'agit d'une aide entièrement financée par le canton et autonome vis-à-vis de la Confédération. Les subventions en vertu de la LCAP prenant fin en 2025, le canton de Bâle-Campagne a souhaité mettre en place des mesures autonomes uniquement. Les communes peuvent toutefois proposer des mesures indépendantes ou complémentaires aux mesures cantonales.

Aide à la personne

Le canton de Bâle-Campagne propose également une aide à la personne, sous la responsabilité du Service cantonal des Affaires sociales et en vertu de la *Gesetz über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen* (Loi sur le versement de contributions aux frais de loyer)⁴⁷ du 20 mars 1997. Il s'agit d'une aide individuelle directe prenant la forme de contribution de loyer. Elle vise à soutenir les familles ainsi que les familles monoparentales, en situation de précarité, en réduisant leur charge financière. Plus précisément, elle s'adresse aux familles se situant juste au-dessus du seuil d'accès à l'aide sociale. En effet, le loyer représentant souvent une part importante du budget des ménages précaires, la contribution vise à éviter ou retarder le recours à l'aide sociale. L'aide est financée par les communes et par une contribution cantonale allant jusqu'à 50%. L'application de la loi est en revanche entièrement sous la responsabilité des communes. L'aide est uniquement accessible aux familles et familles monoparentales avec au moins un enfant vivant dans le ménage. La personne doit être domiciliée dans le canton depuis au moins deux ans. Des critères en termes de revenu et fortune sont appliqués. L'aide est en effet calculée sur la base d'un barème prenant en compte la différence entre le revenu net et le loyer.

L'aide individuelle au loyer a également été révisée avec une entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2024⁴⁸. Elle prévoit d'étendre et harmoniser les critères d'accès à la prestation à l'ensemble du canton. En effet, seules certaines communes apportaient jusqu'ici un soutien.

Perspectives

Les deux nouvelles lois entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2024 et les effets sur la situation du logement pour les ménages à faibles revenus ne seront certainement pas visibles immédiatement. L'exemple de la révision de la *Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung* (Loi sur l'encouragement à la construction et à l'accession à la propriété) montre que le canton de Bâle-Campagne a finalement adapté sa législation à deux grands thèmes sociaux actuels, soit la crise environnementale et le vieillissement de la population. Aussi, selon notre interlocuteur, la révision englobant des mesures s'adressant à différents types de publics est le fruit de compromis entre partis bourgeois et partis de gauche.

Enfin, suite à l'entrée en vigueur de la loi, il est également prévu, selon notre interlocuteur, d'introduire un droit de préemption pour les communes.

⁴⁷ [SGS 844 - Gesetz über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen - Kanton Basel-Landschaft - Erlass-Sammlung \(clex.ch\)](#)

⁴⁸ [SGS 844 - Gesetz über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen - Kanton Basel-Landschaft - Erlass-Sammlung \(clex.ch\)](#)

Tableau synthétique comparatif

Tableau 4 : Aides au logement dans les cantons de Valais, Vaud, Genève, Jura et Bâle-Campagne.

Canton	Aide de la Confédération		Type d'aide		Cadre législatif		Critères d'octroi			Participation des communes	Taux de logements vacants (juin 2023)
	Dépendante	Autonome	Pierre	Personne	Simple	Complexe	Revenu	Pas d'autres prestations sociales	Composition du ménage		
Valais	X		X		X		X				1,69
Vaud		X	X	X		X	X	X	X	X	0,98
Genève		X	X	X	X		X	X			0,42
Jura	X		X		X		X				3,17
Bâle-Campagne		X	X	X	X		X		X		0,92

Synthèse :

La troisième phase de l'étude vise à identifier des politiques d'aide au logement existantes au niveau d'autres cantons et à évaluer leur pertinence dans le contexte valaisan. Un aperçu de la palette de politiques existantes dans tous les cantons suisses qui complètent les mesures de la Confédération ou qui font l'objet de législations cantonales autonomes a été dressé. Puis, nous avons mis l'accent sur quatre cantons dont les politiques d'aide au logement ont été identifiées comme des cas particuliers et emblématiques. Les cantons de Vaud, Genève, Bâle-Campagne et Jura ont été sélectionnés pour leur diversité de types de mesures d'aide au logement et de situations territoriales entre ville, campagne et montagne. Afin d'élaborer quatre portraits cantonaux, une analyse documentaire a été effectuée, principalement sur la base de textes législatifs et sites internet des services cantonaux responsables de l'aide au logement. L'analyse documentaire a été complétée par quatre entretiens semi-directifs menés avec des représentant-es des services cantonaux responsables du logement. Les cantons de Vaud et Genève ayant depuis longtemps un taux de vacance bas ont développé un large dispositif de mesures d'aide au logement. Le canton de Vaud a développé une aide cantonale autonome et complètement indépendante de l'aide de la Confédération, en proposant des mesures d'aide à la pierre sous la forme de logements subventionnés et logements à loyers abordables notamment, ainsi qu'une aide à la personne s'adressant aux familles à faibles revenus. Le canton de Genève a également développé des mesures cantonales autonomes et propose des aides à la pierre sous forme de logements subventionnés et en imposant un quota de logements d'utilité publique sur les plans de construction. Il propose aussi des aides à la personne. Le canton du Jura est dans une situation inverse avec un taux de vacance élevé et une absence de mesures s'adressant spécifiquement à l'accès au logement pour les ménages précaires. Il présente des similarités avec le contexte valaisan, notamment en raison d'un grand nombre de propriétaires. Enfin, le canton de Bâle-Campagne a très récemment révisé sa législation cantonale sur l'aide au logement, fruit d'un consensus politique visant à aider à la fois les propriétaires et les populations précaires, et de la volonté de répondre à des préoccupations sociales actuelles qui sont la crise environnementale et le vieillissement de la population.

Recommandations

Les différentes sources analysées dans le cadre de ce rapport convergent sur le fait que le logement constitue un enjeu important pour la population précaire en Valais et que cette problématique a vocation à s'intensifier au cours des années à venir. Il apparaît donc opportun de mettre en œuvre des politiques publiques proactives dans ce domaine et de jeter les bases pour pouvoir répondre de manière coordonnée et réactive aux défis actuels et à venir. Nos recommandations sont regroupées en quatre sections qui concernent l'ajustement de certaines mesures existantes, le développement de nouvelles politiques publiques, l'identification d'opportunités et de défis dans des domaines spécifiques et, finalement, la gouvernance de la question du logement et la circulation de l'information.

Ajustements de mesures existantes

1) Adaptation des barèmes aux loyers actuels

L'aide sociale est régie par la loi fédérale sur la compétence en matière d'assistance des personnes dans le besoin⁴⁹ et par l'article 12 de la Constitution fédérale. Son application relève des cantons, qui délèguent souvent son organisation aux communes, comme c'est le cas en Valais. Dans ce contexte, les barèmes pour calculer la participation au loyer prévue dans le cadre de l'aide sociale sont fixés au niveau de la commune, chaque commune valaisanne établissant son propre barème permettant de calculer le minimum vital en s'appuyant notamment sur une estimation liée aux frais induits par le logement. Ceux-ci devraient toutefois être définis sur la réalité du marché immobilier. La définition de ces tables est peu explicite et varie fortement d'une commune à l'autre, traduisant le manque d'une définition commune au niveau cantonal concernant un calcul minimal pour définir ce montant. Ainsi, adapter les barèmes aux loyers actuels, à l'image des tables fédérales proposées pour l'obtention de prestations complémentaires⁵⁰ peut être une piste afin de s'adapter aux besoins concrets des habitants et des habitantes du canton. De manière très concrète, le canton pourrait demander aux communes de faire un état des lieux régulier lié à la situation du loyer sur son territoire à travers les informations récoltées par le contrôle des habitants lors de la contraction d'un nouveau loyer afin de garantir que le barème soit adapté aux loyers actuels de chaque commune. D'autres informations concernant les loyers hors-normes pourraient être récoltées auprès des CMS ou de la Croix-Rouge pour le domaine de l'asile.

2) Mise en place ou subventionnement d'aides adaptées

Depuis 2021, le Département de la santé, des affaires sociales et de la culture (DSSC) mandate l'association Immo-Solidaire pour aider les personnes qui sont dans une situation de précarité dans leur recherche de logement. Cette mesure répond clairement à un besoin comme en témoigne le nombre important de demandes. Il existe cependant deux limites à l'aide fournie actuellement. Premièrement, toutes les demandes ne peuvent pas être traitées faute de temps et/ou de ressources. Deuxièmement, seules les personnes remplissant un certain nombre de critères et étant considérées comme ayant le plus de chance de trouver un logement bénéficient de cette aide. En conséquence, les personnes qui ont le plus besoin d'aide pour trouver un logement, ne peuvent l'obtenir. Il semble donc opportun de réfléchir à étendre les aides dans la recherche de logement pour pouvoir subvenir aux besoins des personnes qui ne remplissent pas les critères d'aide actuels, y compris en considérant la

⁴⁹ [RS 851.1 \(admin.ch\)](#)

⁵⁰ [Prise en compte des loyers pour les PC \(admin.ch\)](#)

possibilité que ce service soit intégré au sein des structures publiques à définir. Un tel service pourrait éventuellement être intégré aux CMS.

3) Informations sur le droit du bail et les conditions restrictives auxquelles les hausses de loyers sont justifiées

Le droit du bail fixe des conditions restrictives cadrant les hausses de loyer. Plus précisément, selon l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitation et de locaux commerciaux (art. 12)⁵¹, les hausses de coûts constituant des motifs d'augmentation sont les hausses des taux hypothécaires, des taxes, des impôts sur les immeubles, des rentes de droits de superficie, des primes d'assurance et des frais d'entretien. Tant qu'une majoration de loyer peut être justifiée par la hausse des coûts, elle n'est pas abusive. En cas de hausse du loyer, le bailleur ou la bailleuse est tenu-e de motiver explicitement les raisons (art. 20). Il est également possible, pour le ou la locataire, de contester le montant du loyer fixé par le contrat de bail si le loyer initial a augmenté (au moins 10% de plus que le précédent loyer perçu) ou si le ou la locataire a été contraint-e de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale, dans un délai de 30 jours suivant la remise des clés. Toutefois, selon les résultats d'une étude de Schärler, Höglinger et Gerber (2022), en Suisse, entre 2005 et 2021, les loyers ont subi une hausse largement plus élevée que celle attendue en regard du mécanisme légal. En effet, les loyers ont augmenté de 22,1% alors qu'ils auraient dû baisser de 10,3% en moyenne⁵², témoignant ainsi du fait que les locataires sont démunis face aux pratiques des propriétaires. Ainsi, le canton pourrait renforcer l'information sur le droit du bail et sur les conditions restrictives auxquelles des hausses de loyer sont justifiées. Concrètement, cette information pourrait prendre la forme d'une fiche d'information à disposition sur le site internet du canton ou d'un document à communiquer lors de la contraction de chaque nouveau contrat de bail sur le territoire valaisan. Ce document pourrait être produit en collaboration avec des associations comme l'ASLOCA et/ou avec la Commission cantonale de conciliation en matière de bail à loyer⁵³. En parallèle, un instrument cadrant les augmentations possibles en cas de travaux dans l'immeuble, à l'image de la LPPPL vaudoise, peut permettre de maintenir un parc de loyers abordables.

Développement de nouvelles politiques publiques

1) Favoriser l'obtention d'aides fédérales via le support à des initiatives de coopératives de logement

La Loi sur le logement du 1^{er} octobre 2003 (LOG) soutient le logement à travers divers instruments qui agissent sur les constructions plutôt que sur les loyers, notamment à travers un soutien financier aux coopératives de logement. Les critères d'octroi pour obtenir une aide semblant relativement complexes et restrictifs, les instruments de la LOG sont peu sollicités contrairement à ceux de l'ancienne loi sur le logement LCAP. Ainsi, afin de renforcer et encourager le recours à l'aide de la Confédération, le canton du Valais devrait soutenir la création de coopératives de logement afin que celles-ci puissent obtenir une aide de la confédération prévue par la LOG. Ce soutien pourrait prendre la forme d'un accompagnement et de conseils fournis aux coopératives intéressées à solliciter l'aide fédérale. Le canton fixerait les conditions d'un tel soutien à travers notamment l'obligation d'inclure une part de

⁵¹ [RS 221.213.11 - Ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux \(OBLF\) \(admin.ch\)](#)

⁵² [Evolution et rendements sur le marché de la location 2006 – 2021. Résumé \(buerobass.ch\)](#)

⁵³ [Bail à loyer \(vs.ch\)](#)

logements à loyer modéré. Ainsi, cela permettrait de répondre au besoin de mettre à disposition davantage de logements à loyers modérés sur le territoire valaisan, de favoriser les initiatives de coopératives et la mixité dans les logements, tout en utilisant davantage les instruments proposés par la Confédération.

2) Développer une aide à la personne financée paritairement entre canton et communes, les communes étant libres d'adhérer.

L'étude des modèles d'aide au logement dans d'autres cantons a permis de montrer que les cantons de Vaud, Genève et Bâle-Campagne proposent des mesures individuelles d'aide directe au logement (aide à la personne). Ainsi, le canton du Valais pourrait envisager de développer une aide à la personne, qui permettrait de soulager transitoirement une partie de la population si la situation du marché du logement continuait à se péjorer. Même s'il ne s'agit pas d'une réponse à la péjoration du marché du logement sur le long terme, ce type de mesure peut permettre d'apporter un soutien aux personnes ne trouvant pas un logement adapté à leurs revenus sur le marché du logement ou qui n'ont momentanément pas accès à un logement subventionné. Par exemple, à Lausanne dans le canton de Vaud, des personnes sont sur liste d'attente depuis plus de dix ans pour un logement subventionné. L'aide à la personne serait financée paritairement entre le canton et les communes, comme c'est le cas dans certains cantons, et les communes seraient libres d'adhérer ou non. En effet, dans un contexte cantonal avec une diversité territoriale importante, ceci permettrait aux communes où le besoin est plus important de proposer une aide supplémentaire, mais pourrait également être bénéfique pour les communes dépeuplées qui souhaitent attirer des nouveaux locataires. Par exemple, dans le canton de Vaud, 11 communes (grandes villes) ont adhéré à cette mesure. Enfin, le canton fixerait les critères d'octroi afin que ceux-ci soient harmonisés sur l'ensemble du territoire, mais les barèmes pourraient être fixés par les communes, selon la situation locale. Un monitoring du canton pourrait être envisagé afin d'éviter des disparités trop importantes.

3) Créer des incitations en matière de logement d'utilité publique pour les nouveaux projets de construction

Le canton de Genève axe sa politique d'aide au logement sur le développement de logements d'utilité publique. Depuis l'entrée en vigueur de la Loi cantonale genevoise pour la construction de logements d'utilité publique en 2007, 20% de logements d'utilité publique sont imposés dans les projets de constructions sur le parc locatif genevois. Cela permet de contrôler les loyers et de proposer une offre de logements abordables stable sur le long terme. Sur la base de ce modèle, le canton du Valais devrait créer des incitations à la création de logements d'utilité publique dans les nouveaux projets de construction. Ceci pourrait par exemple prendre la forme de droits de superficie prioritaires pour les projets de construction qui incluent des logements sociaux ou par une imposition de quotas.

Meilleure identification des besoins et des opportunités dans les domaines suivants

1) Logements d'urgence

Certaines franges de la population ont des besoins spécifiques qui permettent d'identifier certaines opportunités qui les concernent de manière plus particulière. D'une part, il ressort à plusieurs reprises dans nos résultats que la situation du logement d'urgence mérite d'être approfondie. Depuis la rédaction du rapport, plusieurs projets ont débuté ou se sont concrétisés en lien avec l'accueil

d'urgence ou l'accueil de publics spécifiques. C'est notamment le cas de la Maison Cana, portée par La Maison de la Diaconie et de la Solidarité en collaboration avec l'association Chez Paou, qui a ouvert ses portes à Muraz (Collombey) et peut accueillir entre trois et quatre femmes sans enfant en situation de non-logement ou de mal logement qui présentent une grande vulnérabilité sociale, financière et/ou psychique. D'autre part, des réflexions sur la recherche de solutions d'hébergements d'urgence dans le Haut-Valais et le Bas-Valais sont menées actuellement par La Fondation Chez Paou et le canton du Valais. Maintenir ces efforts, évaluer régulièrement le besoin et son évolution sur le territoire et adapter l'offre semblent être des orientations à maintenir sur le long terme.

2) Populations spécifiques

D'autre part, une réflexion autour des logements destinés aux aîné-es et aux étudiant-es pourrait être élaborée. En effet, face à l'évolution démographique liée à une population vieillissante, ainsi qu'à l'augmentation de la population étudiante dans le canton, ces questions semblent incontournables. Etudier les besoins et analyser la situation actuelle permettrait d'adapter le paysage valaisan aux besoins et de répondre à un enjeu d'avenir central. En augmentant le nombre d'appartements disposant d'un encadrement médico-social, à l'image de Bâle-Campagne qui a spécifiquement inclus l'encouragement à la construction de logements adaptés pour les personnes âgées dans sa nouvelle loi sur l'aide au logement ; et diversifiant l'offre de logements étudiants, des logements pourraient être libérés ailleurs et répondre, du moins partiellement, à la crise du logement qui menace le canton. Si quelques résidences étudiantes existent déjà⁵⁴, une multiplication des solutions, encadrées par des barèmes cantonaux, pourrait être une voie. Des projets de cohabitation intergénérationnelle pourraient également constituer une piste permettant de répondre aux besoins spécifiques de certains profils d'un côté et de libérer des logements de l'autre.

Gouvernance et coordination

1) Mettre en œuvre des outils de gouvernance qui permettent de répondre de manière proactive aux défis posés par la question du logement.

Finalement, il est apparu dans certains de nos entretiens ainsi que ceux relayés dans d'autres travaux empiriques (Gnesa, 2023) que les acteurs ne perçoivent pas une forte clarté institutionnelle dans le domaine du logement. Cette situation peut aisément se comprendre dans la mesure où le logement est un domaine complexe et multi-sectoriel et qu'il s'agit de plus d'une problématique dont l'acuité est croissante. Le logement concerne donc différents Départements et Services de l'Etat, notamment le Département de l'économie et de la formation (DEF), le Département de la santé, des affaires sociales et de la culture (DSSC) ainsi que le Département de la mobilité du territoire et de l'environnement (DMTE). Jusqu'à présent, la mise en œuvre des subventions fédérales qui s'arrêtent actuellement était assurée par le Service de l'économie du tourisme et de l'innovation (SETI, rattaché au DEF) qui est également responsable des aides à la pierre spécifiques aux régions de montagne. Le Service de l'action sociale (rattaché au DSSC) a sous sa responsabilité d'autres types d'aides notamment celles qui concernent le financement des logements pour des bénéficiaires de prestations telles que l'aide sociale ou l'hébergement des requérant-es d'asile. Il s'agit également du service qui mandate Immo-solaire pour faciliter la recherche de logements des personnes en situation précaire et qui subventionne Chez

⁵⁴ Voir par exemple la résidence Smallville à Sion ([Logements courte et longue durée | Smallville SA | Sion \(smallville-sion.ch\)](https://www.smallville-sion.ch)) ou la Maison des étudiants à Sierre ([Maison des étudiants – Studios & colocations \(maisondestudiants.ch\)](https://www.maisondestudiants.ch))

Paou pour assurer un logement d'urgence. Les services se répartissent donc différentes tâches en lien avec le logement. Si cette répartition des tâches semble claire, il existe un risque de dissolution des responsabilités qui peut s'avérer dommageable pour traiter une problématique émergente.

Il serait donc souhaitable de mettre en œuvre des outils de gouvernance qui permettent de répondre de manière proactive aux défis posés par la question du logement. Pour cela, il faudrait idéalement que la question du logement puisse être portée de manière claire au sein de l'administration cantonale et qu'il existe, d'autre part, une bonne coordination entre les services étatiques, les associations et les communes. Parmi les pistes d'actions possibles, il pourrait s'avérer utile d'attribuer un leadership clair sur cette question à l'un des services cantonaux. Au vu de ses responsabilités sur les questions d'aides au logement et notamment sur les subventions fédérales qui sont en train de s'arrêter, mais aussi de son implication dans la planification du développement du canton, le SETI semble être bien positionné pour prendre cette responsabilité. Par ailleurs, et de manière peut-être plus urgente il serait intéressant de constituer un groupe de travail incluant les différents services et associations concernés pour coordonner leurs actions sur la question du logement tout en maintenant une communication proactive au-delà de ce cercle avec notamment les communes et plus largement l'ensemble de la population.

Références

- Bonoli, G. et Bertozzi, F. (2007). *Aides cantonales au logement et aux chômeurs. Critères de délimitation pour la Statistique de l'aide sociale et l'Inventaire des prestations sociales liées aux besoins*. Office fédéral de la statistique (OFS). ISBN: 978-3-303-13084-1
- Bugeja-Bloch, F. (2013). *Logement, la spirale des inégalités : Une nouvelle dimension de la fracture sociale et générationnelle*. Paris : Presses Universitaires de France.
- Cuennet, S., Favarger, P. et Thalmann, P. (2002). *La politique du logement*. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.
- Credit Suisse (2022). Le Covid freine l'urbanisation. Marché immobilier 2022. Credit Suisse AG, Investment Solutions & Sustainability.
- Credit Suisse (2023). Sous le signe de la hausse des taux et de la pénurie. Marché immobilier 2023. Credit Suisse AG, Investment Solutions & Sustainability.
- Glaser, M. (2020). Aide au logement. In J.-M. Bonvin, V. Hugentobler, C. Knöpfel, P. Maeder et U. Tecklenburg (dir.), *Dictionnaire de politique sociale suisse* (p. 41-43). Genève : Seismo.
- Gnesa, J. (2023). Das Wohnhilfesystem im Oberwallis Wie das Hilfesystem für Obdach- und Wohnungslose optimiert werden kann. Bern: BFH.
- Hauri, E. (2009). Quelle politique pour le logement social?. In L. Pattaroni, V. Kaufmann et A. Rabinovich. (dir.), *Habitat en devenir : enjeux territoriaux, politiques et sociaux du logement en Suisse* (p. 299-323). Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.
- Latreille, P. (2007). *La question du logement : Guide d'approche d'un problème complexe*. Lyon : Chronique Sociale.
- Mabillard, H. (2022). *Projections démographiques à l'horizon 2050 Valais et ses districts*. Sion: Service de statistique et péréquation.
- Observatoire valaisan de la santé (2023). [Evolution de la population, Valais Démographie, Mortalité, Natalité \(ovs.ch\)](#)
- [Office fédéral de la statistique \(2023\). Logements vacants selon le canton - 1999-2023 | Tableau | Office fédéral de la statistique \(admin.ch\)](#)
- Office fédéral du logement. (2014). *Logement à prix avantageux. Un kit d'options à la disposition des villes et des communes*. https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/fr/dokumente/01_Wohnungsmarkt/15_Studien_und_Publicationen/Forschungsberichte/preisguenstiger_wohnraumeinbaukastenfueraedteundgemeinden.pdf.download.pdf/logement_a_prix_avantageuxunkitoptionaladispositiondesvilleset.pdf
- Schärrer, M., Höglinger, D. et Gerber, C. (2022). *Evolution et rendements sur le marché de la location, 2006-2021*. Bureau d'Etude Bass.
- Schuler, M. et Dessemontet, P. (2009). Différenciations territoriales contextuelles et environnementales dans les agglomérations suisses. In L. Pattaroni, V. Kaufmann et A. Rabinovich. (dir.), *Habitat en devenir : enjeux territoriaux, politiques et sociaux du logement en Suisse* (p. 53-65). Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.

Société suisse des entrepreneurs (2023). *Entrées de commandes réduites par le revirement des taux d'intérêt et la hausse des coûts de construction*. Communiqué de presse.

Thalmann, P. (2020). Politique du logement. In J.-M. Bonvin, V. Hugentobler, C. Knöpfel, P. Maeder, et U. Tecklenburg (dir.), *Dictionnaire de politique sociale suisse* (p. 398-400). Genève : Seismo.

Von Stokar, T., Zandonella, R., Rügge, B. et Elmiger, M. (2015). *Gutachten zur Umsetzung der Verfassungsbestimmung §106a. Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus*. Infrac.