

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 63 (1990)

**Heft:** 3-4

  

**Artikel:** Qui choisit qui? : Logements et habitants dans une cité industrielle : le cas de Monthey

**Autor:** Antipass, Michèle

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129060>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.03.2025

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

# QUI CHOISIT QUI ?

## LOGEMENTS ET HABITANTS DANS UNE CITÉ INDUSTRIELLE : LE CAS DE MONTHEY

L'incompréhension mutuelle semble être aujourd'hui une composante importante des liens qui unissent les habitants et leurs élus en matière d'urbanisme et de logement; il n'est que de rappeler les désaveux successifs qu'a récemment rencontré en la matière la municipalité lausannoise. Peut-être faut-il voir dans ce phénomène le fait que les habitants ne sont que rarement consultés avant la mise en œuvre de projets d'envergure, le traitement de l'urgence prenant le pas sur une politique de concertation avec les usagers.

Sans doute soucieuses d'éviter de telles déconvenues, les autorités communales de Monthey, confrontées à une accélération des tensions sur le marché du logement dans leur cité (que traduit notamment l'afflux de promoteurs immobiliers étrangers à la ville) ont décidé de «prendre le pouls» des habitants avant d'envisager la question de l'implantation ou non d'une politique du logement. Il apparaît en effet chaque fois plus que les thèses

de l'urbanisme et du logement ne renvoient pas seulement à des préoccupations d'ordre quantitatif, ou même qualitatif. Leur étude nécessite aussi qu'une plus grande attention soit portée au mode de vie ainsi qu'aux attitudes et aux attentes des habitants. C'est dans ce contexte que les autorités de Monthey ont confié à l'IREC le mandat d'élaborer un questionnaire destiné à la *totalité des ménages de la commune*, puis d'en analyser les résultats. Par une meilleure connaissance de la population de la cité, de ses conditions de vie, de ses aspirations et de ses projets, ce questionnaire avait pour but de fournir aux autorités un instrument de gestion et de planification, notamment en matière d'actions sur le marché du logement.

Dans cet article, nous nous proposons de revenir sur quelques résultats de cette enquête<sup>1</sup> à laquelle ont participé plus de 50% des ménages montheyens (en tout, 2782 ménages ont répondu au questionnaire), en nous focalisant plus particulièrement sur la confrontation de la situation actuelle (niveau descriptif) et des attentes (niveau évaluatif), ce dans une ville où les signes extérieurs de tension ne font que commencer à se manifester. Il s'agit en d'autres termes de restituer ce que disent sur le logement les habitants d'une ville dans laquelle la crise en est à ses balbutiements.

### Quels logements ?

À la lumière des indicateurs traditionnels (typologie, densité d'occupation), la ville de Monthey possède un parc immobilier qui la met dans une situation comparable à celle de communes plus grandes (voir encadré 1).



#### Structure du parc immobilier

**Taille :** 4% des logements sont composés d'une pièce, 12% de deux pièces, 32% de trois pièces, 52% de quatre pièces et plus;

**Densité d'occupation du logement :** 9% des ménages disposent de moins d'une pièce par habitant, 56% disposent d'une pièce à une pièce et demie par personne, et 35% de deux pièces ou plus par personne. Ce sont bien évidemment les ménages avec enfants qui sont le plus à l'étroit;

**Type d'habitation :** si 18% des logements sont des maisons individuelles, près de la moitié (42%) des ménages habitent des immeubles de plus de huit logements.



qu'ils manifestent à l'endroit de leur logement n'est pas le seul résultat d'un libre arbitre mais celui de disparités sociales dans la course au logement. Expliquons-nous.

Concernant le logement actuellement occupé, les Montheyens expriment une satisfaction certaine sur des items tels que le confort, la grandeur et l'organisation des espaces. En revanche, les défauts les plus fréquemment relevés tiennent, à l'intérieur, aux espaces de rangement, à la taille de la cuisine, au manque de privacité et, pour l'extérieur, au calme et à la vue. Concernant les priorités qui définissent un logement de qualité, les Montheyens insistent sur le confort, sur le coût du loyer, sur l'ensoleillement et sur la vue. Il apparaît ainsi que les objets d'insatisfaction se concentrent plutôt sur la fonctionnalité du logement, alors que les valeurs assignées à un logement de qualité renvoient davantage à l'environnement proche.

Ces différentes données ne semblent pas à première vue témoigner d'un contexte particulièrement hostile dans le marché du logement, d'où l'impression d'attitudes paradoxales. En outre, ces résultats peuvent également s'expliquer par une importante dimension symbolique liée au processus de *self esteem*: mieux vaut donner une image favorable de soi (de son logement, etc.).

En revanche, lorsque l'on se penche non plus sur les caractéristiques du logement mais sur les perspectives que les Montheyens se sont vus offertes et celles qu'ils se voient offrir, les signes de tension apparaissent avec netteté.

#### Quelles perspectives ?

On sait l'extrême valorisation du sentiment de choix dans nos sociétés (choix de sa voiture, de ses loisirs, etc.). Or, pour la très grande majorité des locataires montheyens, l'installation dans leur logement procède de contraintes financières, d'une décision faite de

*Suite page 17*

Quant aux tensions naissantes, elles sont plus particulièrement perceptibles à travers les chiffres suivants :

- 11 % du parc de logements est ultérieur à 1984.
- 70% des logements construits après 1980 comportent quatre pièces et plus (contre 50% pour les logements construits antérieurement).
- Dans 47% des immeubles construits après 1989 on paie un loyer supérieur à Fr. 1000.- mensuel dans une ville où en tout 17% des ménages dépensent de telles sommes pour se loger.
- Un ménage sur cinq a vu durant ces cinq dernières années l'immeuble qu'il habite être vendu. Ces ventes concernent principalement les grands immeubles.

Plus grand et plus cher, tel est le fondement de la production de logements actuelle. Monthey n'échappe pas à cette réalité, sa population par contre apparaît particulièrement vulnérable face à cette situation.

Cité industrielle, Monthey se caractérise par une forte proportion de résidents disposant de revenus modestes, que traduit le taux particulièrement bas, pour le Valais, de ménages propriétaires de leur logement, ainsi que d'importants mouvements migratoires (voir encadré 2).

L'expression chiffrée des tensions sur le marché du logement trouve un écho dans les attitudes, à la fois paradoxales et cohérentes, des habitants. Paradoxales car globalement les Montheyens se déclarent satisfaits de leur logement. Cohérentes car l'attachement

Quelques données sur les ménages montheyens :

- 50% des ménages disposent d'un revenu mensuel qui n'excède pas Fr. 4000.-,
- 54% des ménages ont une charge locative qui est supérieure à 20% de leur revenu (pour l'ensemble de la Suisse, ce taux s'applique à 34% des ménages).
- 60% des ménages sont locataires, ce qui est pratiquement l'inverse de la moyenne cantonale.
- Plus du quart des ménages se sont établis à Monthey après 1980. Ce taux considérable ne s'explique que très partiellement par une augmentation du nombre d'habitants. En effet, dans la même période, la ville n'a accru sa population que de 6%.
- En termes de charges locatives, les derniers arrivants sont les plus défavorisés. Parmi les ménages établis à Monthey ces cinq dernières années, 32% paient un loyer que l'on peut considérer élevé, à savoir plus de Fr. 300.- mensuel par pièce. Seuls 14% des ménages installés à Monthey avant 1985 ont une telle charge.



Monthey centre

(suite de la page 7)

mieux, ou encore du hasard. Seuls 30% des locataires ont véritablement choisi leur logement en fonction de leurs envies. Précisons que l'on compte parmi ces derniers davantage de résidents de longue date dans la ville, davantage de revenus élevés, davantage de ménages disposant de logements spacieux. Dans ces conditions, on peut se demander en quelle mesure se manifeste le désir de trouver un logement que l'on aurait réellement choisi. Autrement dit, quels sont les projets de mobilité résidentielle des Montheyensans? Satisfait ou insatisfait? Optimiste ou résigné? Installé ou mobile? En se prononçant sur ses intentions de déménager ou d'accéder à la propriété (cet emblème du mode d'habiter valaisan), l'individu témoigne en fait de sa perception du marché du logement.

Les ménages qui annoncent leur intention de déménager évoquent principalement le besoin d'un logement plus grand. Beaucoup plus rares sont ceux qui se voient contraints de le faire, à la suite par exemple d'un congé-vente. Les personnes aspirant à une mobilité résidentielle présentent trois traits distinctifs. Elles sont plutôt jeunes, elles sont établies depuis peu dans la commune et elles habitent essentiellement dans des immeubles de construction récente.

Autre résultat significatif, plus de 80% des familles n'envisagent en fait pas de déménager. Cette volonté de *statu quo* n'est cependant pas l'expression d'un bonheur parfait. Il faut en effet distinguer ceux des ménages qui effectivement ne voient pas *pourquoi* ils auraient à changer de logement, satisfaits de celui qu'ils occupent, de ceux qui ne voient pas *comment* ils pourraient le faire. Parmi ces derniers on retrouve surtout des jeunes, des personnes de revenus modestes, des locataires, des ménages qui se disent mal logés et ceux qui sont arrivés à Monthey il y a peu. On voit ainsi que ceux qui disent vouloir déménager et ceux, plus nombreux, qui ne voient pas comment ils pourraient y songer présentent en grande partie les mêmes caractéristiques sociologiques, celles de groupes défavorisés en matière de logement.

Le sentiment d'impossibilité de choix, l'absence de mobilité, le principe du «premier arrivé premier servi» sont trois indicateurs d'une intériorisation des difficultés de la situa-

tion du logement. L'attitude des Montheyensans vis-à-vis de la propriété en est un quatrième. Dans une ville faisant partie d'un canton où la propriété est la norme, dans une ville où se profile, au gré d'opérations spéculatives naissantes, le phénomène des congés-ventes, on peut se demander comment les locataires montheyensans se prononcent sur l'accession à la propriété.

Si la possession de son logement est, comme on a tendance à le dire ici et là, une aspiration fondamentale, cette dernière n'est pas des plus urgentes à Monthey. Ainsi, parmi les ménages ayant participé à l'enquête, on ne compte que 9% de locataires mentionnant avec fermeté l'intention d'acheter un logement, c'est-à-dire se disant disposés, pour ce faire, à l'investissement financier nécessaire. Ces différents résultats nous montrent que les Montheyensans, ou du moins une forte proportion d'entre eux, manifestent des attitudes empreintes de réalisme et de fatalisme, que traduit également cette impression générale: 60% des habitants estiment qu'il est actuellement difficile de trouver à se loger dans des conditions acceptables. Ils sont encore plus nombreux pour déplorer le rôle joué par les promoteurs et les propriétaires immobiliers. Alors que ces derniers sont perçus comme étant aujourd'hui les principaux responsables en matière de logement par plus des deux tiers des habitants, seuls 2% estiment qu'ils devraient, dans l'idéal, conserver ce rôle. C'est avant tout aux habitants eux-mêmes (51% des réponses) et aux autorités politiques (16%) que devraient incomber les décisions dans ce domaine.

### Conclusion

Une situation de crise se traduit par des chiffres, par des modèles de prévision. Elle se traduit également par des attitudes, des opinions, des représentations qui, loin de n'en être que le reflet, peuvent aussi en être le révélateur. Lorsque les habitants d'une ville s'expriment à propos de l'état du marché du logement, les indicateurs sociologiques traditionnels (par exemple revenu des ménages, taille du logement, etc.) sont des éléments de compréhension décisifs. Ils ne sont pourtant pas exhaustifs.

On peut appréhender l'état du marché, ainsi que son évolution, à travers l'appréciation que font les gens de leur logement, à travers la définition du logement idéal. Mais cette compréhension est aussi rendue possible par l'examen du degré de liberté face au logement, tel que l'expriment le sentiment de choix, les intentions de mobilité résidentielle, tout ce qui traduit l'existence de projets en matière d'habitation. Cette approche repose sur l'idée que les attentes des individus pris dans leur diversité sociologique constituent une forme d'intériorisation et, à ce titre, une mesure de l'état du marché. Elle ne saurait, nous semble-t-il, être négligée dans l'optique d'une élaboration d'une politique du logement dont les principaux intéressés, les habitants, ne soient pas évincés.

Michèle Antipass  
EPFL