

> Enquête auprès des propriétaires de résidence secondaire

Périmètre : Commune de Martigny-Combe

Résultats finaux – rapport d'analyse

Sierre, le 18 avril 2025

CONTEXTE

Projet	Enquête auprès des propriétaires de résidence secondaire de la commune de Martigny-Combe
Mandant	Commune de Martigny-Combe
Mandataire	HES-SO Valais-Wallis, Institut Tourisme
Equipe de projet	Anne Sophie Fioretto, cheffe de projet
	Sarah Balet, adjointe scientifique | Karen Mardiné, collaboratrice
	Francesco Cimmino, Dr. statistique (expertise principale)
Version	Version 1, envoyée à la commune de Martigny-Combe 4 avril 2025 -> en attente de la confirmation de la double expertise. **Version 2**, version pour présentation à la commune de Martigny-Combe. Date à définir

Structure du rapport

1. Introduction

1.1. Objectifs du mandat

1.2. Méthodologie

2. Analyse des données

2.1 Informations générales

2.2 Types d'occupation

2.3 Pratiques et besoins

2.3 Profil des répondants

3. Conclusions de l'analyse et suites

4. Annexes (ci-jointes)

4.1 Rapport d'expertise à l'attention du Canton du Valais

4.2 Attestation d'expertise externe, par J. Moscarola

> Objectifs

- Réaliser **une enquête auprès des propriétaires de résidence secondaire sises sur la commune de Martigny-Combe.**

- L'objectif principal du sondage est de déterminer le nombre de jours (nuitées) d'occupation des résidences secondaires situées sur la commune de Martigny-Combe:

  - Les résultats précisent le type d'occupation : occupation par le propriétaire et sa famille (utilisation personnelle), occupation par des tiers sous forme gratuite ou payante (commerciale).

  - Les résultats informent sur les caractéristiques du logement en résidence secondaire.

> Méthodologie & calendrier

- Novembre – Décembre 2024 : préparatifs et mise en place du sondage sur le logiciel d'enquête professionnel Sphinx (iQ3), en français ;
- Décembre 24 - Janvier 2025 : lancement de l'enquête, transmission du sondage aux propriétaires de résidence secondaire (325 envois*) via courrier (19 décembre 2025). Clôture du sondage le 20 janvier 2025.
- Février – Mars 2025: clôture du sondage, entrée des questionnaires papier sur le logiciel, «nettoyage» de la base de données, analyse des résultats.
- Avril 2025: rapport d'expertise + attestation externe

Délivrables :

- ***Rapport d'analyse de l'enquête auprès des propriétaires de R2 à l'attention de la commune de Martigny-Combe (tout public) ;***
- ***Rapport d'expertise à l'attention du canton uniquement.***

** Remarque: il existe une différence de 173 entités entre le nombre d'envois et le nombre de R2 enregistrés sur le site de l'OFS. Cela s'explique par un nombre important de logements sans affection, c'est à dire qui ne peuvent pas être mis en location touristique et qui sortent donc du champ d'analyse de cette enquête.*

> Validité du sondage : calcul de la marge d'erreur

La marge d'erreur, également appelée **intervalle de confiance**, indique dans quelle mesure les résultats du sondage sont susceptibles de refléter l'opinion de la population globale, ici les propriétaires de résidence secondaire.

Le calcul de la marge d'erreur est donc un moyen de mesurer le degré de fiabilité de notre sondage. **Plus la marge d'erreur est faible, plus nos résultats sont fiables.** Plus elle est élevée, plus nos résultats sont susceptibles de s'éloigner de l'opinion de la population totale. **Nos résultats sont ici considérés comme fiables**, avec un niveau de confiance élevé.

$$\text{Marge d'erreur} = z \times \frac{\sigma}{\sqrt{n}}$$

n = taille de l'échantillon • σ = écart-type de la population • z = z-score

<u>Résultat pour notre sondage :</u>

6% *(5% de marge d'erreur = norme admise pour les sondages réalisés en sciences sociales, avec un niveau de confiance de 95%).*

> Généralités

138 réponses validées (*153 au total, avant nettoyage de la base de données*) et réparties comme suit:

- 123 réponses sur formulaires papier et 32 réponses en ligne (153 réponses totales)
- Durée moyenne de saisie du questionnaire: 5 minutes
- *A titre indicatif : taux de réponse : 153 ->* ***138/ 325 = 42,4%***

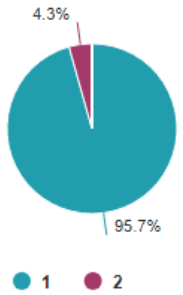
Informations pratiques: campagne d'enquête réalisée du 20 décembre 2024 au 20 janvier 2025.

Questionnaire structuré en ***4 parties*** *: caractéristiques du logement en résidence secondaire; informations sur l'occupation de la résidence secondaire; informations sur les pratiques et besoins; informations sur le profil des propriétaires de résidence secondaire*

> Logement (1/4)

Combien de résidences secondaires possédez-vous sur la commune de Martigny-Combe ?

Réponses effectives : 138 *Taux de réponse : 100,0%*



p-value = < 0.01 ; Khi2 = 494,6 ; ddl = 4. Très significatif.

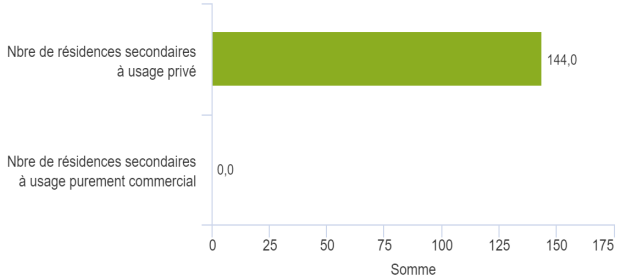
Combien de résidences secondaires possédez-vous sur la commune de Martigny-Combe ?

Réponses effectives : 138 *Taux de réponse : 100,0%*

1,0

Moyenne

Nombre de logement selon la typologie d'occupation

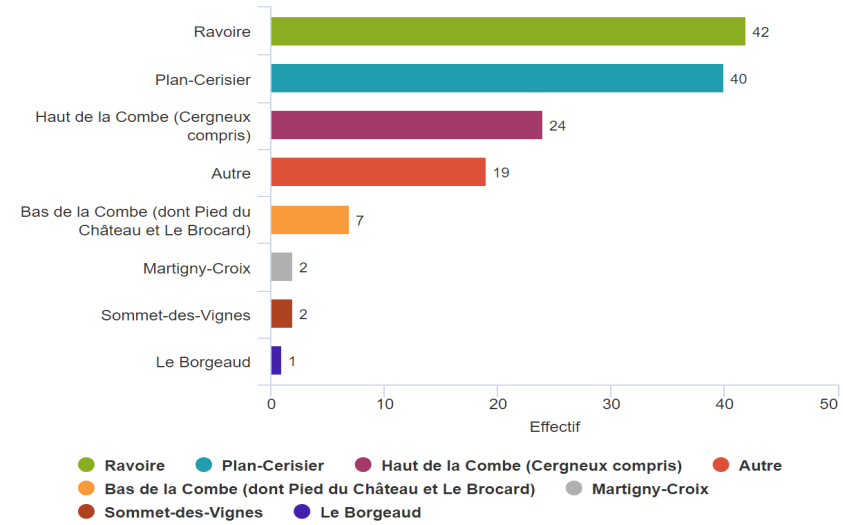


*La majorité des propriétaires **(132) ne possède qu'une résidence** secondaire.*

> Logement (2/4)

Dans quelle zone géographique se situe votre logement en résidence secondaire?

Réponses effectives : 137 *Taux de réponse : 99,3%*



Si Autre, précisez:

Réponses effectives : 18 *Taux de réponse : 100,0%*

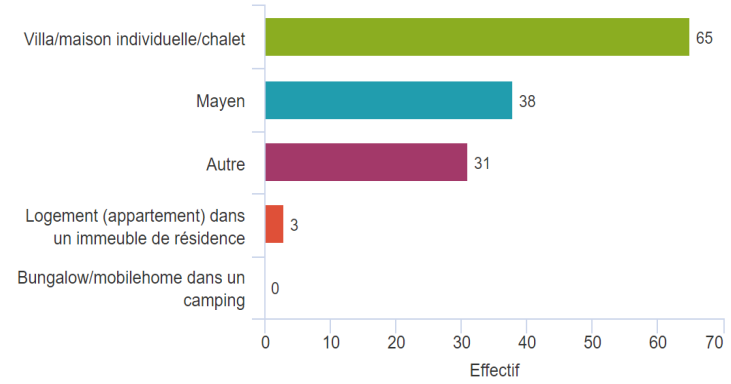
	N
La Caffe	5
Le Fays	3
la Crettaz	2
Les Fratses	2
Mentset	2
Col de la Forclaz, Meylan	1
La Fontaine	1
Le Mintset	1
Les Rappes	1
lieu-dit Châtelard au-dessus de Combarigny	0

*Deux tiers des personnes ont un logement en résidence secondaire à **Ravoire (30,7%)** et **Plan-Cerisier (29.2%).***

> Logement (3/4)

Quel est votre type de résidence secondaire?

Réponses effectives : 137 *Taux de réponse : 99,3%*



Quelle est la superficie en m2 de votre résidence secondaire?

Réponses effectives : 126 *Taux de réponse : 93,3%*

63,4

Moyenne

Quel est le nombre de lits au sein de votre résidence secondaire?

Réponses effectives : 132 *Taux de réponse : 95,7%*

3,0

Médiane

Quelle est l'année de construction de votre résidence secondaire?

Réponses effectives : 100 *Taux de réponse : 74,1%*
Moyenne : 1 885
Ecart-type : 189

1910

Médiane

En quelle année avez-vous acheté ou repris votre résidence secondaire?

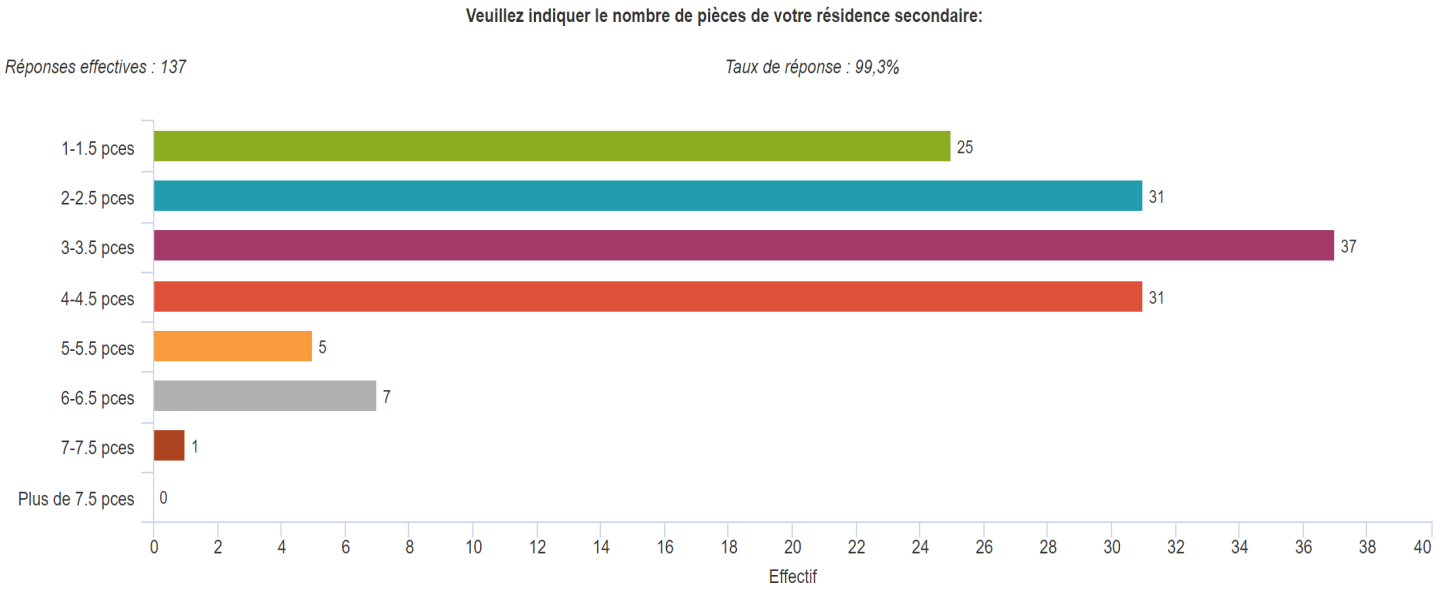
Réponses effectives : 125 *Taux de réponse : 92,6%*
Moyenne : 2 000
Ecart-type : 17

2004

Médiane

*La grande majorité des propriétaires possède un **bien ancien** de taille moyenne.*

> Logement (3/4)


Veuillez indiquer le nombre de pièces de votre résidence secondaire:
Réponses effectives : 137
Taux de réponse : 99,3%
1-1.5 pces
2-2.5 pces
3-3.5 pces
4-4.5 pces
5-5.5 pces
6-6.5 pces
7-7.5 pces
Plus de 7.5 pces
25
31
37
31
5
7
1
0
0 2 4 6 8 10 12 14 16 18 20 22 24 26 28 30 32 34 36 38 40
Effectif

> Logement (4/4)

La grande majorité ne loue pas *occasionnellement leur bien, cela principalement par confort personnel.*

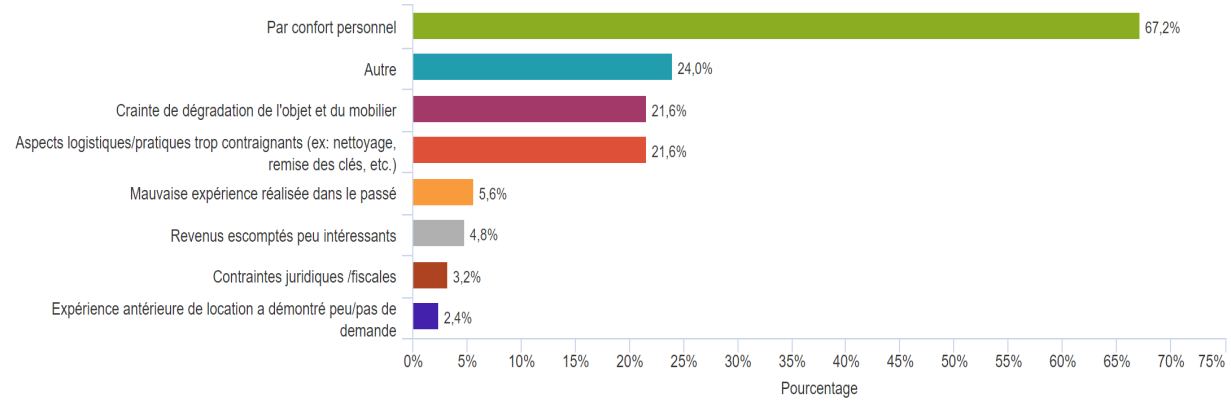
Mettez-vous aussi parfois en location votre résidence secondaire?

Réponses effectives : 133 *Taux de réponse : 96,4%*



Pour quelles raisons ne louez-vous pas votre résidence secondaire?

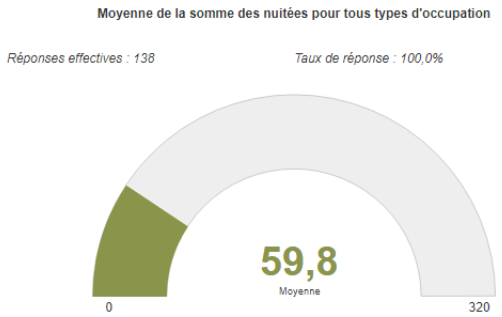
Réponses effectives : 125 *Taux de réponse : 96,2%*



Autres raisons (n=28)

- Besoin de rénovation/pas habitable/manque confort;
- Usage personnel; volonté de garder la liberté et la flexibilité
- Occupation irrégulière

> Moyenne de la somme des nuitées pour tous types d'occupation



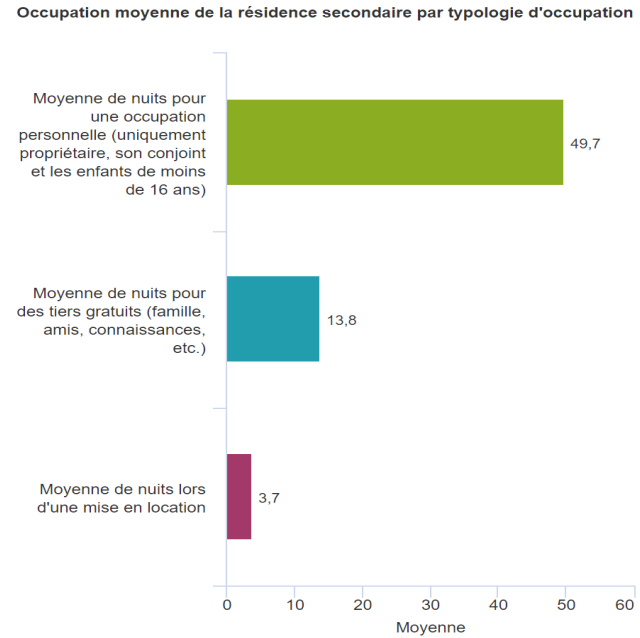
Explications sur le calcul réalisé

Autre	Nb nuits personnelles	Nb. nuits à des tiers gratuits	Nb. nuits à des tiers payants	Sommes des nuitées
Bien 1	20	20	0	40
Bien 2	2	0	3	5
…	X	Y	Z	X+Y+Z
Bien 443	30	0	0	30
Moyenne	**49,7**	**13,8**	**3,7**	**59,8**

*La moyenne de 59,8 correspond à **la moyenne de la somme des nuitées des différents types d'occupation** possible du logement (explicatif ci-dessus proposé à titre d'information).*

Il s'agit d'un chiffre théorique qui n'est pas «utilisé» dans le rapport d'expertise.

> Occupation moyenne de la résidence secondaire par typologie d'utilisation



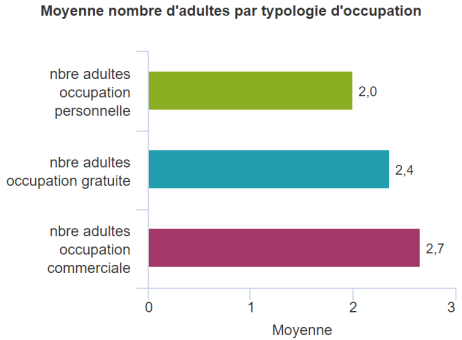
Alpha de Cronbach :

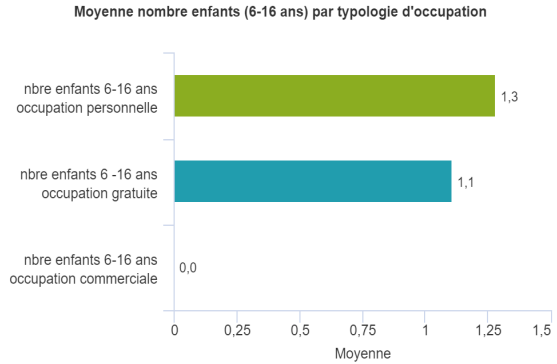
Les moyennes de 49,7 13,8 et 3,7 correspondent à l'occupation moyenne de la résidence secondaire par type d'occupation

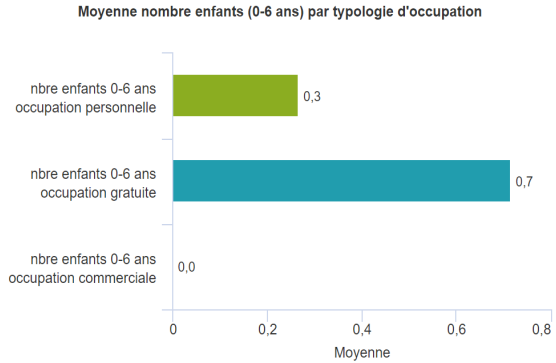
Il s'agit des chiffres utilisés dans le rapport d'expertise qui sera transmis au canton.

Les résidences sont en moyenne ***davantage occupées lors d'un usage privé.***

Nombre moyen d'adultes et d'enfants par typologie d'utilisation







Synthèse: Occupation par zone et par type d'occupation

Occupation par zone géographique

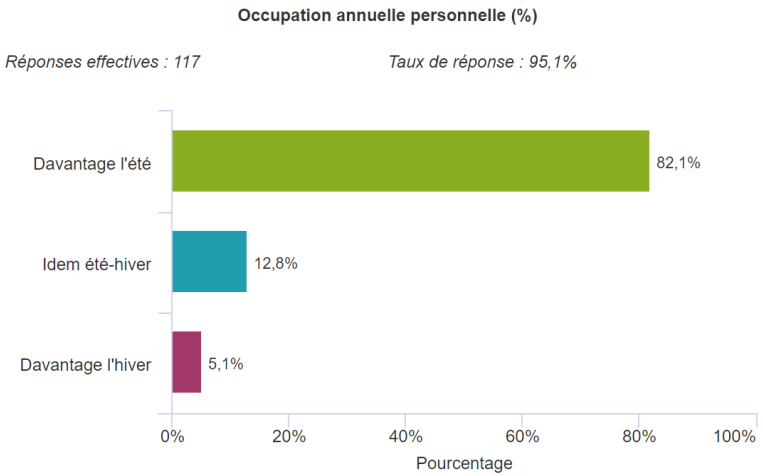
	OCCUPATION MOYENNE PERSONNELLE	OCCUPATION MOYENNE POUR DES TIERS GRATUITS	OCCUPATION MOYENNE POUR UNE MISE EN LOCATION	OCCUPATION MOYENNE TOUTE TYPOLOGIE CONFONDUE
Martigny-Croix	90,0	12,5		102,5
Plan-Cerisier	29,1	7,1	4,5	35,1
Ravoire	73,5	22,0	2,0	88,2
Sommet-des-Vignes	52,5	17,5		70,0
Le Borgeaud	70,0	20,0		90,0
Haut de la Combe (Cergneux compris)	44,2	11,6		52,4
Bas de la Combe (dont Pied du Château et Le Brocard)	42,1	2,0		43,3
Autre	44,8	18,6		57,6
Non-réponse	50,0			50,0
TOTAL	49,7	13,8	3,7	59,8

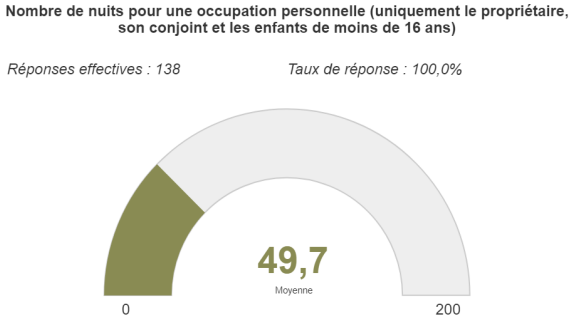
Martigy-Croix	2
Plan-Cerisier	40
Ravoire	42
Sommet-des-Vignes	2
Le Borgeaud	1
Haut de la Combe	24
Bas de la Combe	7
Autre	19

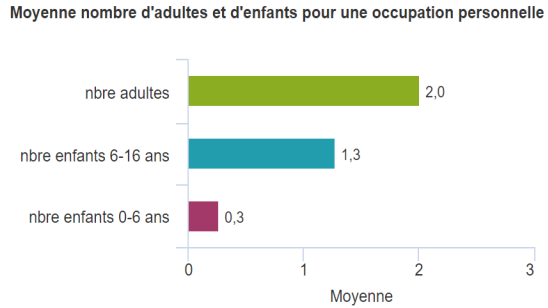
*Le tableau ci-dessus détaille **l'occupation moyenne des logements en résidence secondaire pour les différentes zones.***

La moyenne 59,8 correspond à la moyenne de la somme des nuitées personnelles, des nuitées réalisées par des tiers gratuits et lors de mise en location. Il s'agit d'un chiffre théorique qui n'est pas utilisé dans le rapport d'expertise.

FOCUS : Occupation par le propriétaire et sa famille

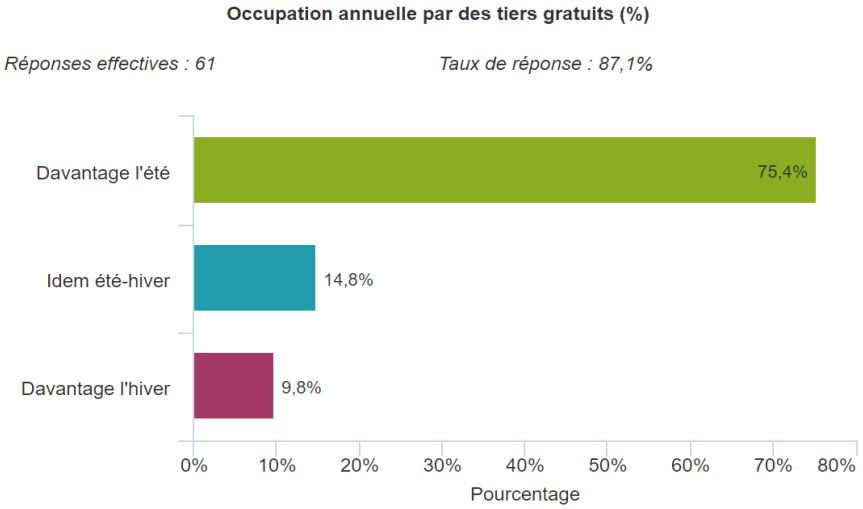


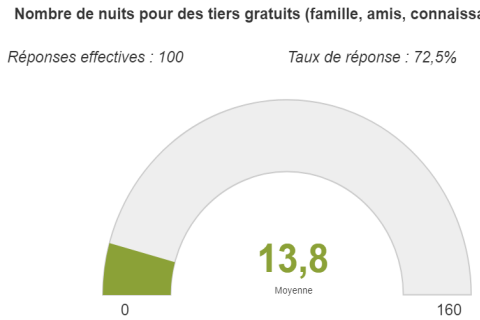


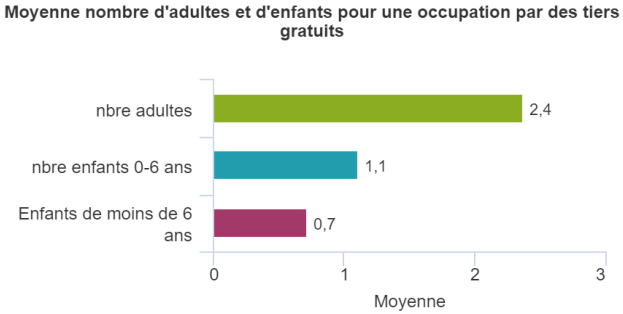


*Les logements en résidence secondaire sont **avant tout utilisés à titre privé l'été par des adultes**.*

FOCUS : Occupation par des tiers gratuits

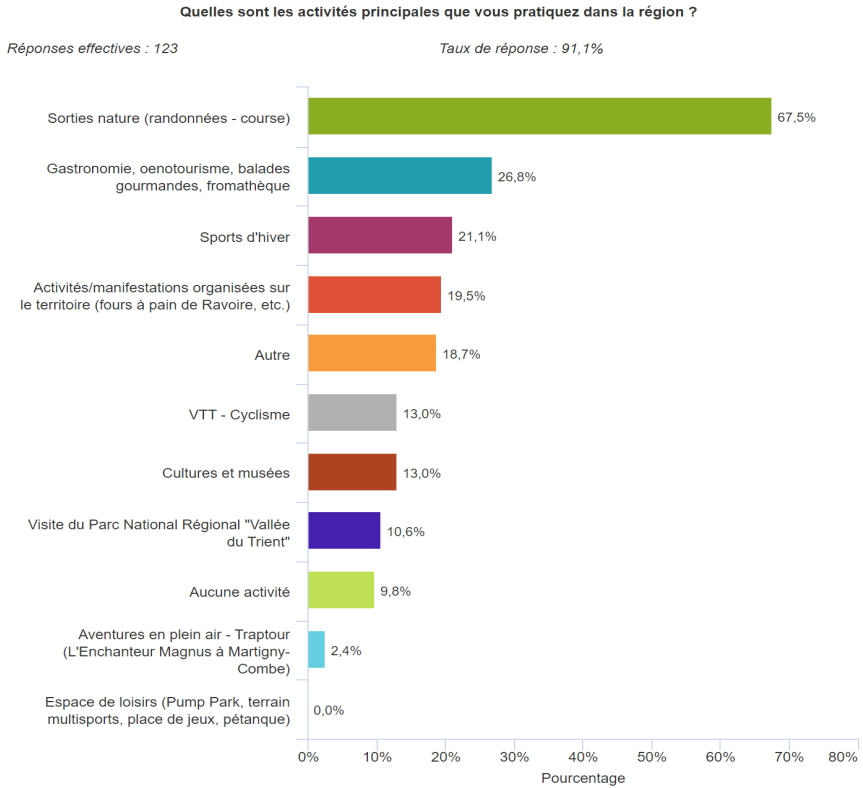






***L'utilisation par des tiers gratuits est moindre**. Elle se fait surtout en été par des adultes.*

Activités principales pratiquées



Autres activités (n=23)

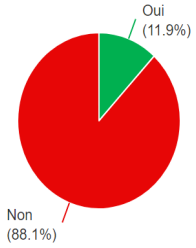
- Travail de la vigne;
- Jardinage, entretien et bricolage
- Repos et détente
- Découverte de la région, marches et balades
- Passer du temps avec ses proches

*La majorité des propriétaires apprécient passer du temps **dans la nature.***

> Investissement pour l'animation de la région

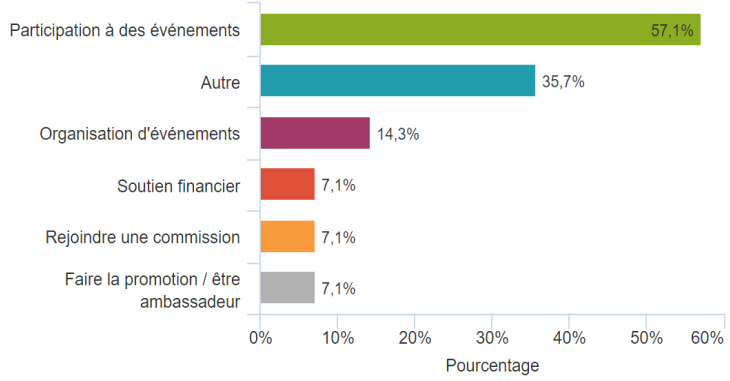
Seriez-vous intéressé(e) à vous investir pour l'animation de la région ?

Réponses effectives : 118 *Taux de réponse : 87,4%*



Si oui, de quelle manière?

Réponses effectives : 14 *Taux de réponse : 100,0%*



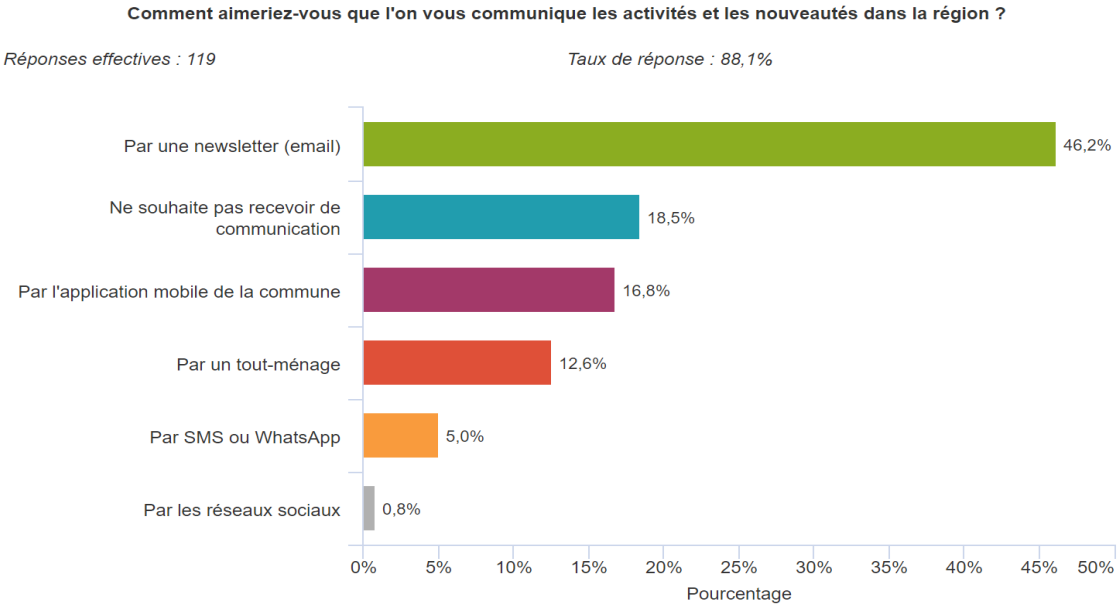
Si Autre, précisez:

Réponses effectives : 5 *Taux de réponse : 100,0%*

	N
améliorer le service de déneigement	1
bénévole	1
déjà membre de la SD de Ravoire	1
Inviter des amis de tout le monde chez nous	1
Jouer de la musique avec l'un de mes orchestres	1

*La grande majorité des répondants **ne souhaite pas s'investir davantage** dans la région.*

Communication



*La **newsletter (email) est le canal de communication le plus apprécié** pour près de la moitié des répondants. Au contraire, les réseaux sociaux sont très peu plébiscités par les propriétaires de R2.*

Attractivité de la région

Avez-vous des suggestions pour améliorer l'attractivité de la région ?

Réponses effectives : 15

Taux de réponse : 11,1%



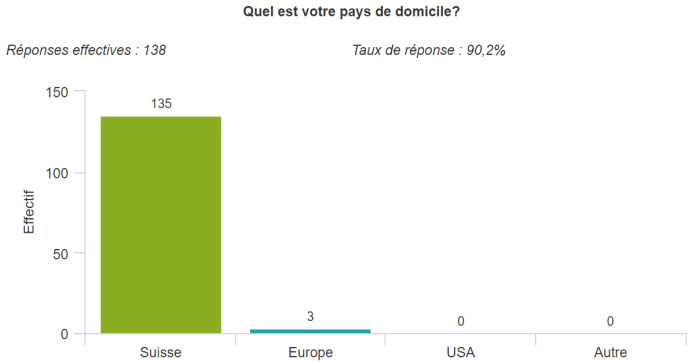
Rechercher...

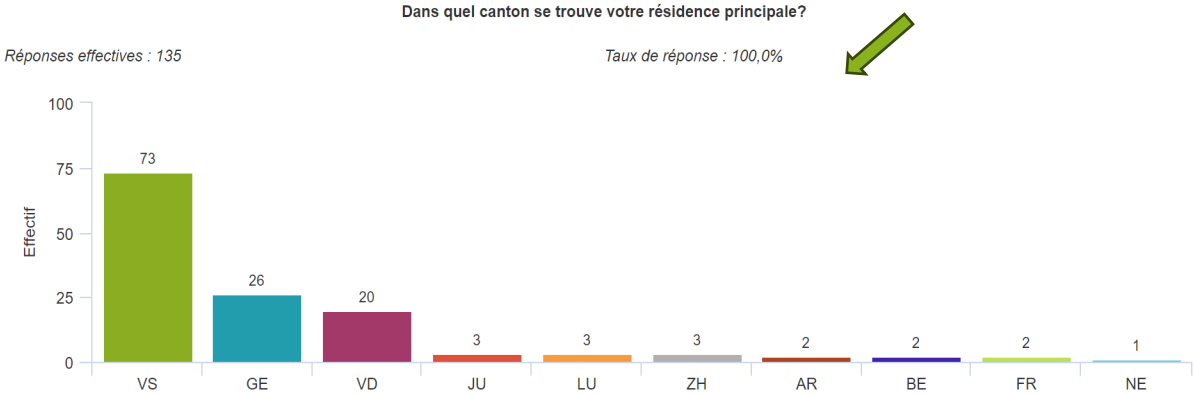
- “Un réseau de transports en commun plus performant”
- “Rester authentique, locale, et promouvoir la durabilité.”
- “Non”
- “Plus de lieux pour se rencontre. Il n'y a pas de cafés sauf à Croix.. On pourrait combiner café/restaurant avec vente de quelques produits d'épicerie (lait, pain, fromage...). Sauvez Le Faylet!”
- “Mettre en valeur et entretenir l'extraordinaire réseau de chemins et murs en pierres sèches en état de délabrement”
- “Améliorer encore les transports publics”
- “- Velostation en gare de Martigny-Croix
  - Circuits pédestres balisés dans les vignes de Plan-Cerisier (passant par des petits chemins)”
- “Conserver ce havre de paix en dehors du gros flux de touristes - si rare actuellement”
- “déblayer les routes d'accès au village quand il y a des laves torrentielles”
- “un magasin et un deuxième restaurant à Ravoire”

1 2

*Les quelques personnes ayant répondu à cette question mettent en avant le développement des infrastructures (mobilité, loisirs) mais aussi la **préservation de l'authenticité et du calme du lieu**.*

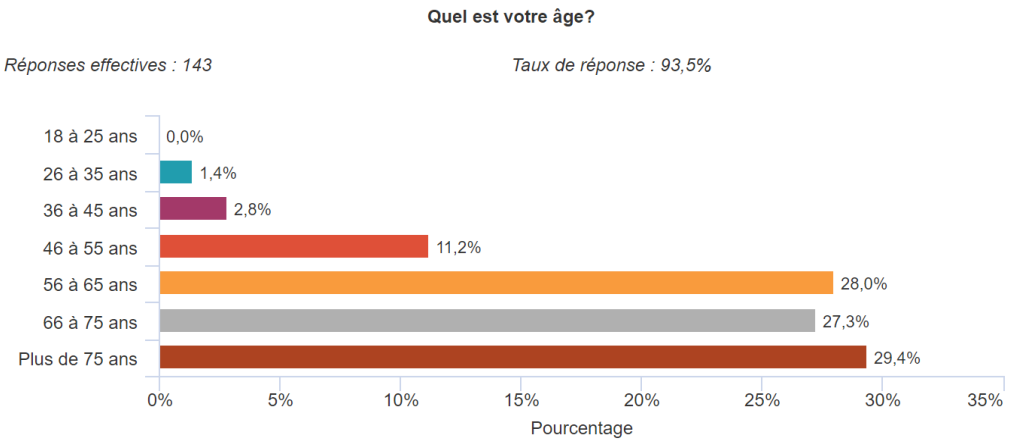
Provenance des propriétaires

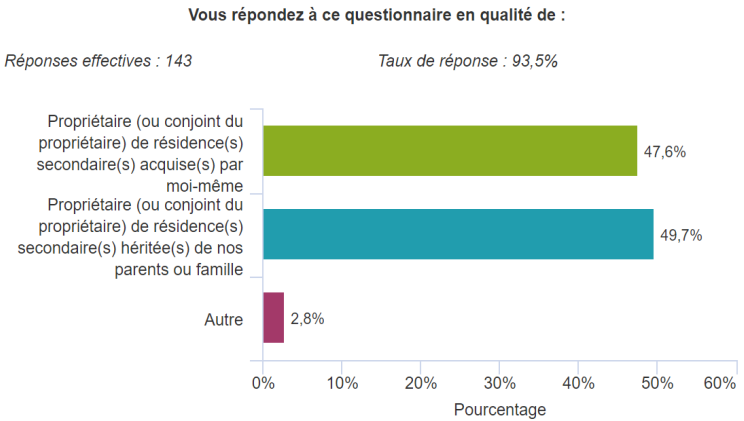




*La majorité des propriétaires proviennent de **Suisse (97.8%)** et plus particulièrement des **cantons romands** (Valais: 54,1%, Genève: 19,3%, Vaud: 14,8%).*

Provenance des propriétaires





Les propriétaires majoritairement âgés, ***deux tiers étant des retraités****.*

> Principales conclusions *(à l'attention de la commune de Martigny-Combe)*

- **Profil des propriétaires** : Ce sont avant tout des **Suisses romands de plus de 65 ans** résidant dans leur résidence secondaire **en été;**

- **Caractéristique des logements :** Il s'agit de logements anciens qui ont été acquis ces 20 dernières années. La taille moyenne des objets est de 63,4m2, le parc est essentiellement composé **de maisons individuelles ou chalets de taille moyenne** situés sur la zone de Ravoire et Plan-Cerisier;

- **Fréquentation de la région : les résidences secondaires sont peu utilisées avec une moyenne de 59,8 nuits par année toute typologie confondue.** Par confort personnel ou par la nécessité de rénover leur bien, la grande majorité des propriétaires ne met pas en location occasionnelle (commerciale) leur résidence. Un soutien à la rénovation et une communication à leur égard permettrait d'inciter les propriétaires à occuper davantage leur bien ainsi que le rentabiliser en le mettant en location.

=> Bien que les résultats du sondage démontrent aucune location purement commercial et une location commerciale occasionnelle quasi nulle (3 réponses), plusieurs biens sont disponibles à la location sur AirBnB. Dans le cadre de l'adaptation du règlement, il serait recommandé de mettre en place un processus de contrôle pour éviter les manquements ou coulages. De plus, il est important de **favoriser une excellente communication avec les propriétaires** afin qu'ils comprennent les éventuels changements auxquels ils seront soumis.

Principales conclusions relatives à l'occupation des logements

(extrait du rapport d'expertise ci-joint, à l'attention du Canton)

3. Conclusion

Les résultats ou estimations pour Martigny-Combe montrent que l'occupation des R2 est caractérisée a 89 % par l'utilisation privée (occupation par le propriétaire et sa famille proche, sans location payante). Aucun des répondants ne vit à l'année.

En conclusion, pour tout l'échantillon, la médiane est de 30 jours, c'est-à-dire au moins la moitié des répondants séjourne 30 jours ou plus. Finalement, la moyenne des séjours est de 49.74±3.5 jours.

Sierre, le 27 mars 2025

Signature :

Pour l'ITO

Dr Phd Francesco Maria Cimmino

> Processus pour homologation

Processus complet d'homologation en vue de la mise en œuvre et de la validation d'un nouveau règlement communal sur les taxes de séjour.

OK

1. Élaboration des lignes directrices du tourisme, définissant l'orientation du développement touristique local et son financement.
   - ➢ **Préavis du SETI**
2. Réalisation d'une enquête R2 ou statistiques qui permettent de valider l'occupation moyenne des R2
   - ➢ **Suivi auprès du SETI pour information.**
3. Préparation du projet de nouveau règlement
   - ➢ **Mise en consultation publique**
   - ➢ **Présentation en Assemblée Primaire et validation**
4. Transmission dossier complet au SETI pour homologation au Conseil d'État
   - ➢ **Lettre d'accompagnement (guide de lecture)**
   - ➢ **Lignes directrices du tourisme**
   - ➢ **Résultats enquête R2 (dossier complet)**
   - ➢ **Extrait de validation de l'Assemblée Primaire**
   - ➢ **Nouveau Règlement**

Mise en œuvre de la LTour – Processus

 Elaboration des **lignes directrices**	Commune, en collaboration avec les acteurs touristiques locaux Répond aux exigences de l'art. 7 al. 1
 *Elaboration d'un **plan d'action*** *Détermination des besoins financiers – examen de la nécessité d'adapter les taxes touristiques*	*Commune, en collaboration avec les acteurs touristiques locaux* *Contribue à satisfaire aux exigences de l'art. 19 al.2*
 Elaboration projet de **règlement** sur les taxes touristiques, découlant du plan d'action & lignes dir.	Commune Répond aux exigences de l'art. 17 al.2 / 23 al.2
 Mise en consultation	Parties concernées (hôteliers, agences de location, commerçants, ass. propr. R2, …)
 Approbation	Assemblée primaire
 Homologation	Conseil d'Etat
 Règlement approuvé, mise en application	Commune & partenaires

> Processus pour homologation : rappel contexte et enjeux

Dans le cadre de l'élaboration du nouveau règlement communal sur les taxes de séjour, un certain pragmatisme est nécessaire pour définir les éléments de calcul du forfait annuel. L'objectif est de favoriser la validation par le SETI et, par conséquent, l'homologation du règlement.

Ci-après, un tableau comparatif des éléments de calcul des règlements de taxes de séjour forfaitaires de communes valaisannes:

Communes	Montant de la taxe de séjour à la nuitée	Nombre de nuits inclus dans le forfait	Lien du règlement de la taxe de séjour
Martigny	CHF 2.50	20 nuits	Règlement TSF Commune Martigny
Val de Bagne	CHF 4.00 Verbier CHF 3.00 Vallée CHF 2.00 Chemin-Dessus	40 nuits	Règlement TSF Commune Bagne
Liddes	CHF 3.60	30 nuits	Règlement TSF Commune Liddes
Champéry	CHF 3.00	50 nuits	Règlement TSF Commune Champéry

Annexes

- ***Rapport d'expertise à l'attention du Canton du Valais, par Dr. Francesco Cimmino***
- ***Attestation d'expertise externe, par Dr. Jean Moscarola***

Personne de contact :

Anne Sophie Fioretto



Fonctions	Professeur·e HES associé·e
Formations	Master en équipement, aménagement et environnement des pays de montagne
Téléphone	**+41 (0)58 606 90 68** **+41 (0)76 205 07 29**
Email	**anne-sophie.fioretto@hevs.ch**
Linkedin	**https://www.linkedin.com/in/anne-sophie-fioretto-a52b0b19**
Bureau	L.153 - Swiss Digital Center (Technopôle 3) - Institut Tourisme

hes·
so
you.

Institut de tourisme
Technopole
3960 Sierre

swissuniversities

EQUAL SALARY