



> Enquête auprès des propriétaires de résidence secondaire

Périmètre : Commune de Nendaz

Résultats finaux – rapport d'analyse

Sierre, le 15 mai 2025

CONTEXTE

Projet	Enquête auprès des propriétaires de résidence secondaire de la commune de Nendaz
Mandant	Commune de Nendaz
Mandataire	HES-SO Valais-Wallis, Institut Tourisme
Equipe de projet	Anne Sophie Fioretto, cheffe de projet
	Sarah Balet, adjointe scientifique HES
	Francesco Cimmino, adjoint scientifique HES et Dr. statistique (expertise)
Version	Version 1 <u>(sans les résultats de l'expertise)</u> , envoyée à la commune de Nendaz, pour information le 15.05.2024

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

2.4 Profil des répondants

3. Conclusions de l'analyse

4. Annexes (jointes au format .pdf)

4.1 Rapport d'expertise à l'attention du Canton du Valais (à venir)

4.2 Attestation d'expertise externe, par J. Moscarola (à venir)

> Objectifs

- Réaliser **une enquête auprès des propriétaires de résidence secondaire sises sur la commune de Nendaz.**
- L'objectif principal du sondage est de déterminer le nombre de jours (nuitées) d'occupation des résidences secondaires situées sur la commune de Nendaz :
 - 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, les habitudes et la satisfaction des propriétaires de résidence secondaire par rapport à leurs pratiques sur la commune.

> Méthodologie & calendrier

- Janvier 2025 : préparatifs et mise en place du sondage sur le logiciel d'enquête professionnel Sphinx (iQ3), en français ;
- Février 2025 : lancement de l'enquête, transmission du sondage aux propriétaires de résidence secondaire (4'946 envois) via courrier (20 février 2025). Clôture du sondage le 17 mars 2025.
- Mars – Avril 2025: clôture du sondage, entrée des questionnaires papier sur le logiciel, «nettoyage» de la base de données, analyse des résultats.
- Mai – Juin 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 Nendaz (tout public) ;***
- ***Rapport d'expertise à l'attention du canton uniquement.***

> 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.

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

Résultat pour notre sondage :

2% (5% de marge d'erreur = norme admise pour les sondages réalisés en sciences sociales, avec un niveau de confiance de 95%).

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

> Généralités

1532 réponses validées (1604 au total, *avant nettoyage de la base de données*) et réparties comme suit:

- 850 réponses sur formulaires papier et 682 réponses en ligne (1532 réponses totales)
- Durée moyenne de saisie du questionnaire: 8 minutes
- Langues de saisie du questionnaire: 84.7% français; 10% allemand; 5.3% anglais
- *A titre indicatif : taux de réponse : 1604 -> **1532/ 4946 = 31%***

Informations pratiques: campagne d'enquête réalisée du 25 février au 17 mars 2025

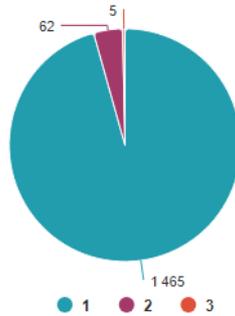
Questionnaire structuré en **4 parties** : caractéristiques du logement en résidence secondaire; informations sur l'occupation de la résidence secondaire; informations sur les besoins et pratiques du propriétaire; informations sur le profil des propriétaires de résidence secondaire

> Infos logement (1/4)

Combien de résidences secondaires possédez-vous dans la commune de Nendaz?

Réponses effectives : 1 532

Taux de réponse : 100,0%



La majorité des propriétaires (**1'465**) ne possède qu'**une résidence secondaire**.

Combien de résidences secondaires possédez-vous dans la commune de Nendaz?

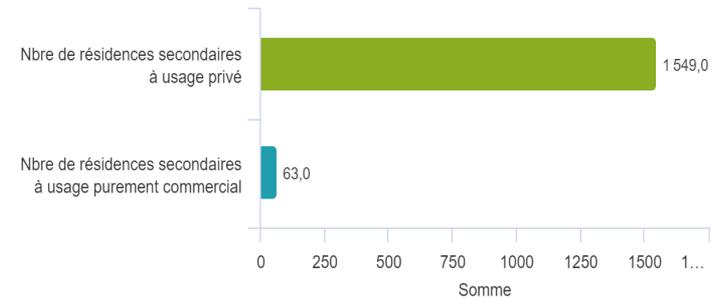
Réponses effectives : 1 532

Taux de réponse : 100,0%

1,0

Moyenne

Nombre de logement selon la typologie d'occupation

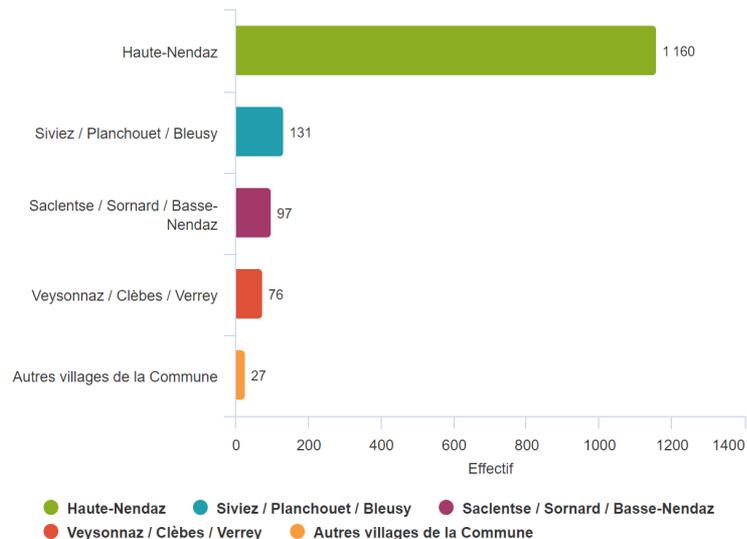


> Infos logement (2/4)

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

Réponses effectives : 1 490

Taux de réponse : 98,7%



Si Autres villages, précisez:

Réponses effectives : 25

Taux de réponse : 93%

	N
Les Condémines	3
Beuson	2
Brignon	2
Condémines	2
Sofleu	2
Aproz	1
Baar	1
Basse-Nendaz	1
Bioleys de Brignon	1
Bioleys-de-Brignon	1
Condémines/ Fey	1
Fey	1
Fontanettes/ Les Condémines	1
Lavantier	1
Les Bioleys de Brignon	1
Les Byolets, Basse Nendaz	1
Moyen de la Rairie	1
Nendaz-station	1
Plan Désert	1

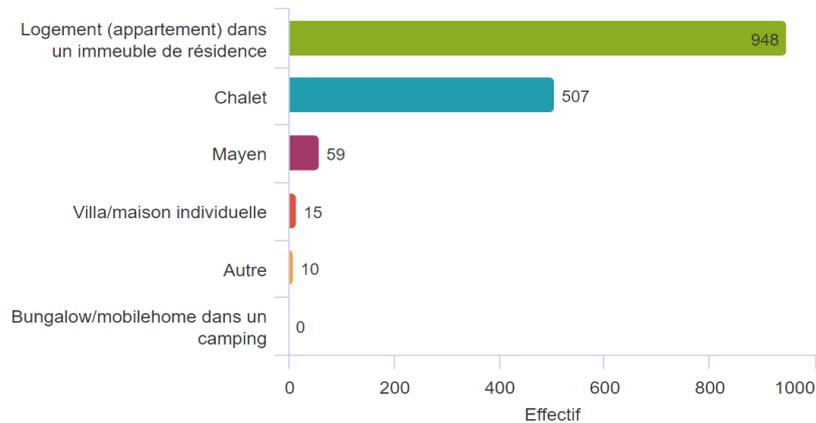
La majorité des personnes a un logement en résidence secondaire à Haute-Nendaz (77.9%).

> Infos logement (3/4)

Quel est votre type de résidence secondaire?

Réponses effectives : 1 539

Taux de réponse : 97,3%



Quelle est la superficie en m2 (surface brute) de votre résidence secondaire?

Réponses effectives : 1 433

Taux de réponse : 94,9%

83,6

Médiane

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

Réponses effectives : 1 533

Taux de réponse : 96,9%

4,0

Médiane

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

Réponses effectives : 1 391

Taux de réponse : 92,1%

1 979

Médiane

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

Réponses effectives : 1 432

Taux de réponse : 94,8%

2 013

Médiane

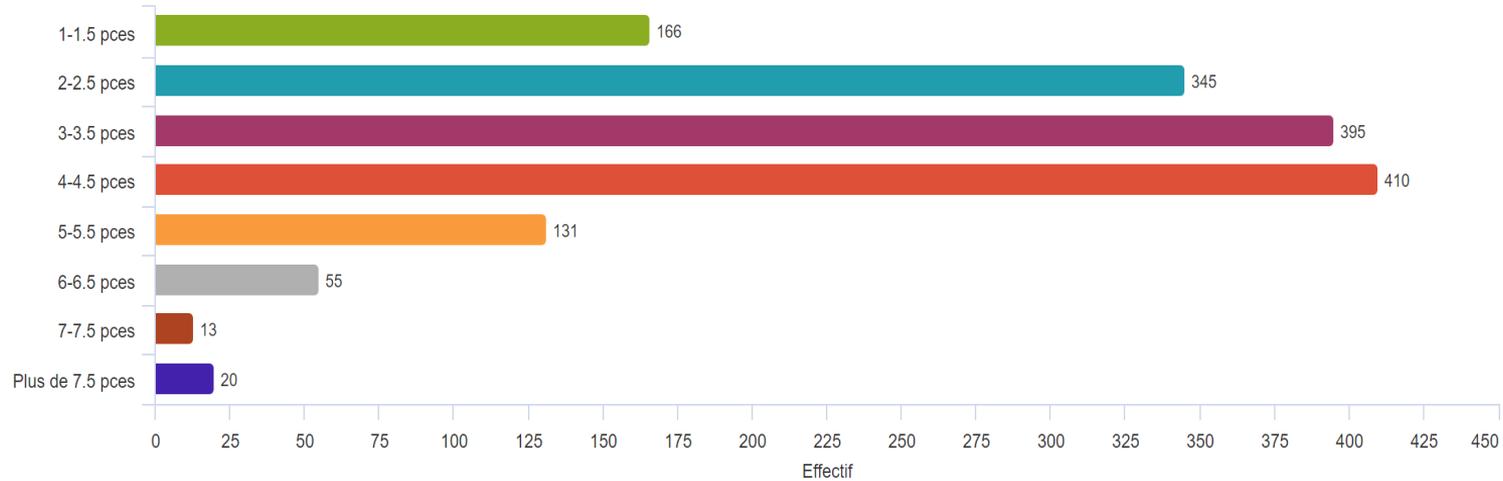
Plus de la moitié des propriétaires possèdent **un logement dans un immeuble de résidence (61.6%) de taille moyenne.**

> Logement (4/4)

Veuillez indiquer le nombre de pièces de votre résidence secondaire:

Réponses effectives : 1 535

Taux de réponse : 97,0%

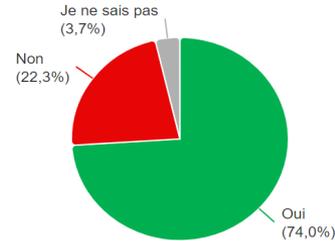


> Rénovation logement

Votre résidence secondaire a-t-elle été rénovée depuis sa construction ?

Réponses effectives : 1 487

Taux de réponse : 98,5%



Si oui, en quelle année ?

Réponses effectives : 936

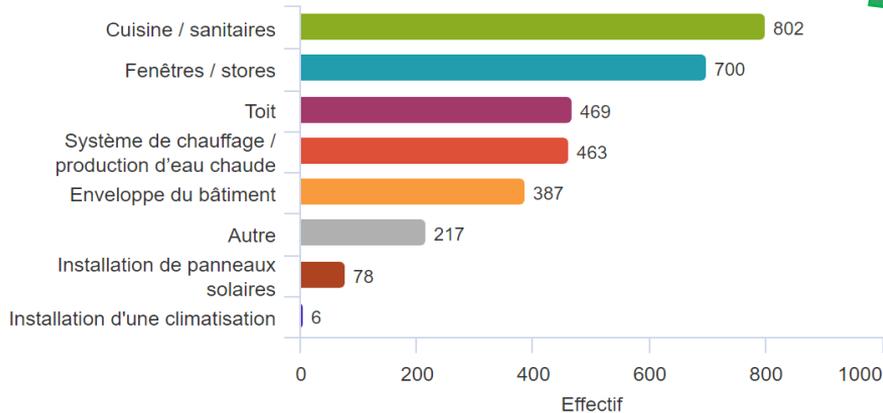
Taux de réponse : 84,9%



Si oui, quelles parties de votre logement ont été rénovées ?

Réponses effectives : 1 102

Taux de réponse : 100,0%



Autres rénovations (n=217)

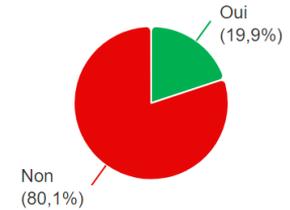
- Peinture;
- Ascenseur;
- Sol;
- Balcon / Terrasse

La majorité des propriétaires ont rénové leurs logements et pour la moitié d'entre eux, dans les 5 dernières années.

> Location du logement (1/4)

Mettez-vous aussi parfois en location votre résidence secondaire?

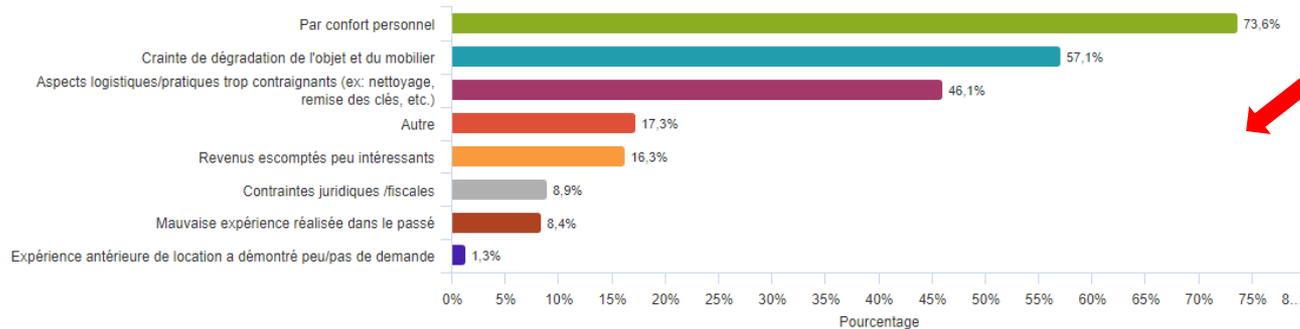
Réponses effectives : 1 540 Taux de réponse : 97,3%



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

Réponses effectives : 1 222

Taux de réponse : 99,0%



Autres raisons de non location (n=205)

- Raisons personnelles/familiales;
- Confort personnel;
- Flexibilité d'utilisation (weekends / hiver)

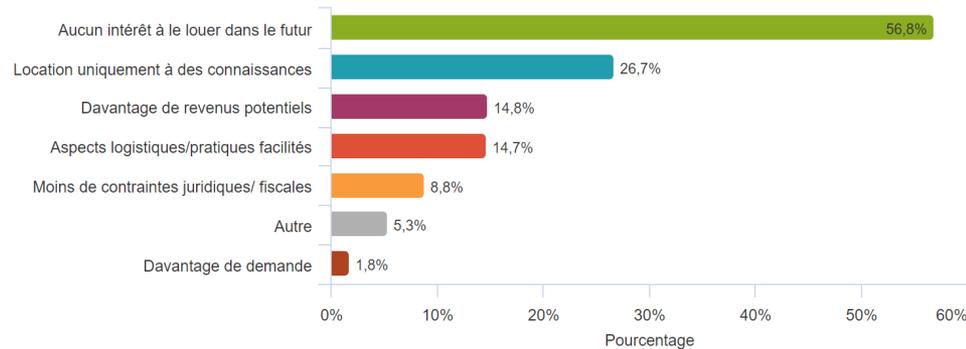
Plus de trois quarts des personnes ne louent pas occasionnellement leur bien. Cela principalement par confort personnel.

> Location du logement (2/4)

Sous quelles conditions pourriez-vous mettre en location votre résidence secondaire dans le futur ?

Réponses effectives : 1 167

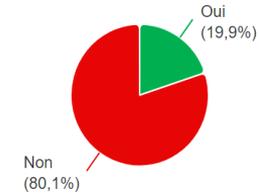
Taux de réponse : 97,4%



La moitié des personnes ne louant pas actuellement ne voit pas d'intérêt à louer dans le futur. Pour le reste, ce serait principalement à des amis, pour davantage de revenus ou des aspects logistiques facilités.

Mettez-vous aussi parfois en location votre résidence secondaire?

Réponses effectives : 1 540 Taux de réponse : 97,3%



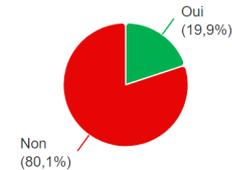
Autres conditions pour une mise en location future (n=60)

- Davantage de revenus;
- Plus grande occupation familiale;
- Nécessité de rénover d'abord;
- Pouvoir continuer à profiter du logement en hiver, garder le contrôle sur la location

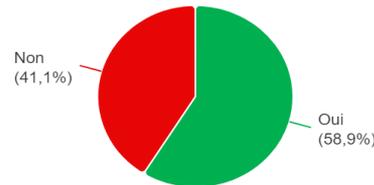
> Location du logement (3/4)

Mettez-vous aussi parfois en location votre résidence secondaire?

Réponses effectives : 1 540 Taux de réponse : 97,3%



Souhaiteriez-vous augmenter le nombre de jours de location commerciale ?



Est-ce qu'une agence gère la mise en location de votre résidence secondaire?

Réponses effectives : 291 Taux de réponse : 93,2%



Principales agences de location (n=129)

- Interhome
- Alpvision
- Espaces Vacances
- Altipik

Si non, pour quelle raison ? (n=107)

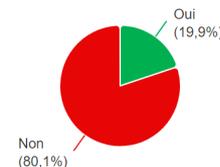
- Contraintes personnelles;
- Occupation par des locataires;
- Trop d'entretien, dégâts potentiels, nettoyage;
- Coûts liés à l'entretien;
- Moins de disponibilité pour la famille et les amis

Près de la moitié des propriétaires mettant leur résidence en location occasionnelle passe par **une agence** et presque 60% souhaiterait **augmenter le nombre de jours de location commerciale**.

> Location du logement (4/4)

Mettez-vous aussi parfois en location votre résidence secondaire?

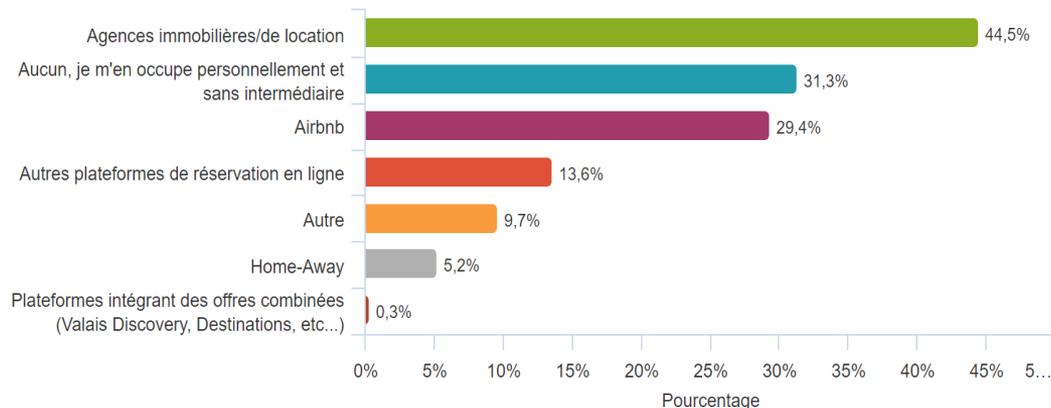
Réponses effectives : 1 540 Taux de réponse : 97,3%



Quels canaux utilisez-vous pour la mise en location de votre résidence secondaire ?

Réponses effectives : 290

Taux de réponse : 93,0%



Autres canaux de location (n=103)

- Anibis;
- Booking;
- Home Exchange;
- Amis, contact, bouche à oreille;
- Office tourisme;
- Affiches en station

Les propriétaires utilisent **majoritairement des agences immobilières pour louer leur logement (44.5%)**. Un tiers s'en occupe personnellement et un autre tiers à travers la plateforme Airbnb.

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



Explications sur le calcul réalisé

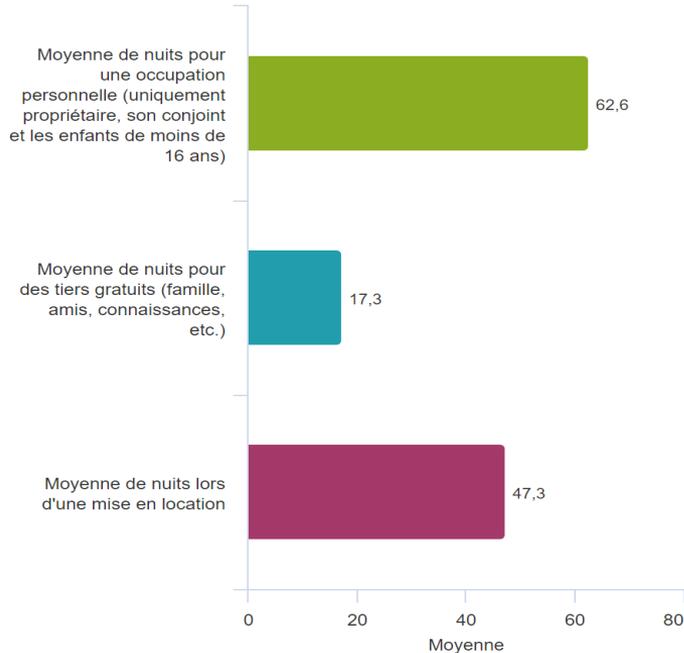
Autre	Nb nuits personnelles	Nb. nuits à des tiers gratuits	Nb. nuits à des tiers payants	Somme des nuitées
Bien 1	20	20	0	40
Bien 2	2	0	0	2
...	X	Y	Z	X+Y+Z
Bien 443	30	0	0	30
Moyenne	62,6	17,3	47,3	88,1

La moyenne de 88.1 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

Occupation moyenne de la résidence secondaire par typologie d'occupation



Alpha de Cronbach : 0,2

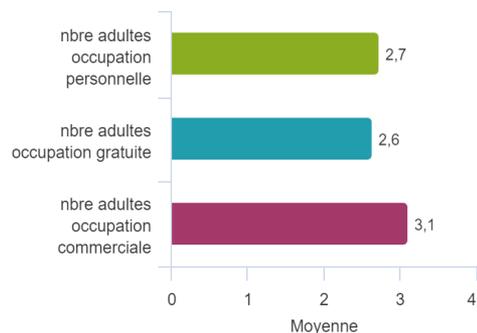


Les moyennes de 40,3 8,3 et 0 correspondent à l'occupation moyenne de la résidence secondaire par type d'occupation

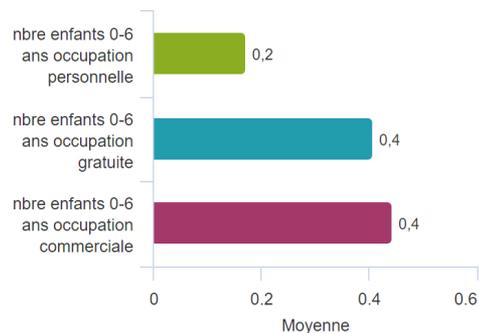
Il s'agit des chiffres utilisés dans le rapport d'expertise qui sera transmis au canton.

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

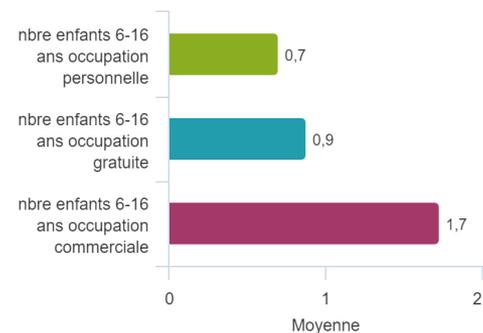
Moyenne nombre d'adultes par typologie d'occupation



Moyenne nombre enfants (0-6 ans) par typologie d'occupation



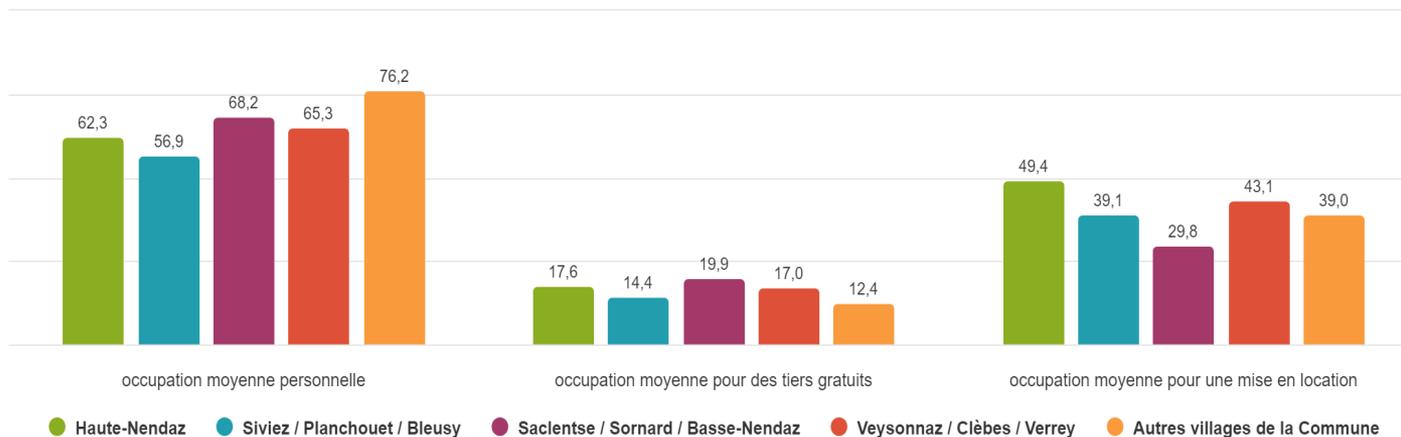
Moyenne nombre enfants (6-16 ans) par typologie d'occupation



Les résidences sont principalement **occupées par des adultes**.

> Synthèse: Occupation par zone et par type d'occupation

Occupation moyenne par zone géographique



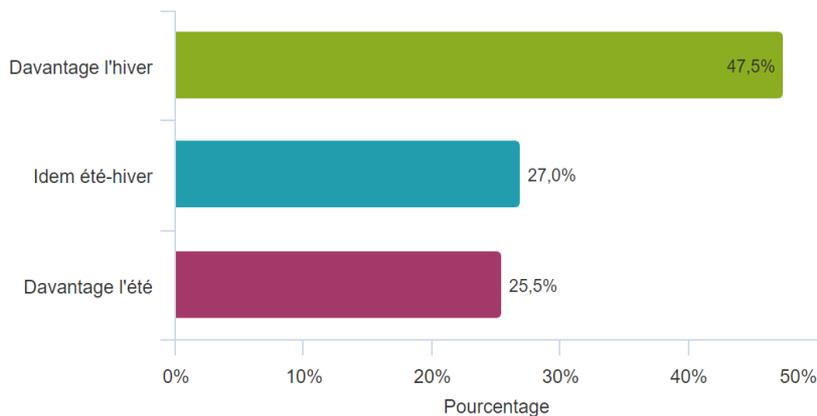
Localité	Nbre résidences
Haute-Nendaz	1'160
Siviez-Planchouet/Bleusy	131
Saclentse / Sornard / Basse-Nendaz	97
Veysonnaz/Clèbes / Verrey	76
Autre villages de la commune	27

> FOCUS : Occupation par le propriétaire et sa famille

Occupation annuelle personnelle selon la saison (%)

Réponses effectives : 1 497

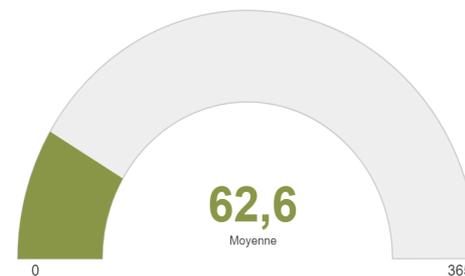
Taux de réponse : 94,6%



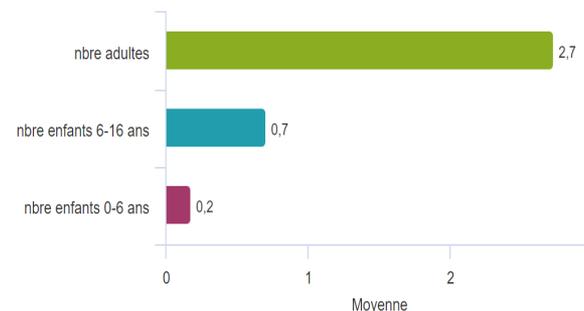
Nombre de nuits pour une occupation personnelle (uniquement le propriétaire, son conjoint et les enfants de moins de 16 ans)

Réponses effectives : 1 530

Taux de réponse : 96,7%



Moyenne nombre d'adultes et d'enfants pour une occupation personnelle



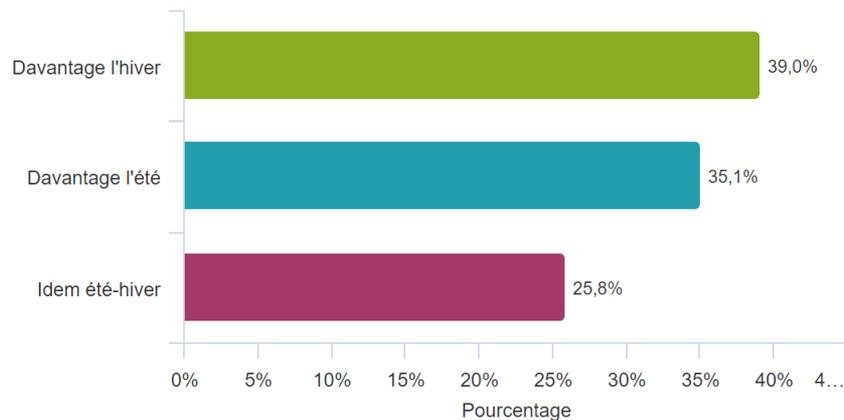
Les logements en résidence secondaire **sont avant tout utilisés à titre privé l'hiver par des adultes.**

> FOCUS : Occupation par des tiers gratuits

Occupation annuelle par des tiers gratuits selon la saison (%)

Réponses effectives : 1 242

Taux de réponse : 78,5%



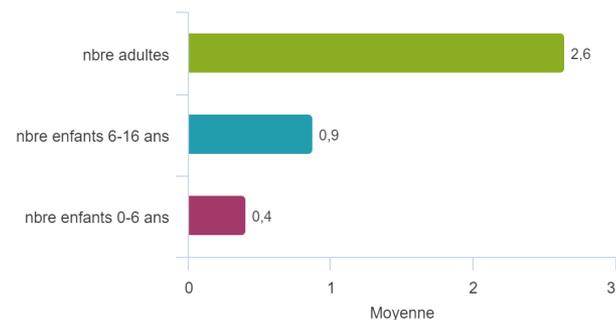
Nombre de nuits pour des tiers gratuits (famille, amis, connaissances, etc.)

Réponses effectives : 1 484

Taux de réponse : 93,8%



Moyenne nombre d'adultes et d'enfants pour une occupation par des tiers gratuits



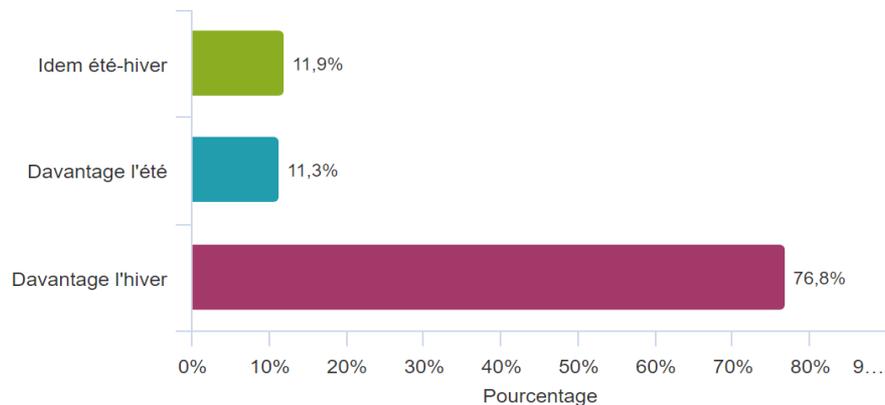
L'occupation par des tiers gratuits est moindre. Elle se fait en hiver et en été par des adultes.

> FOCUS : Occupation par des tiers payants (occupation commerciale occasionnelle)

Occupation annuelle commerciale selon la saison (%)

Réponses effectives : 293

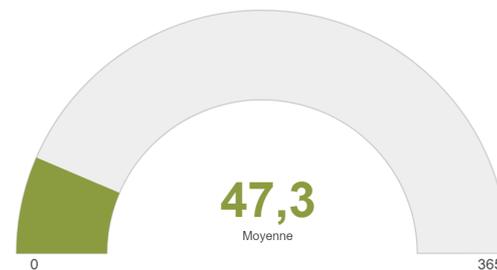
Taux de réponse : 84,2%



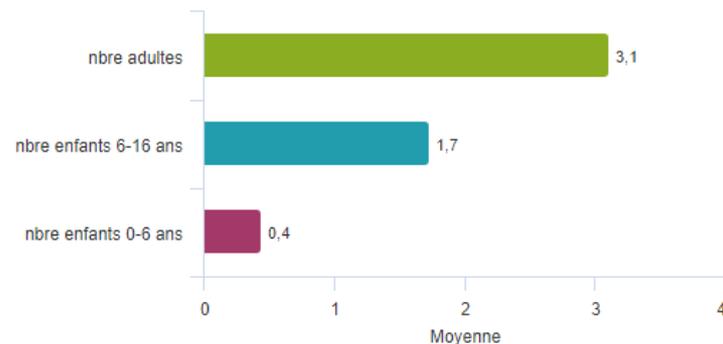
Nombre de nuits pour une mise en location commerciale

Réponses effectives : 293

Taux de réponse : 84,2%



Moyenne nombre d'adultes et d'enfants pour une occupation commerciale



L'occupation commerciale occasionnelle est importante, principalement en hiver.

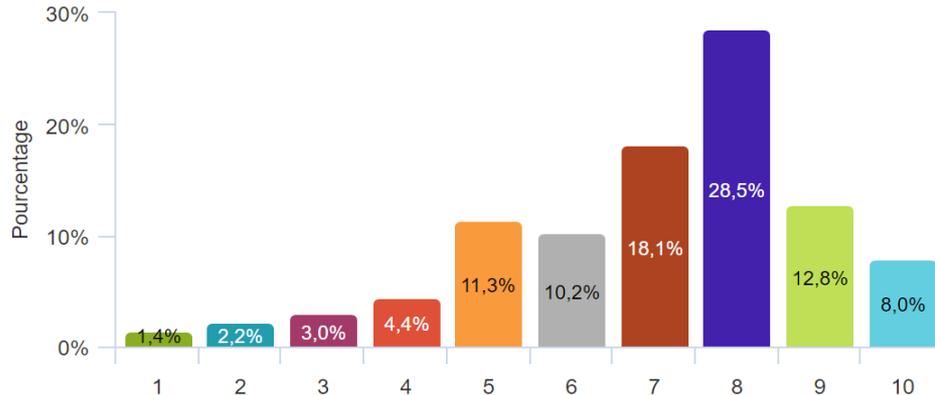


Communication (1/2)

Sur une échelle de 1 à 10, dans quelle mesure estimez-vous être informé(e) des activités et des nouveautés de la destination ?

Réponses effectives : 1 493
Moyenne : 7,0

Taux de réponse : 97,4%
Ecart-type : 2,0



Les raisons évoquées par les personnes ayant noté en dessous de 4 (n=40)

- Difficulté d'obtenir des informations à jour
- Améliorer la visibilité des offres touristiques et des animations dans la région
- Envie de recevoir des informations directement (canal de communication direct)

Avec une moyenne de 7 sur une échelle allant de 1 à 10, **les propriétaires de résidences secondaires sont bien informés des activités et des nouveautés de la destination.**

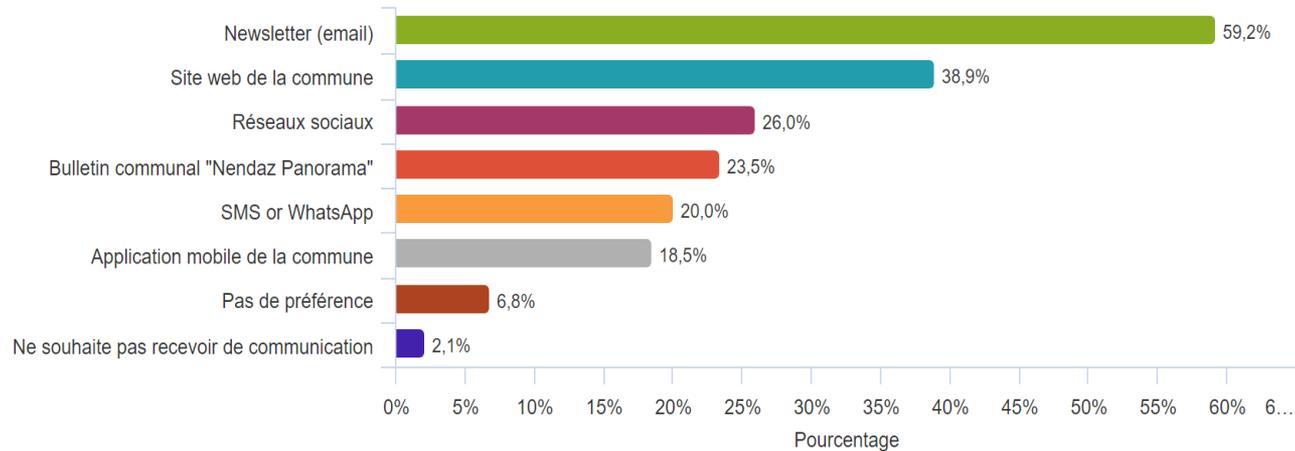


Communication (2/2)

Par quel canal de communication préférez-vous recevoir des informations sur les activités et les événements de la région ?

Réponses effectives : 1 343

Taux de réponse : 87,7%



Près de 60% des répondants souhaitent une communication par newsletter suivie par des publications sur le site web de la commune.

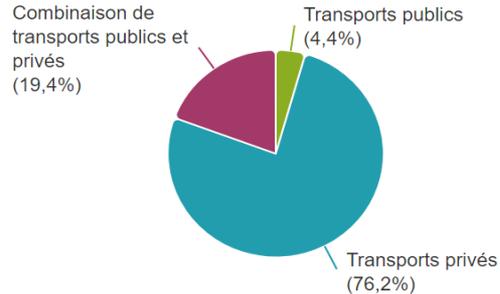


Mobilité

En général, quel type de transport utilisez-vous pour vous rendre dans votre résidence secondaire depuis votre résidence principale ?

Réponses effectives : 1 512

Taux de réponse : 98,7%



La grande **majorité des propriétaires se déplacent avec leur véhicule**. Près de 20% utilisent toutefois une combinaison de transports publics et privés pour se rendre dans leur résidence secondaire.

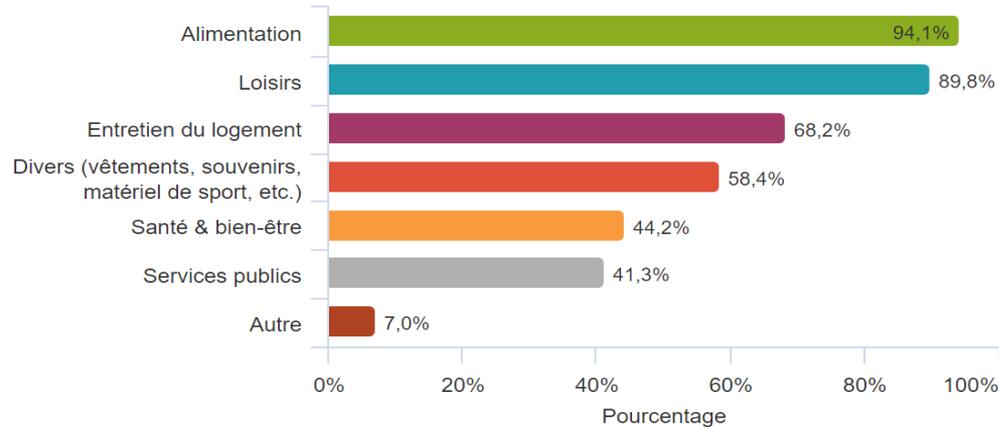


Dépenses

Veillez classer par ordre d'importance les catégories de dépenses que vous effectuez lors de votre séjour à Nendaz:

Réponses effectives : 1 418

Taux de réponse : 92,6%



Autres dépenses (n=66)

- Restaurants
- Ski
- Entretien, l'aménagement des espaces extérieurs
- Factures, impôts

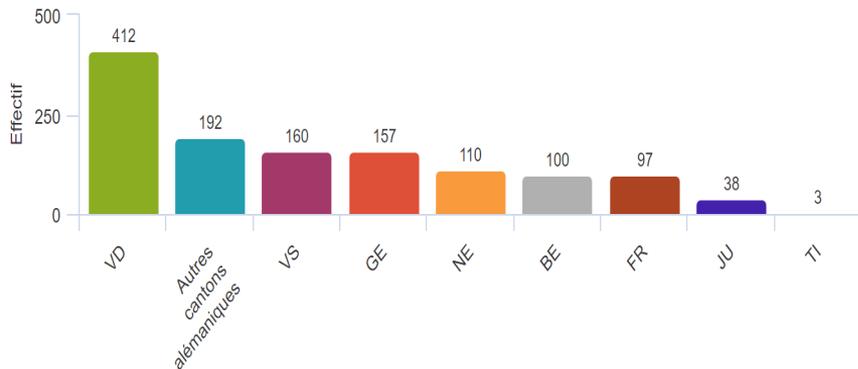
L'alimentation et les loisirs sont les dépenses les plus importantes lors des séjours des propriétaires dans leur résidence secondaire.

> Provenance des propriétaires

Dans quel canton se trouve votre résidence principale?

Réponses effectives : 1 269

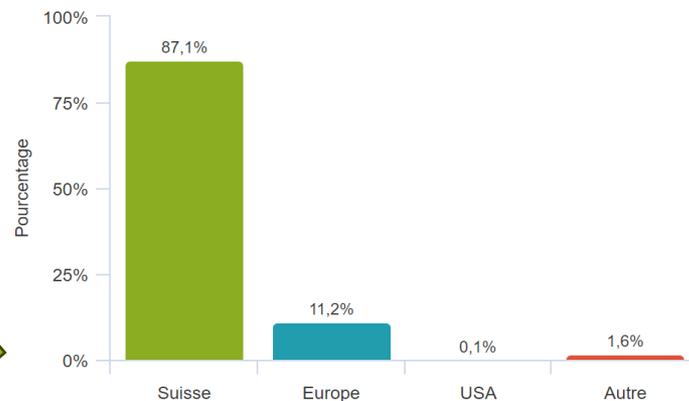
Taux de réponse : 99,1%



Quel est votre pays de domicile?

Réponses effectives : 1 471

Taux de réponse : 96,0%



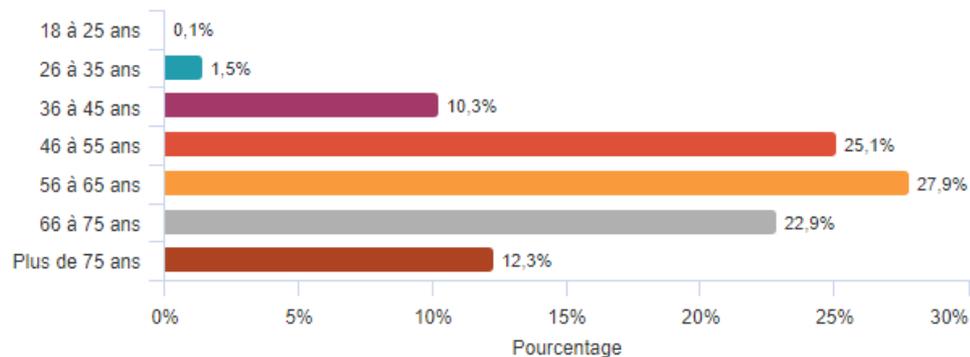
La majorité des propriétaires proviennent de **Suisse (87.1%)** et plus particulièrement du canton de Vaud (32.5%).

> Provenance des propriétaires

Quel est votre âge?

Réponses effectives : 1 508

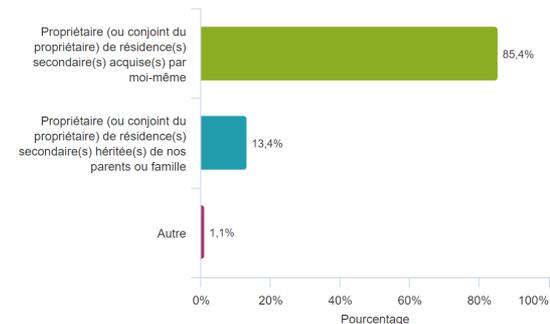
Taux de réponse : 98,4%



Vous répondez à ce questionnaire en qualité de :

Réponses effectives : 1 505

Taux de réponse : 98,2%



Les propriétaires sont **majoritairement âgés**, plus de la moitié **ayant hérité** leur résidence secondaire.

> Principales conclusions (à l'attention de la commune de Nendaz)

- **Profil des propriétaires** : La grande majorité des **propriétaires sont Suisses** (canton de Vaud principalement) et ont acquis leur bien par eux-mêmes. Ils sont pour la moitié des **personnes de plus de 40 ans encore actives professionnellement**. Ils utilisent principalement leur bien l'hiver. Ils se déplacent avec leur véhicule privé et dépensent dans la station (restaurants et activités de loisirs). Ces derniers souhaitent restés informés des activités et nouveautés et privilégient des canaux de communication directe comme les newsletters.
- **Caractéristique des logements** : La taille moyenne des objets est de 83,6 m². Le parc est essentiellement composé **de logements de 3 à 4.5 pièces en résidence suivis par des chalets** qui ont été rénovés. Ils se situent avant tout sur la **zone de Haute-Nendaz**.
- **Fréquentation de la région : les résidences secondaires sont bien utilisées avec une moyenne de 88,1 nuits par année toute typologie confondue**. C'est avant tout pour une utilisation personnelle (62,6 nuits) que le logement est utilisé. Par confort personnel ou par crainte de dégradation, peu de propriétaires mette en location occasionnelle (commerciale) leur résidence et ne montre pas d'intérêt à le faire dans le futur. Toutefois, parmi ceux qui le font, l'utilisation pour une location commerciale est élevée (47,3 nuits). Ils passent pour la moitié à travers des agences et souhaiteraient pour la plupart pouvoir encore augmenter le nombre de nuitées commerciales. Une communication ciblée à leur égard sur les avantages d'une mise en location commerciale occasionnelle et les solutions existantes permettrait d'inciter les propriétaires à mieux rentabiliser leur bien en le mettant en location.

=> Les résultats démontrent que le profil principal des résidences secondaires correspond à un bon profil pour la «commercialisation» mais que la réticence vient avant tout des propriétaires. Dans le cadre de l'adaptation du règlement, il est important de tenir compte de cela et de **favoriser une excellente communication avec les propriétaires** afin qu'ils comprennent l'intérêt de davantage commercialiser leur bien et les éventuels changements auxquels ils seront soumis.

C o n c l u s i o n s

> **Principales conclusions relatives à l'occupation des logements** *(extrait du rapport d'expertise ci-joint, à l'attention du Canton)*

> 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 :



Institut de tourisme
Technopole
3960 Siere

hevs.ch/heg



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	L153 - Swiss Digital Center (Technopôle 3) - Institut Tourisme

swissuniversities

