



Les résidences secondaires et l'action publique au défi du maintien de la vie locale à l'année dans les communes-supports de stations

Approche géographique des empreintes habitantes dans les espaces alpins à forte intensité touristique saisonnière en France, Suisse, Italie, Autriche et Slovénie

Thèse de doctorat en géographie soutenue par
Quentin Benoît Guillaume DROUET

Sous la direction de **Lionel LASLAZ** et **Christophe GAUCHON**

Préparée au sein du Laboratoire Environnements, Dynamiques et Territoires de Montagnes (EDYTEM - UMR 5204 CNRS) dans l'Ecole Doctorale Cultures, Sociétés et Territoires à l'Université Savoie Mont Blanc.

Thèse soutenue publiquement le 20 novembre 2024 devant le jury composé de :

M. Guilhem BOULAY, Maître de conférences en géographie, Avignon Université, examinateur.

M. Philippe DUHAMEL, Professeur des Universités en géographie, Université d'Angers, examinateur.

M. Stéphane NAHRATH, Professeur ordinaire de science politique, Université de Lausanne, examinateur.

Mme. Magali TALANDIER, Professeure des Universités en aménagement et urbanisme, Université de Grenoble Alpes, rapportrice.

M. Didier VYE, Maître de conférences HDR en géographie, La Rochelle Université, rapporteur.

Mme. Marie WOZNIAK, Docteure en aménagement et urbanisme, Architecte Urbaniste Générale de l'Etat, membre de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable au ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, examinatrice.

M. Christophe GAUCHON, Professeur des Universités en géographie, Université Savoie Mont Blanc, co-directeur de thèse.

M. Lionel LASLAZ, Maître de conférences HDR en géographie, Université Savoie Mont Blanc, co-directeur de thèse.

Cette thèse a été soutenue financièrement par l'Etat à travers le Fonds national d'aménagement et de développement du territoire et l'Agence Nationale de la Recherche au titre du programme « France 2030 » (ANR-15-IDEX-0002), le *Labex ITTEM*, l'Assemblée Pays Tarentaise Vanoise, les communes La Clusaz et Les Deux Alpes.

Photos de couverture : Chefs-lieux de La Clusaz et Kranjska Gora en intersaison, © Q.B.G. Drouet, 2022.

THÈSE

Pour obtenir le grade de

DOCTEUR à l'Université de Savoie Mont Blanc

Spécialité : **Géographie**

Arrêté ministériel : 25 mai 2016

Présentée par

Quentin Benoît Guillaume DROUET

Thèse dirigée par **Lionel LASLAZ** et
codirigée par **Christophe GAUCHON**

préparée au sein du **Laboratoire EDYTEM**
dans **l'École Doctorale Cultures, Sociétés et Territoires de l'Université Savoie Mont Blanc**

Les résidences secondaires et l'action publique au défi du maintien de la vie locale à l'année dans les communes-supports de stations.

Approche géographique des empreintes habitantes dans les espaces alpins à forte intensité touristique saisonnière en France, Suisse, Italie, Autriche et Slovénie.

Thèse soutenue publiquement le **20 novembre 2024**,
devant le jury composé de :

M. Guilhem BOULAY,
Maître de conférences en géographie, Avignon Université, examinateur.
M. Philippe DUHAMEL,
Professeur des Universités en géographie, Université d'Angers, examinateur.
M. Stéphane NAHRATH,
Professeur ordinaire de science politique, Université de Lausanne, examinateur.
Mme Magali TALANDIER,
Professeure des Universités en aménagement et urbanisme, Université Grenoble Alpes, rapportrice**.**
M. Didier VYE,
Maître de conférences HDR en géographie, La Rochelle Université, rapporteur.
Mme Marie WOZNIAK,
Docteure en aménagement et urbanisme, Architecte Urbaniste Générale de l'Etat, membre de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable au sein du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, examinatrice.
M. Christophe GAUCHON,
Professeur des Universités en géographie, Université Savoie Mont Blanc, co-directeur de thèse.
M. Lionel LASLAZ,
Maître de conférences HDR en géographie, Université Savoie Mont Blanc, co-directeur de thèse.

RÉSUMÉ

De nombreuses communes-supports de stations alpines, caractérisées par un fort taux de résidents secondaires font valoir un enjeu public émergent en faveur du maintien d'une population résidente à l'année. La pression immobilière qui s'est accélérée depuis la crise sanitaire de la COVID-19 s'accompagne d'une baisse démographique dans certaines communes alors que le développement des résidences secondaires se poursuit. **Dans le viseur des pouvoirs publics, les résidences secondaires sont mises au double défi de contribuer à la performance touristique des stations sans entraver l'accès à la résidence principale pour les populations permanentes.**

Les retombées positives et négatives des résidences secondaires sur le plan social, environnemental et économique ont beaucoup été étudiées, mais les connaissances permettant de modérer les effets concurrentiels sur le logement permanent et de préserver une population résidente à l'année dans les destinations touristiques de montagne restent limitées. Afin d'apporter un éclairage aux politiques publiques, **la thèse étudie dans quelle mesure les usages des résidences secondaires et l'action publique peuvent contribuer à la vie locale à l'année dans les communes-supports de stations soumises à une forte intensité touristique saisonnière.** Riches de diversité culturelle, législative et d'initiatives publiques, les Alpes sont une région privilégiée pour interroger la géographie de la vie locale à l'année dans les espaces touristiques. La recherche est menée dans huit communes-supports de stations en France (Les Deux Alpes, Les Belleville, Montvalezan, La Clusaz), en Suisse (Nendaz), en Italie (Badia/Abtei), en Autriche (Kitzbühel) et en Slovénie (Kranjska Gora), en s'intéressant également aux interactions avec les espaces voisins ou plus éloignés.

Les difficultés de recensement démographique constatées dans les espaces touristiques témoignent de pratiques de l'habiter complexes à appréhender avec notamment le phénomène de la multi-résidentialité. La thèse développe une approche géographique des **empreintes habitantes dans les communes-supports de stations** à l'aide d'indicateurs allant au-delà du statut administratif des résidents, de l'antériorité et de la présence des individus. Cette approche est alimentée par des enquêtes auprès de résidents (1181 répondants) et 119 entretiens avec des acteurs des territoires. Les usages résidentiels évolutifs, les différentes relations des résidents au territoire et leurs espaces de quotidienneté nous invitent à **déconstruire le paradigme binaire distinguant la résidence principale et secondaire** souvent adopté par les pouvoirs publics. Parallèlement, la thèse interroge le rôle de l'action publique dans l'équilibre entre le développement touristique et le lieu de vie à l'année. Les effets produits par les régulations des résidences secondaires et la politique de soutien à la résidence principale sont examinés. La capacité de l'action publique est remise en perspective de **multiples facteurs susceptibles d'interagir avec les dynamiques de vie locale à l'année.** Ces dynamiques résultent notamment de systèmes productivo-résidentiels complexes qui fonctionnent en intermittence avec l'intensité touristique saisonnière.

Ces travaux permettent d'identifier **plusieurs modèles de dynamiques de vie locale à l'année dominantes** pour lesquels sont proposées **des réponses publiques systémiques**. Dans certains cas, les échelles d'intervention de l'action publique sont à renégocier avec les espaces de vie des résidents.

Mots clés : résidences secondaires, communes-supports de stations touristiques, arc alpin, vie locale à l'année, empreintes habitantes, action publique, intensité touristique saisonnière, immobilier, revitalisation résidentielle, multi-résidentialité, systèmes productivo-résidentiels.

ABSTRACT

Title: Second homes and public interventions confronted with the challenge of maintaining local year-round living conditions in resort communities. A geographical approach studying inhabitant footprints in Alpine areas with high seasonal tourism intensity in France, Switzerland, Italy, Austria and Slovenia.

Many Alpine resort communities with a high proportion of second homes are experiencing a decline in year-round resident populations. Pressure on the real estate market, which has accelerated since the COVID-19 health crisis, has been accompanied by a demographic decline in some communities, while at the same time, the development of second homes has continued to rise. **From the public authorities' perspective, this presents a twofold challenge: how to continue to benefit from tourism, while ensuring that year-round residents have access to affordable primary residences?**

The positive and negative social, environmental and economic impacts of second homes in resort communities have been extensively studied, but knowledge of how to moderate the competitive pressures of second homes on affordable permanent housing for year-round residents remains limited. To shed light on this emerging public policy issue, **this PhD research examines the extent to which the use of second homes and public interventions contribute to the local year-round living dynamics in Alpine resort communities that experience high levels of seasonal tourism.** The Alps are a relevant area in which to study the geography of year-round local living patterns in tourist areas due to its cultural diversity, history of legislation and various policies. The research is being carried out in eight resort communities in France (Les Deux Alpes, Les Belleville, Montvalezan, La Clusaz), Switzerland (Nendaz), Italy (Badia/Abtei), Austria (Kitzbühel) and Slovenia (Kranjska Gora), considering interactions with neighbouring or more distant areas.

Existing demographic census data bear witness to living practices that are complex to grasp, particularly the phenomenon of multi-local living. This PhD research applies a geographical approach studying the **inhabitant footprints of Alpine resorts communities** by using indicators that go beyond the administrative status of residents, their historical connections to the municipality, the frequency of their physical presence in the communities. It is based on surveys of residents (1181 respondents) and 119 interviews with local stakeholders. Evolving residential uses, the relationships between residents and the local area and their daily living areas invites us to **deconstruct the binary paradigm distinguishing between permanent and second home** that is often adopted by public authorities. At the same time, this PhD research explores **the role of public initiatives in balancing tourism development and the needs of year-round residents living in resort communities**. The effects produced by the regulation of second homes and the impact of policies supporting primary residences are examined in the studied areas. The capacity of public interventions to affect local living conditions is put into perspective considering the **many factors likely to interact with the local year-round living conditions**. These dynamics stem from complex *productive-residential systems* that alternate with the intensity of seasonal tourism.

Our results help to identify **several models of the dominant dynamics of local year-round living arrangements** for which **systemic public responses** are proposed. In some cases, the scale of intervention needs to be adjusted to accommodate the diversity of residents' living spaces.

Key words: second homes, Mountain resort communities, Alpine region, year-round living dynamics, inhabitant footprints, public intervention, seasonal tourism intensity, real estate, residential revitalisation, multi-local living, productive-residential systems.

REMERCIEMENTS

Un an et demi de maturation du projet de thèse et de demandes de financements a précédé l'engagement de de cette recherche. Pendant cette période d'incertitudes, le soutien de mes co-directeurs de thèse, Lionel Laslaz et Christophe Gauchon, ainsi que celui de l'entourage ont été infiniment précieux. C'est à partir de janvier 2022 que j'ai pu me consacrer entièrement à ces travaux. Durant les trois ans qui ont suivi, l'accompagnement inébranlable de mes co-directeurs ont été pour moi une boussole tout au long de ma progression dans les confins scientifiques de la géographie et de l'aménagement.

Je souhaite exprimer ma profonde gratitude aux partenaires qui ont été décisifs pour le lancement de cette recherche. Il s'agit notamment des soutiens financiers du Labex ITTEM, du Comité de Massif des Alpes, de l'Assemblée du Pays de Tarentaise Vanoise et des communes La Clusaz et Les Deux Alpes. A cet effet, je remercie tout particulièrement Fabrice Pannekoucke, Co-Président du Commissariat de Massif des Alpes, Philippe Matheron, Commissaire à l'aménagement, au développement et à la protection du massif des Alpes et Nicolas Gouvernel, Commissaire adjoint du massif des Alpes à l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, Sylvie Vigneron, Coordonnatrice de politiques de montagne, au Commissariat à l'aménagement, au développement à la protection du massif des Alpes, qui m'ont accordé leur confiance et ont apporté leur soutien à la réalisation de cette étude doctorale.

Je remercie les membres du Comité de suivi de thèse, Sylvain Charlot responsable de la délégation montagne d'Atout France et les enseignants-chercheurs Miha Koderman, Camille Giraud, Cédric Duchêne-Lacroix, Manfred Perlik et Johan Milian, qui ont mis à contribution leurs expertises et ont ainsi singulièrement alimenté la réflexion. J'ai notamment eu la chance de pouvoir publier mon tout premier article scientifique aux côtés de Miha Koderman, qui n'a pas compté son temps pour m'aiguiller pendant toute la procédure de publication. Je souhaite exprimer toute ma gratitude à Sylvain Charlot pour l'opportunité de médiation des travaux de thèse dans les hautes sphères de réflexions politiques qui est intervenue auprès du groupe de travail interministériel pour la lutte contre l'attrition des logements permanents dans les zones tendues.

Je suis extrêmement reconnaissant du dévouement dont ont témoigné les élus et professionnels pour contribuer à la réussite de la thèse. Je souhaite indiquer notamment toute l'équipe de l'Espace Propriétaire de Les Ménuires et Val Thorens avec l'impulsion de Laurence Rivail, les services de La Clusaz, avec la collaboration de Esaïe Saighi, et Amélie Strentz, le service urbanisme de Montvalezan dont le soutien de Pierre Denimal, le service urbanisme de Les Deux Alpes avec la coopération d'Inès Terras, l'office de tourisme Les Deux Alpes avec l'appui de Laurent Sabot, l'Assemblée Pays Tarentaise Vanoise avec l'aide de Sandra Ollier et Johanne Vallée, le service Environnement et Aménagement avec la collaboration d'Anita Svetina de la municipalité de Kranjska Gora, l'équipe de la délégation montagne d'Atout France, l'équipe de l'ADRETS et notamment de Chloé Billod, Elsa Vacheron et Noémie Lechat, l'équipe de ZaVita d.o.o et en particulier les conseils et supports techniques de Matevž Premelč, la contribution technique de G2A avec Gilles Revial et l'appui de Mireille Sertout, de la Fédération des associations des résidents secondaires de montagnes.

Je tiens à remercier le soutien généreux et continue d'Anne Barrioz, docteure en géographie, qui m'a partagé son retour d'expérience et ses conseils salutaires. J'ai eu beaucoup de plaisir à échanger sur nos travaux de recherche qui ont emprunté des directions parallèles. J'ai apprécié pouvoir partager nos avancées avec

Géraldine Overney, dans le cadre de sa thèse sur le rôle des propriétaires de résidences secondaires dans la gouvernance des stations de montagne à l'Université de Lausanne. J'ai eu l'occasion de suivre étroitement l'élaboration du rapport d'expertise de Master de Bertille Fetiveau qui a investi des questions de recherche voisines des miennes en 2023/2024 et dont nos échanges ont permis d'apporter un éclairage supplémentaire par ces investigations menées sur la commune de Saint-Gervais-les-Bains.

Mes collègues du doctorat au laboratoire EDYTEM ont été de précieux aiguillons avec entre autres, l'aide et l'écoute de Chloé V-P., de Noémie B., d'Agathe R., et de Yannis N. Je remercie également sincèrement Moussa Mamadou Ba pour sa patience et sa vigilence sur la rigueur statistique de mes analyses. Je suis vivement reconnaissant des solides soutiens administratifs de Christine Carré et de Nathalie Deiber, parvenant à déméler parfois ce qui semblait être indémélable.

Ces travaux n'auraient pu aboutir sans les innombrables encouragements de ma compagne Anja Turin Drouet. Son écoute, son assise mentale et parfois aussi son aide technique ont été mon baume de l'esprit et du cœur, des prémices jusqu'aux dernières instants de relectures du manuscrit.

Il m'est essentiel de remercier le soutien familial fondamental de ma mère Dominique, mon père Florian, ma sœur Luce, avec ces recommandations d'ancienne doctorante et le backup technique sans faille de mon frère Pierre.

Il y a aussi tous les amis et proches qui ont été facilitateurs d'une manière ou d'une autre, soit par un soutien moral, l'envoi d'articles de presse ou de reportages, leurs services de traduction écrite, l'aide à la relecture, ou pour m'avoir hébergé lors de certains de mes déplacements sur les terrains d'étude. C'est avec beaucoup d'affection que je souhaite alors saluer Sarah A., Raphael P., Stefanie R., Laïla P., Rémy M., Christelle R., Mathieu J., Valentine L., Anna F., Katarina Ž., Clémence T., Ana M., Ana B., Séverine F., Joël B., Cédric F., Sophie M., Olivier P. Fabienne D., Erika T., Ludvik T. Je remercie vivement Antoine Vasseur pour les traits de dessins qui ont pu donner vie autrement à une partie des résultats de la thèse.

Enfin, je souhaite également remercier tous celles et ceux qui ont participé aux entretiens et tous les anonymes qui ont pris le temps de répondre aux questionnaires. Toutes ces rencontres et contributions ont apporté une consistance indispensable à la qualité des travaux et ont surtout rendu cette recherche éminemment passionnante.

SOMMAIRE

RÉSUMÉ 5
ABSTRACT 6
REMERCIEMENTS 7
SOMMAIRE 9
INTRODUCTION 11
PARTIE I : INTERROGER LA RESPONSABILITÉ DES RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LA DÉVITALISATION DES COMMUNES-SUPPORTS DE STATIONS TOURISTIQUES : RECOURS À UNE APPROCHE GEOGRAPHIQUE DES EMPREINTES HABITANTES 35
Chapitre I : Les résidences secondaires au défi de contribuer à une forte intensité touristique sans entraver la vie locale à l'année 36
Chapitre II : D'inégales dynamiques touristiques et démographiques dans l'arc alpin : *sélection des terrains et rétrospective de l'émergence des stations étudiées* 105
Chapitre III : Conception d'une approche géographique des « empreintes habitantes » et de l'action publique pour comprendre les dynamiques de vie locale à l'année : *choix et justification de la méthode de recherche* 200
PARTIE II : DES EMPREINTES HABITANTES À GEOGRAPHIE VARIABLE ET UNE ACTION PUBLIQUE PLUS OU MOINS OPERANTE SUR LE PARC RESIDENTIEL 240
Chapitre IV : Approche géographique des empreintes habitantes : des pratiques hétérogènes pour différentes contributions à la vie locale à l'année 241
Chapitre V : Des régulations de résidences secondaires contrariées par l'agilité des usages résidentiels privatifs 337
Chapitre VI : Des efforts publics pour favoriser l'accès au logement permanent : un bilan plutôt favorable lorsqu'ils sont proportionnés aux besoins 375
PARTIE III : DES DYNAMIQUES DE VIE LOCALE A L'ANNÉE MULTIFACTORIELLES ET DES RÉPONSES PUBLIQUES SYSTÉMIQUES 443
Chapitre VII : Les causalités multifactorielles de la vie locale à l'année dans les communes-supports de stations 444
Chapitre VIII : Cinq modèles de territoires-supports de station aux dynamiques de vie locale à l'année différenciées : vers des réponses publiques systémiques à négocier avec des empreintes habitantes plurielles 529
CONCLUSION GÉNÉRALE : VERS UNE VIE LOCALE MULTI-SAISONNIÈRE DANS LES COMMUNES-SUPPORTS DE STATIONS 581
RÉFÉRENCES 597
ANNEXES 637
COMMUNICATIONS REALISÉES AU COURS DE LA THÈSE 662
TABLES DES CARTES, DES TABLEAUX ET DES FIGURES 663
TABLES DES MATIÈRES 670

INTRODUCTION

Image 1 : Dessin en ligne « Second homeless. Please Help. »



Source : © J. O'Brien 2019, via CartoonStock. URL : https://www.cartoonstock.com/directory/s/second_home.asp

Cette satire publiée sur *Internet* prend le contrepied des difficultés de recherche de logement en station, transformant le trophée de réussite sociale que la résidence secondaire peut incarner, en une situation de cause charitable pour ceux qui en seraient dépourvus. Elle est l'évocation dystopique d'un monde où l'achat d'une résidence secondaire est devenu la norme. Cette caricature veut-elle nous alerter sur l'ampleur des investissements pour la résidence secondaire ? Ironise-t-elle sur un marché immobilier saturé où la quête d'un logement principal serait caduque, puisque la résidence secondaire se retrouverait seulement en concurrence avec elle-même ?

Le **lien entre résidence secondaire et pression immobilière apparaît comme une évidence dans les médias et les débats publics**. La gestion des résidences secondaires est une priorité publique déjà bien installée en station puisque les décideurs locaux lui ont reconnu **un impact sur la performance touristique dans leur fonction de meublé de tourisme**. La baisse du nombre de lits mis en tourisme s'est amplifiée dans les stations françaises au fur et à mesure des déconventionnements des meublés qui étaient initialement sous contrat de gestion locative. De plus, l'insuffisance des rénovations face à l'ancienneté du parc immobilier a déprécié l'attrait des biens auprès de la clientèle. C'est plus récemment que la résidence secondaire représente un défi pour **l'habiter à l'année des communes-supports de destinations touristiques françaises dont les stations de montagne**. Alors qu'elles semblent cumuler les effets négatifs, les résidences secondaires sont pourtant partie intégrante des stations de montagne française dès leur essor (Bartaletti, 1994 ; Fablet, 2013). Cette dichotomie fait donc des résidences secondaires un sujet complexe et complexé puisqu'elles sont signalées de façon récurrente par les pouvoirs publics et les médias comme responsables de la perte d'habitants dans les territoires touristiques. Les controverses grandissantes leur ont valu un **renfort de dispositifs fiscaux et réglementaires**, dont nous ne sommes pas certains que la finalité soit **dissuasive, punitive ou contributive** des politiques publiques en faveur de la population

permanente. J. Coppock nous invitait en 1977 à la **prudence concernant le rapprochement entre la dévitalisation de la ruralité et la prolifération de résidences secondaires** dans le cadre de travaux de recherche à Denbighshire dans le nord du Pays de Galles.

« Second home may thus be a symptom rather than a cause » (J. Coppock, 1977, p. 149).

Cependant, son discernement sur la **position de la résidence secondaire entre la causalité ou la résultante d'un épiphénomène** résulte de travaux menés en dehors d'une destination touristique de montagne. De plus, elle s'inscrit dans un autre contexte temporel. Les travaux académiques de J. Coppock sont loin de trancher sur les **effets négatifs et positifs qu'induisent le développement et les usages de la résidence secondaire**, mais cette citation suggère d'adopter un autre regard ; de ne pas uniquement les étudier sous l'angle de la causalité dans les enjeux de dépeuplement d'un territoire touristique. Le bilan sur la résidence secondaire est d'autant plus difficile à statuer, que ces effets peuvent s'avérer **différents d'un territoire à l'autre**. C'est ici qu'entre en jeu une approche géographique, par la nécessité de renouveler des analyses pour chaque espace étudié. La géographie ne se limite pas seulement à des observations comparatives de plusieurs espaces, mais nourrit notre compréhension des mécanismes à l'œuvre par une lecture spatiale des dynamiques et des composantes inertes dans un espace donné.

1. L'éthique sociale et environnementale du maintien d'une population permanente dans les destinations touristiques

« Un tourisme qui tient pleinement compte de ses impacts économiques, sociaux et environnementaux actuels et futurs, en répondant aux besoins des visiteurs, des professionnels, de l'environnement et des communautés d'accueil » Définition du tourisme de développement durable par l'Organisation Mondiale du Tourisme, 2005.

La préservation d'une population permanente dans les destinations touristiques, du moins lorsque celle-ci existe, va au-delà d'une préoccupation locale puisque dans les principes fondamentaux du tourisme durable de l'*Organisation Mondiale du Tourisme* apparaît la considération des besoins **« *des communautés d'accueil* »** (*PNUE* et *OMT*, 2005). Cette désignation terminologique confère aux populations permanentes une fonction économique de l'accueil. En quoi la déconnexion d'une destination avec une population permanente peut-elle compromettre la **durabilité du modèle touristique** ? L'exemple de la station de sports d'hiver Aspen aux États-Unis, où la gentrification touristique a progressivement délocalisé le domicile de la majorité des employés saisonniers à plus de 20 km, voire 37 km pour ceux qui souhaitent devenir propriétaires à l'année (Riccardi, 2015) interpelle sur les répercussions environnementales. D'autres tendances similaires sont également perceptibles dans les Alpes françaises. **Une urbanisation qui s'affranchit d'habitat permanent dans la destination implique nécessairement des déplacements pendulaires plus ou moins conséquents**. La séparation spatiale entre *bassin de loisirs-emploi* et *bassin résidentiel* peut générer un dédoublement d'infrastructures qui exacerbera l'étalement foncier et les émissions de carbone dues à la mobilité.

Au-delà des enjeux environnementaux et de l'éthique sociale qu'impliquent les distanciations physiques entre le lieu touristique et l'habitat permanent, le modèle touristique et résidentiel de villages de vacances exclusivement composé de résidences secondaires et de visiteurs nous confronte à un fait sociogéographique de l'entre-soi de résidents (Brunel, 2012). Ce modèle sans habitants à l'année renvoi à la notion de non-lieu (Augé 2010). Les durées de séjours désynchronisées des résidents secondaires et visiteurs de passages dans

la destination, ne facilitent pas la construction d'**un tissu social à même de stabiliser une communauté locale**. Qu'advient-il du rapport à l'habiter et d'une vie locale à l'année quand le construit identitaire local tient seulement à une intention d'évasion récréative et d'une absence de rapport à l'autre et à son lieu de vie ?

Le **tourisme de sports d'hiver a pourtant été initialement perçu comme un moyen d'endiguer l'exode des jeunes vers les villes** par les opportunités d'emplois touristiques (Veyret-Verner, 1956). Des chercheurs ont cependant déjà pu pressentir les **limites de l'apport du tourisme pour la vie locale à l'année par l'essence même des stations,** comme en témoignent les observations de R. Balseinte en 1961 dans son étude de cas du Tyrol autrichien :

« Nous croyons pouvoir dire que, si les sports d'hiver arrêtent la dépopulation montagnarde, ils limitent également l'accroissement démographique idéal, en raison même de leur nature économique exacte. C'est, du moins, ce qui paraît ressortir de notre étude sur l'essor récent des sports d'hiver dans le Tyrol autrichien, dont l'équipement semble avoir atteint, sinon le maximum possible, du moins l'optimum souhaitable — et ce sera notre conclusion. » R. Balseinte, 1961, p. 74

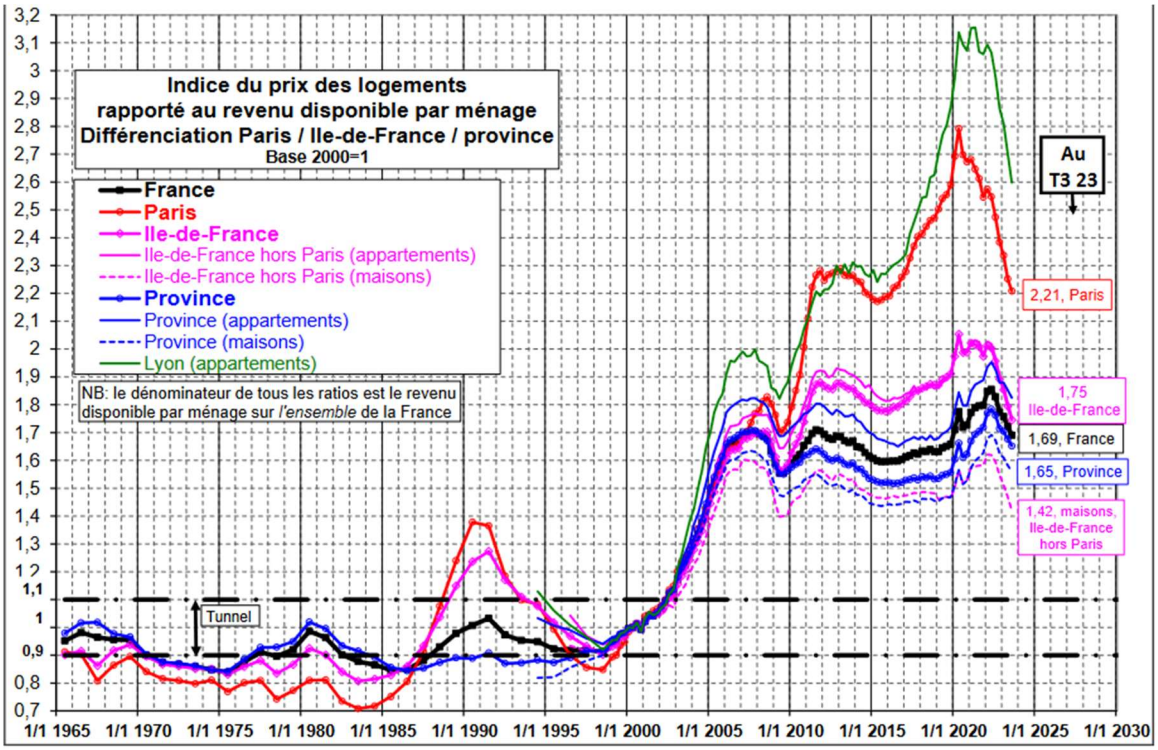
Ainsi, les constats de J. Coppock et R. Balseinte lancent de premières pistes, où l'appréciation du lien de cause à **effet entre résidences secondaires et dépeuplement doit être réévaluée dans le contexte particulier du modèle touristique des stations**. Mise en tourisme, résidences secondaires et pérennisation d'un lieu de vie dans les massifs alpins sont-ils nécessairement des vocations spatiaux-temporelles antinomiques ou peuvent-ils se concilier dans un équilibre soutenable et éthique du point de vue social, économique et environnemental ? L'action publique est-elle en mesure de réguler des pratiques spatiales de développement et des modes d'habiter face aux logiques des marchés résidentiels et touristiques ?
Cette thèse se propose de contribuer à la réflexion sur le devenir des modèles des stations et de leurs espaces de vie afférents face **au constat d'un accès au logement principal plus contraint pour la main d'œuvre permanente et saisonnière.** Renforcer notre niveau de connaissance dans ce domaine apparaît crucial pour contribuer à une gestion socio-économique durable des territoires-supports de stations de montagne.

Les répercussions positives et négatives des résidences secondaires dans les territoires touristiques sur le plan social, économique et environnemental ont fait l'objet de nombreuses recherches qui seront présentées dans le **chapitre I**. Cependant, les connaissances scientifiques à même d'évaluer la responsabilité de la résidence secondaire dans la potentielle dévitalisation des territoires de station et l'influence des autres facteurs ou d'actions publiques participant au maintien de la vie locale à l'année restent limitées. Malgré l'abondance des travaux de recherche sur le phénomène des résidences secondaires, il **n'existe toujours pas de consensus scientifique sur la définition d'une résidence secondaire** (Hall et Müller, 2004 ; Stock 2006 ; Elmi et Perlik, 2014 ; Perles-Ribes *et al,* 2018). La résidence secondaire fait l'objet de multiples définitions autant sur le plan académique que de la part des administrations, des dispositifs législatifs et des instituts statistiques notamment, rien qu'au sein de l'espace alpin (Drouet et Koderman, 2023). Le terme de résidence secondaire recouvre un large éventail de significations tributaires de paradigmes scientifiques ou culturels. Pour cette raison, certains chercheurs invitent plutôt à définir des sous-catégories (Ghorbanpour *et al.,* 2023). Dans différents domaines académiques, le terme de résidence secondaire est toutefois couramment utilisé pour désigner les **résidences de loisirs, les résidences récréatives, les maisons de vacances, les propriétés familiales, les résidences d'été, les résidences saisonnières** (Coppock, 1977 ; Roca, 2013 ; Sonderegger et Bätzing, 2013), ainsi que les résidences de week-end ou les résidences multilocales (Stock, 2006 ; Duchêne-Lacroix *et al.,* 2013).

2. La montée des prix immobiliers et l'inculpation des résidences secondaires dans la perte d'habitants en territoires touristiques

En 2019, le secteur immobilier représente plus de 60 % des actifs financiers mondiaux (Stein, 2019). La rentabilité immobilière entre 1990 et 2015 en France était en moyenne de 6,2 % par an et présentait un rendement moyen équivalent à des actions d'entreprises (Montgolfier, 2017). Le prix des loyers a été multiplié par 2,6 dans le parc privé français entre 1984 et 2020 (SDES, 2020) et lors de cette même période, le revenu médian a augmenté de 1,4 (INSEE, 2021). **Le prix d'achat a augmenté de 2,4 pour les logements neufs et 2,8 pour les biens anciens de 2000 à 2020** (SDES, 2020). L'économiste J. Friggit (2021) explique l'élasticité du prix selon le volume de logements disponibles vis-à-vis des besoins. La création de 1 % de logements neufs supplémentaires doit théoriquement faire baisser le prix de 1 % en moyenne des logements pour une demande constante. Le rapport entre les prix immobiliers et les revenus des ménages connaissait des fluctuations d'une amplitude plus ou moins stables de 1965 à 2000. Ce cantonnement moyen des variations d'indice à plus ou moins 1 % a été théorisé comme étant le *tunnel de Friggit* qui est présenté dans le **graphique 1** (Friggit, 2021). Cependant, **l'effet inflationniste qu'a créé l'environnement financier a précipité depuis les années 2000 une augmentation des prix des logements qui s'est décorrélée de celle des revenus annuels moyens des ménages et qui ne s'est jamais rééquilibrée depuis.**

Graphique 1: Indices de prix des logements en France et le tunnel de Friggit



Sources : Rapport 2021 de J. Friggit, à partir des données de l'IGEDD, de l'INSEE, des bases de données notariales et indicides Notaires-INSEE désaisonnalisés, URL : https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-a-long-terme-a1048.html

La concomitance de la montée des prix des logements et la **demande toujours croissante de résidences secondaires très médiatisée pendant la période de la crise sanitaire COVID 19** a augmenté l'inquiétude des habitants et des élus des territoires sur l'avenir de l'habiter en station. Plusieurs parlementaires issus de différentes régions françaises et de différents bords politiques se sont mobilisés sur

ces sujets[1]. De l'échelle locale, au portage parlementaire jusque dans les ministères en France, ils ont mobilisé les décideurs publics avec notamment **l'engagement en février 2022 d'une mission interministérielle** pour évaluer les tensions sur le marché du logement dans les zones touristiques.

Image 2 : Corpus d'illustrations sur la préoccupation de la montée des prix de l'immobilier en territoires touristiques et la couverture du dossier de presse communiquant les mesures de lutte contre l'attrition des logements permanents en zone touristique



Sources : Extrait d'article du Journal Le Monde disponible sur https://www.lemonde.fr/economie/article/2024/01/08/les-prix-de-l-immobilier-font-fuir-les-habitants-des-stations-de-ski_6209692_3234.html ; Programme du colloque du 26 Janvier 2022 « Territoires touristiques : le droit de vivre au pays est-il menacé ? Se loger ne peut pas être que secondaire », Couverture du dossier de presse du gouvernement publié le 18 juillet 2023 pour « Lutter contre l'attrition des logements permanents en zone touristique ». URL : *https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/DP_Lutte_attrition_logements_permanents_zone_touristique.pdf*

[1] Pour citer quelques exemples, un Colloque « *Territoires touristiques : le droit de vivre au pays est-il menacé ? Se loger ne peut pas être que secondaire* » a été organisé le mercredi 26 janvier 2022 et le rapport d'information n° 1083, *Les moyens de faire baisser les prix du logement en zones tendues* (hors Ile de France) a été publié et présenté à l'Assemblée nationale le 12 avril 2023.

3. Un sujet de recherche né de constats relevés lors d'une expérience professionnelle en collectivités territoriales

Ce projet de **thèse s'inscrit à la suite de mon expérience professionnelle en aménagement du territoire** et politique de l'habitat exercée en collectivités locales de montagne (Scot Tarentaise Vanoise et Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Tarentaise). Au cours de cette expérience, j'ai réalisé la nécessité, d'une part d'approfondir la connaissance permettant de mieux comprendre les interactions entre le développement touristique et l'accès à l'habitat principal pour les habitants, d'autre part d'identifier des solutions en cas de déséquilibre. J'ai alors effectué une année préparatoire pour développer le projet de recherche dans le cadre d'un programme doctoral à la faculté de Génie civil et Géodésie de l'Université de Ljubljana en Slovénie. Cette année préparatoire a permis d'évaluer la pertinence d'élargir le **périmètre d'étude à l'échelle transalpine** et de s'immerger dans le contexte slovène particulier du fait son essor touristique international plus récent. J'ai finalement rejoint le laboratoire EDYTEM (Environnement, Dynamiques et Territoires de la Montagne) CNRS/Université Savoie Mont-Blanc, dont les axes de recherche sont orientés sur les territoires de montagne pour positionner ma thèse dans la discipline géographie et aménagement. Cette recherche doctorale a démarré en janvier 2022 et bénéficie d'un soutien financier du Comité de Massif des Alpes, du Labex ITTEM, des communes de La Clusaz et Les Deux Alpes, ainsi que de l'Assemblée du Pays Tarentaise Vanoise.

4. L'accès à la résidence principale dans les territoires touristiques au cœur des préoccupations publiques

L'enjeu de **l'accès aux logements permanents dans les territoires touristiques est d'une brûlante actualité au niveau national français et une préoccupation pour les autres pays de l'arc alpin**. Plusieurs sollicitations d'acteurs publics se sont d'ailleurs manifestées au cours de la thèse afin que nos travaux contribuent aux arbitrages politiques. Il ne peut y avoir de contexte plus stimulant pour engager une recherche et participer à une période de définition de nouvelles politiques publiques. Cette recherche a pu s'alimenter du contexte de productions foisonnantes de rapports institutionnels, parlementaires mais aussi de débats partisans, de réflexions politiques, de publications dans la presse locale, d'expression d'opinions de décideurs. La posture de recherche implique toutefois de s'extraire des narrations parfois dénuées de fondements scientifiques. La déontologie scientifique consiste en effet à **prendre de la distance avec les récits passionnés de l'actualité pour privilégier une approche empirique la plus objective et neutre possible dans un cadre académique**. La thèse s'attèle dans un premier temps à déconstruire et décomposer le postulat de départ : *la mise en péril de la vie à l'année en station par les résidences secondaires* en questionnant ses fondements :

- Pourquoi et pour qui maintenir une population permanente dans une station de sports d'hiver ? La question se pose-t-elle de la même façon pour toutes les stations ?
- Qu'est-ce qu'un habitant et qu'est-ce qui caractérise les modes d'habiter dans une commune-support de station de montagne ?
- Quels sont les « bassins de vie » des stations de montagne ? Se limitent-ils à leurs communes-supports et varient-ils selon les saisons ?

- Comment expliquer de tels taux de résidences secondaires dans les stations alpines et depuis quand sont-ils si importants ?
- Le taux croissant de résidences secondaires a-t-il toujours été vecteur de déclin démographique et l'est-il vraiment partout ?
- Comment s'explique la montée des prix et quels mécanismes socio-spatio-économiques et positionnement touristique y participent ?
- Quels facteurs expliquent la perte ou le gain de population sur des territoires supports de station ?
- La démultiplication des résidences par ménage, soit la propriété multiple est-elle soutenable pour l'espace alpin sur le plan environnemental (consommation foncière, bilan carbone de la construction) et social (concurrence résidentielle, ségrégation) ?
- Quelles stratégies de l'action publique pour assurer un maintien de population permanente ?
- Les résidents secondaires sont-ils une ressource pour le développement local ? Quels peuvent être les avantages à intégrer des habitants semi-permanents dans la vie locale ? Comment allier développement local et multi-résidentialité ?

Les fonctions résidentielles entre résidence principale et résidence secondaire peuvent s'intervertir lorsque des seniors reviennent définitivement dans leur village d'enfance par exemple, ou lorsqu'ils établissent le domicile permanent dans la résidence secondaire au moment de la retraite. La conquête d'une **population semi-permanente** pour soutenir la vie permanente pourrait alors être envisagée par les décideurs locaux. En 2000, les élus de la vallée de l'Ance en Auvergne avaient imaginé une stratégie de **fidélisation des résidents secondaires** (Dasse *at al.,* 2000). En station, la conversion de l'habitat principal et secondaire par les propriétaires semble présenter un **potentiel à nuancer au regard de la typologie de logements qui y prédomine**. Les résidences secondaires prennent majoritairement la forme de copropriété ou résidence de tourisme, avec notamment des **surfaces réduites et un niveau de confort propre aux courts séjours hivernaux** (Meyer, 2010). Par ailleurs, la conquête d'habitants à temps partiel doit également s'évaluer au regard des conséquences, qu'elles peuvent produire en aggravant l'étalement urbain à l'heure où la France prépare la mise en œuvre de l'objectif Zéro Artificialisation Nette. Soutenir le développement d'habitats secondaires induirait une **multiplication des résidences par ménage qui *a priori* vont à l'encontre des enjeux de gestion économe du foncier** et de préservation des espaces agricoles et naturels.

Les directives d'aménagement qui visent à ralentir la consommation foncière[2] depuis les années 2000 contribuent à créer **une rareté foncière qui pourrait entraîner une augmentation des prix de l'immobilier**. Si la réduction du droit à construire a affecté les espaces urbains et ruraux à proportion de leurs dynamiques et projections démographiques respectives, l**es territoires montagnards et insulaires ont la particularité d'avoir un foncier plus contraint dans un contexte de demandes immobilières soutenues.** Au principe de non-urbanisation en discontinuité prévu par la loi Montagne et la loi Littoral, s'ajoute de potentielles contraintes techniques et financières à la construction liées au relief. De plus, le foncier montagnard est souvent sujet à des enjeux de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi qu'à des secteurs de protection contre les risques naturels et industriels sur les bas de vallée. Ainsi, à la

[2] Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, loi pour l'Accès au Logement et Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, loi Climat et Résilience du 22 août 2021, loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux Zéro Artificialisation Nette du 20 juillet 2023

différence des villes et du littoral, les destinations touristiques de montagne se distinguent par leurs disponibilités foncières plus réduites, où les alternatives en périphérie de secteurs urbanisés ou des villages alentour sont plus limitées pour accueillir des populations permanentes lors d'une pression immobilière importante. D'après une étude de cas dans le pays du Mont-Blanc, **la valorisation foncière en montagne s'explique selon trois paramètres : espace contraint, paysage d'exception et économie touristique** (André-Poyaud *et al.,* 2010). Dans les stations de sports d'hiver très attractives, l'internationalisation du marché immobilier peut amplifier l'effet concurrentiel d'accès à l'habitat principal face à l'investissement étranger. Le marché de l'immobilier libéralisé ainsi que la libre circulation des citoyens européens participeraient à amplifier ce phénomène dans les destinations touristiques les plus attractives, se retrouvant alors en difficulté pour le réguler (Colomb et Gallent*,* 2022).

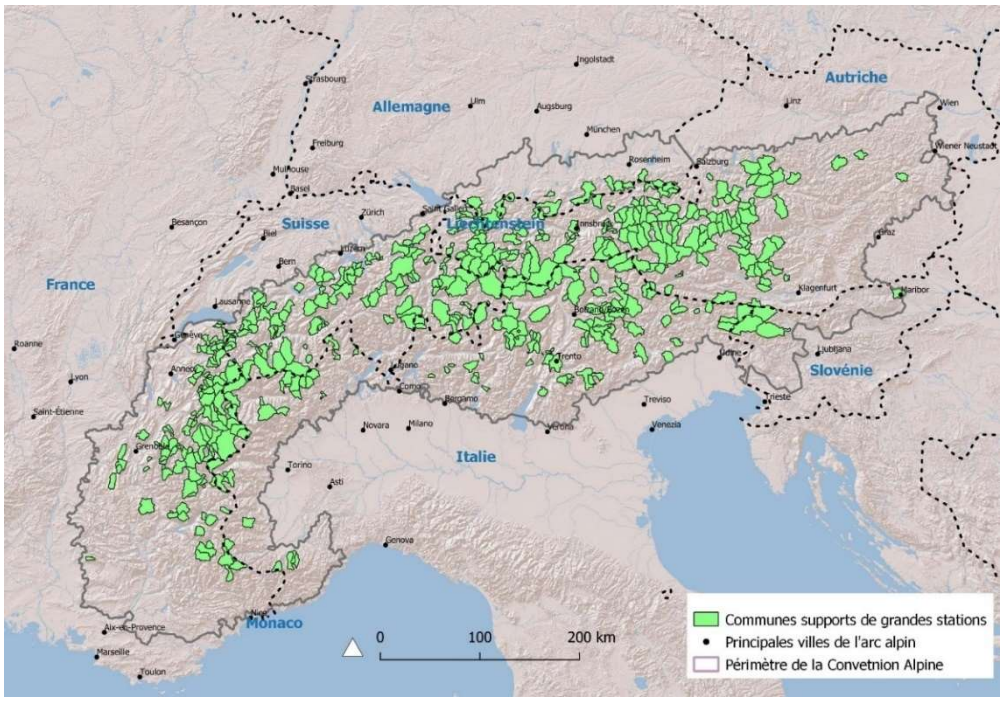
5. Les stations de l'arc alpin : une diversité propice à l'étude d'un enjeu commun

Si la résidence secondaire a historiquement contribué au développement des stations en France et en Italie (Bartaletti, 1994 ; Fablet, 2013), elle est dorénavant perçue par les pouvoirs publics comme une concurrence directe pour l'accès à l'habitat principal dans la majorité des massifs de l'arc alpin. **Plus de 3,7 millions de résidences secondaires sont estimées en 2022 dans l'arc alpin** (Drouet et Koderman*,* 2023). La région alpine représente une diversité de cadres institutionnels et législatifs, une variété de contextes culturels et territoriaux qui constituent ainsi un espace d'étude privilégié pour mener cette recherche doctorale. Ce même phénomène de pression immobilière et touristique peut être observé dans différents territoires et permet ainsi d'éprouver les avantages et inconvénients de certaines spécificités nationales et locales tout en tirant un **bilan comparatif de l'équilibre entre l'habitat principal, la résidence secondaire et le meublé de tourisme dans les stations.**

Les stations dans l'arc alpin ont des caractéristiques très hétérogènes entre les différentes générations de stations telles qu'elles ont pu être déjà catégorisées côté français selon l'historique de création et leurs attributs morphologiques (Chappis, 1975 ; Knafou, 1978 ; Delorme, 2014). **En France, l'État aura pu être très interventionniste sur les premières générations de station, tandis qu'en Suisse, en Autriche ou encore dans la province de Bolzano, il aura joué un rôle simplement incitatif, accompagné de mesures d'encadrement**. Le développement décentralisé de ce modèle touristique reposait sur l'entrepreneuriat local et familial qui a ainsi contribué au maintien des populations dans les villages (Balseinte, 1961 ; Herbin 1980b ; Debarbieux *et al.,* 2010). La province de Bolzano n'est toutefois pas représentative de l'essor de l'immobilier de loisirs en Italie. De nombreuses **stations italiennes ont été développées sous l'impulsion d'industriels, de commerciaux ou de métropoles** avec une implication moins marquée de la communauté locale (Bartaletti, 1994). Enfin, **la Slovénie revêt un caractère unique avec le contexte de l'ex-régime socialiste de la Yougoslavie** où l'Etat avait nationalisé de nombreuses organisations touristiques pour l'hébergement, la restauration et les infrastructures pour les employés avant d'être à nouveau libéralisées à la création de la Slovénie (Glažar, 2000). Dans un premier temps, l'État n'était pas très moteur pour développer le tourisme, jugeant que c'était contraire aux valeurs du régime. Puis progressivement, une coopération entre la communauté locale et l'État a permis de développer de nouveaux projets d'infrastructures touristiques (Mlinar, 2014). La thèse abordera plus en détail les différents contextes nationaux et régionaux d'émergence des stations dans l'arc alpin ainsi que les caractéristiques qui les composent. Le développement de **grands domaines skiables a amorcé l'attractivité et la promotion immobilière de loisirs générateurs d'emplois pour des populations locales.** Cette économie reste

cloisonnée à des périodes saisonnières, pour des raisons climatiques ou liées au calendrier des vacances scolaires (Delorme, 2014) avec une forte fréquentation de visiteurs en hiver et en été, souvent supérieure à la population permanente. Les exploitants de remontées mécaniques, hébergeurs, restaurateurs, commerçants, opérateurs touristiques ont la nécessité de recourir à des travailleurs saisonniers pour répondre à l'affluence de visiteurs. Ces pics de fréquentation et d'activités qui démultiplient la population présente pendant les saisons touristiques suggèrent de recourir au terme d'**intensité touristique**[3] de H. J. Plettner pour qualifier l'ampleur du fait touristique en station (Plettner, 1979 ; Dax et Tamme, 2022). Il s'agit d'un indice métrique du rapport entre le nombre de nuitées et la population résidente (Plettner, 1979). Il permet de décrire l'enjeu d'équilibre entre la destination touristique et la vie locale à l'année qui anime ce sujet de recherche. Si l'activité touristique est source de créations de richesses et d'emplois pour les populations locales, la thèse interroge notamment **la montée en gamme et la pression touristique qui, avec un certain niveau d'intensité, peut s'accompagner d'effets indésirables pouvant fragiliser la pérennité des espaces de vie supports des destinations et à terme affecter la performance économique des stations.** Ainsi, cette thèse s'intéresse particulièrement à la situation démographique des **communes-supports de grandes stations alpines**[4] faisant face à une forte intensité touristique.

Carte 1 : Localisation des communes-supports de grandes stations dans le périmètre de la Convention alpine[5]



Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Sources : ESRI Relief, 2019 ; Convention alpine, 2020 ; Eurostat NUTS 3, 2013 ; opensnowmap.org & contributors, 2022.

L'augmentation des résidences secondaires qui participerait à une pression immobilière croissante en station et vulnérabiliserait le maintien d'une population permanente est très médiatisée (Delage et Rousseau, 2022 ;

[3] Le **chapitre I** précisera les choix qui ont motivé l'usage du terme d'intensité touristique comme indicateur, mais aussi approche critique du sujet
[4] La définition des communes-supports de grandes stations est explicitée dans le **chapitre I**, et les critères de sélection de ces communes dans le traitement SIG dans le **chapitre II**.
[5] Choix sélectif de 478 communes disposant de plus de 40 pylônes de remontées mécaniques

Uberti 2023 ; Hardy, 2024). Dans le cadre de la thèse, les données de recensements **des communes-supports de grandes stations** ont été traitées et permettent d'établir une estimation de l'évolution démographique récente sur l'ensemble des communes présentée dans la **carte 1**. **Près de 1,57 million d'habitants permanents vivent dans des communes-supports de grandes stations touristiques entre 2019 et 2022** (BFS, 2019 ; INSEE, 2019 ; ISTAT, 2020 ; Statistik, 2020 ; SURS, 2022 ; Zensus, 2022). En 2001, ces mêmes communes-support de grandes stations comptaient 1,43 million d'habitants et 1,53 million entre 2008 et 2012, signe que globalement, **il ne peut être affirmé une dépopulation générale des grandes stations touristiques** (BFS, 2001, 2010 ; INSEE, 2001, 2008 ; ISTAT, 2001, 2012 ; Statistik Austria, 2001, 2010 ; SURS, 2002, 2010 ; Zensus, 2001, 2010).

Avant de s'immerger dans le contexte des stations pour observer la vie locale à l'année dans le cadre de cette thèse, il apparaît primordial de s'intéresser aux tendances démographiques et aux flux migratoires qu'a connu l'arc alpin dans les précédentes décennies. Depuis 1980, **le nombre total d'habitants dans les Alpes augmente pour atteindre 15 millions en 2022** (Convention Alpine, 2013 ; BFS, 2019 ; INSEE, 2019 ; ISTAT, 2020 ; Statistik Austria, 2020 ; SURS, 2022 ; Zensus, 2022). La croissance a d'abord été significative à partir de 1960 à l'ouest des Alpes et s'est ensuite manifestée à l'est de l'arc alpin. Toutefois, les soldes migratoires des Alpes slovènes et de l'Est italien restaient déficitaires au cours de la décennie de 2002 à 2012 (Löffler *et al.,* 2014). Par ailleurs, les régions en périphérie des cœurs de massifs, et à proximité d'aires d'influences urbaines semblent se distinguer par une croissance démographique alors que les cœurs de massif connaissent un infléchissement (*Convention Alpine*, 2013). Cependant, ces tendances générales restent à nuancer, car la **situation peut être beaucoup plus contrastée selon les pays alpins** (Bender et Kanitescheider, 2012) voire entre les différentes localités alpines (Dematteis, 2011). Des recherches ont notamment permis de relever la diversité des migrations à l'œuvre au fil des dernières décennies notamment entre communes d'une même région (Camenisch et Debarbieux, 2011), avec **l'exode rural des villages** de montagne vers les villes alpines (Schuler *et al.,* 2006), **les flux migratoires liés aux opportunités d'emploi** pour des chantiers d'infrastructures ferroviaires, touristiques ainsi que pour l'hydroélectricité (Fontaine, 2005), **la migration des jeunes diplômés** (Egger *et al,* 2003), **la périurbanisation** autour des agglomérations alpines (Perlik, 1999), **les migrations d'aménités** lorsque des nouveaux montagnards ou multi-résidents s'installent dans un cadre privilégié pour sa qualité paysagère et l'offre de loisirs (Martin, 2006 ; Perlik, 2011). Les espaces de montagne se distinguent également par **la dénivellation importante qui peut générer des déplacements de population entre des gradients altitudinaux** (Messerli *et al.,* 2011 ; Barrioz 2020) ainsi que de l'ubac vers l'adret. C'est notamment le cas de la vallée de Tarentaise où entre Moûtiers et Bourg Saint Maurice, l'adret est plus attractif pour des installations résidentielles pour l'ensoleillement et le foncier plus abordable que l'ubac où se situent les stations.

Plusieurs typologies des territoires ont été élaborées afin de mieux comprendre les dynamiques et enjeux des espaces de montagnes. En France, un rapport de la DATAR catégorise des agrégats de communes de montagne à partir de méthodes statistiques. Il en résulte trois groupes principaux (Hilal *et al.,* 2011) :

- la haute et moyenne montagne résidentielle : il s'agit de communes d'altitude très attractives, plus ou moins accessibles.
- la moyenne montagne agricole ou industrielle avec trois sous-catégories : communes industrielles et agricoles, communes agricoles et forestières, communes agricoles à faible altitude.
- la montagne urbanisée : villes-centres et communes périurbaines des grandes agglomérations.

Selon une approche des migrations d'agrément, la géographe F. Corrado propose une **typologie des espaces montagnards** qui décompose les vallées (2014) :

- **des espaces urbains montagnards accessibles et bien dotés en services à la population de façon à offrir un style de vie urbain à proximité d'espaces naturels privilégiés**. Cette catégorie intègre les stations d'altitude ;
- des bourgs de bas de vallée également bien desservis qui catalysent de nouveaux arrivants en provenance de secteurs périurbains ou de hauts de vallée avec notamment des conditions de vie plus adaptées à l'évolution de la situation familiale ;
- des espaces intermédiaires valléens en marge de développement touristique et à l'écart de secteurs industriels de basse vallée, mais qui offrent la proximité d'espaces naturels protégés.
- des espaces de moyenne et haute vallée avec une faible accessibilité, et marginalisés du fait d'une faible activité économique et sociale, mais qui disposent d'un patrimoine naturel et culturel attractif.

Sur la base d'une approche empirique et de la conduite de nombreux entretiens, A. Barrioz caractérise les hautes vallées alpines selon leur gradient d'attractivité. Elle identifie des vallées *principalement économiques,* de celles *en autarcie soutenue à l'isolement assumé, de territoires éloignés, mais entreprenants*, des vallées subissant *une déprise difficile à enrayer* (Barrioz, 2019, p 360.).

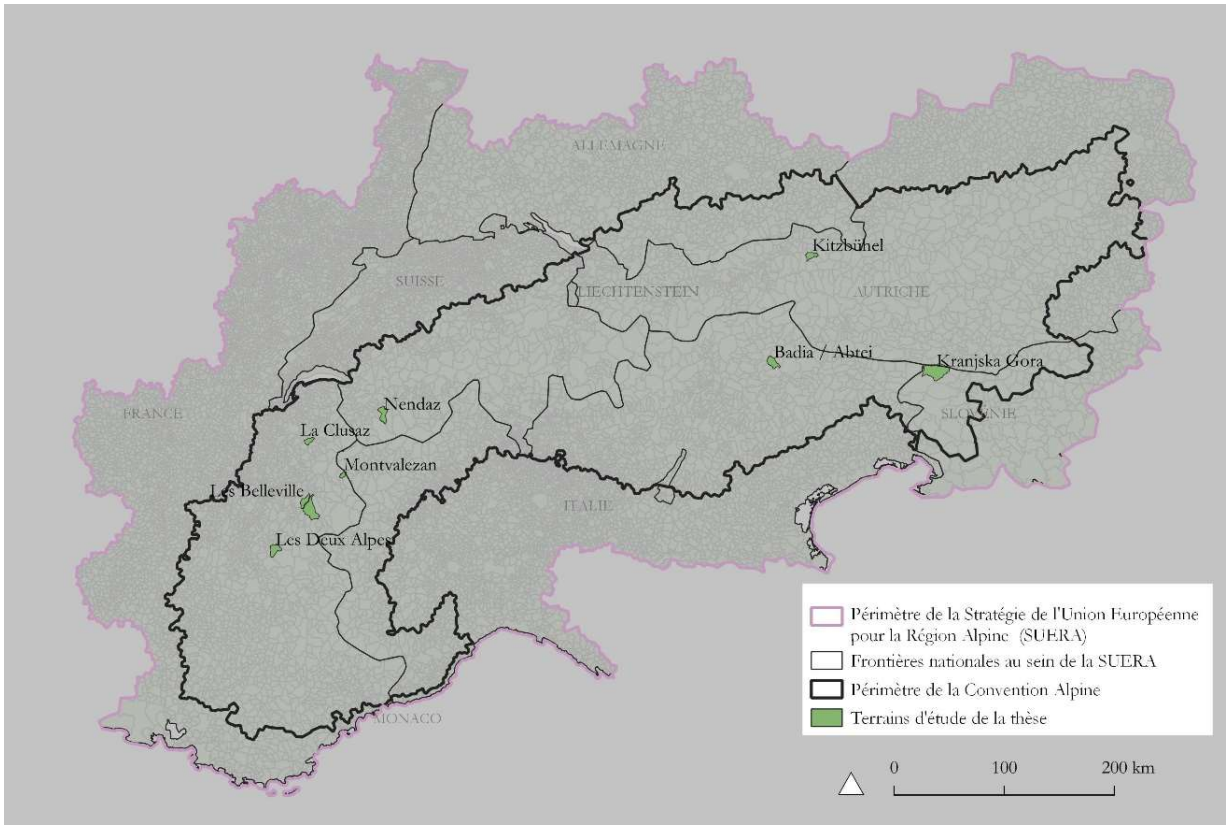
L'évolution de **la vie locale en montagne ne saurait s'apprécier seulement à l'aide des données démographiques et migratoires**. La mise en tourisme des communes devenues supports de station aura pu entraîner une mutation de la composition des communautés locales, de leur mode de vie et de leur construit identitaire. L'émergence de représentations cosmopolites et urbanisées des manières de vivre en montagne participe notamment à ces évolutions (Löffler *et al.,* 2014, Friedeli, 2020). L'approche géographique de plusieurs terrains d'étude dans le cadre de la thèse permet de réinterroger les exemples de typologies exposées précédemment. Les résultats d'analyse dans les cas étudiés permettront **d'élaborer des modèles des communes-supports de stations selon les formes dominantes de vie locale à l'année**.

Afin de dépasser le cadre français, les usages des résidences secondaires, les pratiques des résidents à l'année, l'efficacité de la planification spatiale et les outils fonciers déclinés pour promouvoir une vie permanente alpine seront examinés à partir de **cas d'études de plusieurs communes touristiques de l'arc alpin avec leurs contextes valléens**. Parce que la station représente le cœur névralgique des enjeux d'intensité touristique saisonnière, de gentrification touristique, de pression immobilière et foncière, de son bassin d'emploi, elle est l'entité géographique d'entrée en matière de la problématique. Cependant, la thèse adopte une **approche spatiale beaucoup plus poreuse que la seule circonscription d'une commune puisque les espaces de vie de station ne s'y cantonnent pas nécessairement** dans les pratiques. Il s'agit ainsi de tenir compte des interactions avec les communes voisines, des échelles supra-communales, des dynamiques au niveau intercommunal mais aussi des échanges avec les agglomérations les plus proches. Il convient également de tenir compte **des mobilités multi-résidentielles qui émancipent l'individu d'un déterminisme territorial de proximité** du fait des facilités technologiques, des infrastructures et des organisations sociales qu'offre la société hyper-mobile de notre époque (Cretton *et al.*, 2020 ; Müller, 2021).

La thèse examine les questions et les hypothèses de recherche à partir de 4 communes-supports de stations françaises, une commune suisse, une commune autrichienne, une commune italienne et une commune

slovène aux caractéristiques volontairement différentes (**Les Deux Alpes, Les Belleville, Montvalezan, La Clusaz, Nendaz, Kitzbühel, Badia, Kranjska Gora**). Ces communes sont localisées sur la **carte 2**. Malgré leurs singularités territoriales, l'ensemble de ces communes est marqué par un **fort taux de résidences secondaires, et une forte activité touristique saisonnière.** La justification du choix de ces terrains d'études et le protocole de sélection sont détaillés dans le **chapitre II.**

Carte 2 : Localisation des communes-supports de grandes stations étudiées



Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Sources : ESRI Relief 2019, Convention Alpine 2020, SUERA 2020, Eurostat NUTS 3 2013.

L'Allemagne n'a pas été intégrée à l'étude puisque deux États fédéraux, à savoir la Suisse et l'Autriche, de culture également germanophone sont déjà intégrés au panel de cas d'étude. En outre, la superficie de l'Allemagne au sein de la *Convention Alpine* est moins significative. Il est **présupposé que l'action publique montagnarde sur des pays majoritairement alpins prédispose à des expériences et pratiques plus riches en enseignements** que celle d'un pays où les Alpes représentent 3 % de son territoire et 2 % de sa population.

6. Le contexte de l'après COVID-19 comme période inédite d'investigation « de l'habiter »

La pandémie et les périodes de confinement ont créé un cadre de laboratoire grandeur nature pour observer les attaches et préférences résidentielles des ménages en situation de crise sanitaire. En France, une forte occupation des propriétés de résidences secondaires de montagne en période de confinement a été observée à l'aide des données de téléphonie mobile en itinérance avec un mouvement migratoire vers les départements aux taux de résidences secondaires importants (Galiana *et al.,* 2020). Cette conjoncture post-COVID-19 ne

reflète pas nécessairement de nouvelles habitudes et stratégies résidentielles dans la durée, mais représente potentiellement des pratiques résidentielles d'adaptation temporaire en réaction à la crise. Le rapport *Exode urbain, un mythe, des réalités* publié en février 2022 pondère **l'éventualité d'installations massives de nouveaux arrivants dans les massifs français puisque ces migrations résidentielles ont surtout bénéficié aux villes moyennes, zones périurbaines et éventuellement bourgs plutôt que la montagne** (Milet *et al.,* 2022). Une étude (Silva *et al.,* 2024) analyse les trajectoires migratoires en Italie suite à la crise sanitaire de la COVID-19 en croisant les données des registres administratifs, de présence sur les réseaux sociaux et du marché de l'immobilier. Les résultats ne confirment pas la théorie de l'exode urbain également médiatisée en Italie. L'accès au télétravail, et les présupposées intentions des ménages à favoriser l'accès à la nature et aux espaces ouvert n'auraient pas affectées fondamentalement les tendances d'installation des ménages qui précédaient la crise sanitaire de la COVID-19 (Silva *et al.,* 2024). Les relocalisations de ménages vont surtout concerner les espaces péri-urbains périphériques des grands centres urbains plutôt que des territoires ruraux (Florida *et al.,* 2021).

Par ailleurs, la crise sanitaire du COVID-19 n'aurait pas renversé la répartition des richesses économiques et les inégalités spatiales existantes entre espaces urbains et ruraux. La demande en résidences secondaires se serait accélérée depuis le COVID-19. Avant la pandémie, *Atout France* avait estimé dans un rapport **une croissance prévisionnelle de la demande en résidences secondaires qui s'est confirmée lors de la période de la crise sanitaire, d'après l'observation des simulations d'emprunt, les retours des professionnels de l'immobilier et les nouveaux chiffres disponibles de l'INSEE** (*Atout France*, 2019 ; Louniangou, 2021 ; Uberti, 2023 ; *INSEE*, 2023). Lors de la période post-COVID, des entrepreneurs et investisseurs ont rapidement capitalisé sur la relance du marché de location courte durée d'après des cas d'études observés en ville (Clark et Newcomer*,* 2020) tout comme cette période a été marquée par l'émergence d'espaces de télétravail (Colomb et Gallent, 2022). La demande en résidences secondaires alliée à un repositionnement de logements en location court séjour de la part des propriétaires est susceptible d'amplifier la concurrence résidentielle vis-à-vis des besoins de résidents permanents, alors confrontés à la nécessité de trouver des logements ailleurs (Valente, 2022).

La séparation nette entre le lieu de travail et le lieu des loisirs du week-end tendrait à se réduire ce qui facilite alors la possibilité de cumuler plusieurs espaces de vie. Ces **nouveaux arrangements spatio-temporels des ménages, qui impliquent des rapports réguliers à divers lieux sont qualifiés « *d'habiter polytopique* »** (Stock, 2006). D'autres chercheurs emploient le terme de multi-résidentialité pour désigner la fréquentation régulière de plusieurs logements par des individus (Perlik, 2011, Duchêne-Lacroix *et al.*, 2013 ; Weichhart, 2015). La **frontière entre les fonctions de tourisme et de travail pourrait s'atténuer encore et ainsi complexifier les usages des résidences secondaires**. Lors de la pandémie, les modes de travail au bureau ont été généralisés à domicile sur la période des confinements pour les professions pour lesquels cela était possible (Gault, 2022). Le contexte post-COVID-19 a pu amplifier alors ce phénomène et constitue donc une opportunité de recherche sur ce que pourrait être l'utilisation des résidences secondaires dans **une société hyper-mobile et multi-locale** (Müller, 2021). Par ailleurs, la crise pandémique et les flux restreints de visiteurs internationaux lors de périodes de fermeture de stations ont revalorisé la contribution économique des résidences secondaires pour les destinations touristiques. Cette situation sanitaire a confronté les acteurs du tourisme à la question de la durabilité d'un modèle touristique calibré principalement pour une clientèle touristique lointaine et pour des séjours hebdomadaires. Les déplacements importants et répétés de ce type de clientèle pourraient contrarier l'atteinte des objectifs de

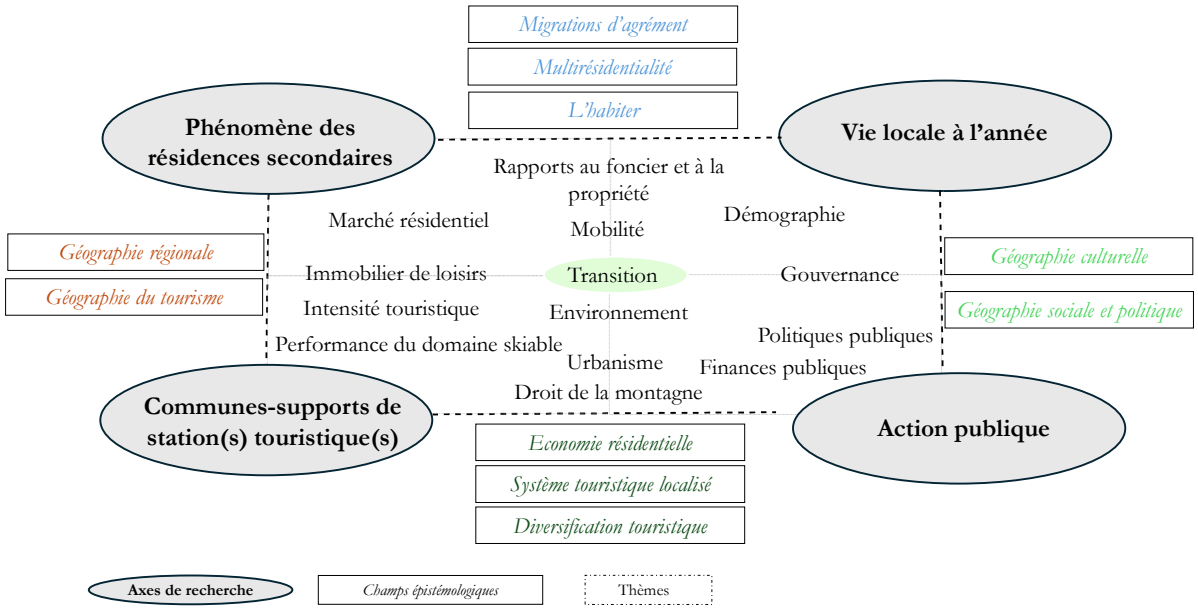
limitation des émissions de gaz à effet de serre de l'accord de Paris (Nations Unies, 2015). Une clientèle d'une provenance plus locale ou régionale et des séjours de plus longue durée ainsi que le pratiquent certains résidents secondaires pourraient peut-être s'avérer moins émetteurs.

En sortie de période de crises sanitaires, plusieurs enquêtes propriétaires ont déjà été menées dans différents territoires touristiques qui révèlent des résultats hétérogènes (Czamecki *et al.,* 2021 ; Laurenti *et al.,* 2021). Au-delà de ce qui a été déclaré lors des enquêtes auprès des propriétaires, de nouvelles campagnes de collectes de données devront être reconduites pour confirmer si la crise a engendré des changements de pratiques résidentielles dans la durée. Le lancement des enquêtes de la thèse réalisées de juin 2022 à juin 2023 en sortie de crise sanitaire contribue également à **un éclairage empirique sur la question de l'usage des résidences secondaires dans différentes stations de l'arc alpin à la suite de la pandémie de la COVID 19.**

7. Une thèse de géographie et aménagement à la croisée de plusieurs axes et champs épistémologiques de recherche

Le sujet de la thèse est abordé sous **une approche géographique et se rattache à différents axes de recherche et divers champs épistémologiques.** Plusieurs références indicatives et non exhaustives sont proposées dans cette introduction de façon à situer la problématique. S'attacher à comprendre les tenants et aboutissants des résidences secondaires nécessite de s'intéresser aux travaux de recherche traitant du phénomène en termes d'origines, de motivation des propriétaires et d'impacts pour les territoires (Coppock, 1997 ; Roca, 2013 ; Müller, 2021). Cet axe empiète également sur les études du marché du foncier, de l'immobilier et de l'hébergement touristique (Aveline-Dubach, 2005 ; André-Poyaud *et al.,* 2010 ; Fablet, 2013 ; Friggit 2015, Le Goix *et al.,* 2016). L'observation des usages résidentiels incite à coupler les approches géographique et anthropologique pour comprendre les manières d'habiter (Lazzarotti, 2006 ; Friedli, 2020), le rapport à la propriété (Clivaz et Nahrath. 2010), la multi-résidentialité (Stock, 2006 ; Duchène-Lacroix, 2013), les migrations d'agrément (Moss, 1994 ; Cognard, 2010 ; Martin, 2006) et la démographie (Steiger 2012). L'étude des stations ne peut s'appréhender sans le prisme de leur développement et de leurs mutations touristiques (Knafou, 1978 ; Darbellay et al., 2011, Bourdeau 2009), de l'économie territoriale et résidentielle (Davezies, 2008 ; Talandier, 2018), de l'urbanisme en montagne (Delorme 2011, Vlès et Hatt, 2019), des systèmes productifs localisés (Perret, 1992 ; François et Marcelpoil, 2007 ; Carroué, 2013) et des dynamiques de diversification économique (Achin 2015). Enfin, une attention particulière doit être portée aux travaux sur la gouvernance, les politiques publiques territoriales (Gerbaux et Marcelpoil., 2006 ; Clivaz 2007, Séchet *et al.,* 2007 ; Nahrath, 2008 ; Gerber et al.,2018), le droit de la montagne (Joye, 2012), la finance publique locale (Navarre, 2021), ainsi qu'à la géographie culturelle (Debarbieux et Rudaz, 2010). Tous ces champs épistémologiques et thèmes d'études entretiennent des liens relativement étroits que le **schéma 1** tente de hiérarchiser. **La diversité des liens possibles entre tous ces thèmes d'étude souligne la dimension interdisciplinaire du sujet, même si l'entrée principale de la thèse reste avant tout la géographie et l'aménagement.**

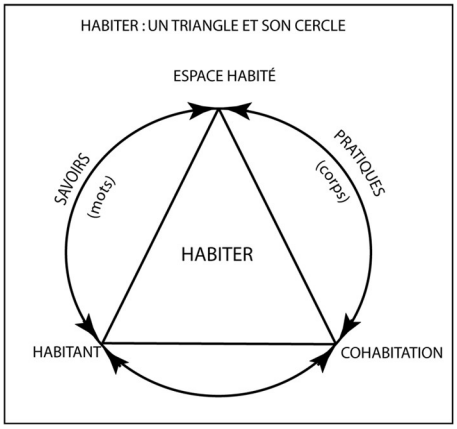
Schéma 1 : Un sujet de thèse à la croisée de plusieurs axes de recherche, de champs épistémologiques et de thèmes d'études



Réalisation : Q.B.G., Drouet, 2024

Afin de préciser le positionnement de la problématique, il apparaît essentiel d'introduire plusieurs champs épistémologiques. Tout d'abord, la notion d'habiter qui génère de nombreuses réflexions et publications académiques. **L'habiter revêt des dimensions multiples entre l'habiter comme relation à la terre à l'autre, à soi-même** (Zanini, 2008), mais aussi les interrelations entre l'espace habité, l'habitant et sa cohabitation avec autrui qui traduit un processus intellectuel, social en plus des rapports physiques (Lazarrotti, 2006). Habiter, c'est s'approprier l'espace où l'on vit au travers de ses caractéristiques physiques, sa toponymie (Adam, 2008), ses émotions générées par les lieux (De Biase, 2008), mais aussi un style de vie entre les flux et les lieux auxquels se mêlent des dimensions immatérielles, que ce soit par l'imaginaire, le virtuel, la spiritualité. A ces prismes spatiaux, s'ajoute également la dimension temporelle. Habiter le temps dans ces cycles courts naturels et sociaux (diurnes, hebdomadaires, mensuels, saisonniers) et ses cycles longs tels que des cycles de vie, ou même d'une lignée de descendances (Bonnin, 2008).

Schéma 2 : Notion de l'habiter



Sources : Lazzarotti, 2006, p. 269.

Le schéma 2 de O. Lazzarotti met en perspective **les rapports entre l'espace habité, l'habitant et la cohabitation mêlant l'usage de pratiques physiques** et de l'appropriation par le langage où l'habiter est un processus dynamique. Cette notion multi-dimensionnelle de l'habiter explique alors pourquoi de nombreuses disciplines s'en sont saisies, sans pouvoir épuiser les sujets de recherche, dès lors qu'elle reflète les rapports évolutifs des humains au monde.

« De la philosophie à la géographie, de l'anthropologie à l'architecture, de la sociologie à l'urbanisme ou l'histoire, la notion d'habiter traverse les sciences sociales et humaines du XXème siècle. Prise dans un sens plus large que se loger, elle engage alors tout un rapport au monde. » Lazzarotti, 2013

Cette considération très large de la notion d'habiter transposée au contexte des stations alpines invite à poser plusieurs questions du point de l'habitant permanent (1) et du résident secondaire (2).

1) Peut-on comprendre et projeter **les mêmes modes d'habiter en station qu'en milieu urbain ?** Cette quête publique d'habitant aux styles de vie annualisés dans des milieux de montagne où les conditions bio-climatiques rythment **des pratiques de l'habiter selon des cycles saisonniers** n'est-elle pas finalement paradoxale ? La question peut se poser de façon différente selon les types de stations, mais les fonctions urbaines qui les constituent sont-elles suffisantes pour créer les conditions d'une vie locale en toute saison ?
2) Les éléments de langages promotionnels de villages de vacances utilisent classiquement le stéréotype du logement montagnard pour susciter l'investissement, qui pourtant promeut un *habiter* sur des sites édifiés hors sol tels que peut l'être à un village de vacances. Ces lotissements résidentiels deviennent finalement des environnements vécus, pratiqués, habité par les résidents (Bachimon *et al.,* 2016). Toutefois, revenir à la même destination en raison d'un investissement et d'un engagement financier dans un bien peut être perçu par le ménage comme une privation vis-à-vis des possibilités de séjours ailleurs. L'extrait de site Internet en **image 3** nous présente une formule de la résidence secondaire plus flexible, qui renforce les possibilités de multi-résidentialité par des jeux d'échanges de logements. **Avec ce type d'argument commercial, l'économie de marché pourrait-elle être motrice de nouvelles habitudes de bi et poly-résidentialité** ?

Image 3 : Page internet du *Club Med Property* pour commercialiser des résidences secondaires.



La résidence secondaire, sans les contraintes.

Depuis 70 ans, Club Med se distingue par sa capacité à identifier, sélectionner et valoriser les plus beaux endroits de la planète. Nous gérons un patrimoine d'exception. Avec Club Med Property, nous mettons ce savoir-faire à votre disposition, pour vous proposer une opportunité unique : celle **d'acquérir un bien** au sein de programmes immobiliers exclusifs et de sécuriser au passage votre **patrimoine** tout en continuant à **profiter de la vie** et à multiplier les **expériences inoubliables**. Investir ne signifie pas se priver. S'offrir un second chez soi ne signifie pas renoncer à l'ailleurs.

En devenant propriétaire dans l'un de nos programmes dans les Alpes françaises, vous vous offrez bien plus qu'une résidence secondaire : vous faites l'acquisition d'**une porte d'entrée sur le monde.** À vous de choisir si vous souhaitez profiter de l'intégralité de vos semaines dans votre bien ou si vous préférez les échanger pour jouir des resorts Club Med à travers le monde.

Nous contacter →

Sources : site du Club Med, URL : https://www.clubmed.ch/l/property/home

Au-delà d'une appréciation binaire des rapports à l'habiter entre résidents secondaires et habitants, la thèse doit s'intéresser aux réalités des pratiques résidentielles tous statuts d'individus confondus. **Habitants, saisonniers, visiteurs, résidents secondaires, multi-résidents, habitants intermittents ne se démarquent pas nécessairement par catégories d'individus dans leurs pratiques, mais entremêlent plusieurs situations résidentielles** (Friedli 2020). C'est de la frontière poreuse entre les pratiques d'habiter avec les loisirs et l'emploi qu'émerge alors l'idée de **« *vacances continues* »** (Urry, 2002). La période exclusive de séjours touristiques se retrouve confondue avec les pratiques quotidiennes dans des temps de loisirs plus sporadiques. C'est ce que P. Bourdeau désigne en partie avec l'idée de **« *l'après-tourisme* »** (2018). Les pics de fréquentations touristiques pendant les vacances scolaires et la saisonnalité restent

cependant significatifs. Cela confirme une logique de séjour (*Atout France*, 2023) même si les pratiquants de sports d'hiver ne représentent qu'une minorité des modes de vie individuels des Français (Berlioz, 2006).

Un autre champ épistémologique auquel la thèse se réfère est la gentrification touristique (Gravari-Barbas *et al.,* 2017 ; Barrioz, 2020), voire la gentrification alpine (Perlik 2011). La montagne est pour les urbains, une opportunité d'investissement dans une propriété bénéficiant d'une qualité de paysage plus élevée qu'en ville. **L'attractivité des stations provoque une concurrence résidentielle importante et génératrice de ségrégation sociale** (Piquerey, 2016). Ces dynamiques résidentielles sont expliquées par le concept de ***"migration d'agrément"*** telle qu'elles sont qualifiées par LAG. Moss. Ce phénomène désigne l'installation de ménages dans des espaces ruraux liés à une considération croissante de l'environnement naturel, un repositionnement des loisirs et l'accès à des surfaces habitables plus importantes. Ces migrations sont rendues possibles par l'augmentation des revenus et l'amélioration des techniques de communication et de déplacement (1986, 1994). Dans les Alpes, M. Perlik (2011) nuance le concept de migration d'agrément du fait de l'importance du phénomène de multi-résidentialité qui consiste **plus en une augmentation des mobilités inter-résidentielles plutôt qu'à des formes de migration définitive**. Le multi-résident ne renonce pas nécessairement à la précédente résidence principale qui reste située dans son territoire de provenance (Perlik, 2011). Enfin, au travers d'une approche d'économie territoriale et de l'observation de tendances régionales, M. Perlik comprend ces mutations résidentielles comme **un épiphénomène de la métropolisation de la montagne, où certains villages reproduisent des fonctions de quartiers résidentiels urbains.** Les massifs alpins ne sont donc pas déconnectés, mais bien partis intégrantes d'une économie mondialisée positionnant les espaces de montagne dans des relations asymétriques avec les villes faisant l'objet de plusieurs mutations : l'urbanisation et la métropolisation, les carences d'emploi à forte valeur ajoutée en montagne, une économie de montagne qui n'exporte pas mais repose principalement sur la consommation et une économie résidentielle (Perlik, 2019). La croissance économique étant principalement captée par les villes, elle crée des disparités avec les espaces ruraux et montagnards. Les populations urbaines potentiellement plus aisées peuvent alors accéder à des résidences secondaires à des fins d'agrément dans les montagnes. **Les logiques d'une économie mondialisée privilégiant une concentration des richesses en ville plutôt qu'à la montagne, qui dépend majoritairement d'une économie saisonnière, pourraient être à l'origine de cette redistribution spatiale progressive des populations, dont le développement des résidences secondaires ne serait qu'un symptôme** (Coppok 1977, Perlik, 2011). Par cette analyse, les choix de modes de vie des citoyens urbains sont plus décisifs *in fine* sur l'avenir de la montagne que les choix d'habitants locaux vivant en montagne (Messerli *et al.,* 2011).

La thèse s'inscrit également dans le champ des transitions qui anime certains chercheurs sur les espaces montagnards (Bourdeau, 2009 ; Attali *et al.,* 2014 ; Dax *et al.,* 2022). **La transition constitue l'ensemble des mutations transversales à l'origine de recompositions spatiales et génératrices de nouvelles formes d'habiter, de systèmes productifs ou de pratiques de l'espace par les individus** (Hopkins, 2008). Dans le cas des stations, cette transition est observée par le prisme des enjeux écologiques, climatiques et énergétiques (Bourdeau, 2008 ; Bonnemains, 2015 ; Moulin, 2023), mais peut également être étudiée sur les questions foncières et touristiques (Lorenzetti *et al.,* 2017). Depuis 2011, de nombreuses stations ont intégré la démarche de labélisation *Flocon Vert* qui vise à retravailler la gestion des ressources en faveur de l'environnement à l'aide d'une mise en transition de la gouvernance, de l'activité économique, des dynamiques sociales et culturelles. Lors des *États Généraux de la transition du tourisme en montagne* du 23

septembre 2021, **de nombreux acteurs locaux tels que des associations, des gestionnaires de domaines skiables, des institutionnels, des collectivités locales, des représentants de l'État annoncent une transition** (Patriarca, 2022). Ce mouvement rapproche également le milieu académique et professionnel au travers du projet de recherche-action *Transtat* qui s'attelle à favoriser l'adoption de processus de transition coconstruits dans les stations de montagne de moyenne altitude et leur territoire afférent (*Transtat*, 2023). **De multiples sens sont cependant donnés à la transition, allant de la diversification de l'offre touristique des stations** (Achin 2015 ; *Massif des Alpes,* 2020) **à la question de la transformation d'un modèle de développement montagnard** (Bourdeau, 2019, 2021, 2022 ; Pachoud *et al.,* 2023). La thèse s'intéresse alors aux potentielles répercussions de ces émulations d'acteurs de la transition sur les mutations résidentielles et les modes d'habiter dans les territoires-supports de stations.

Enfin, le sujet de thèse s'inscrit dans les champs de recherche sur les rapports de l'action publique aux espaces de montagne(s) et la gouvernance (Marcelpoil et François, 2008 ; Faure, 2011). Après l'interventionnisme étatique lors de l'essor des stations françaises, la loi Montagne n°85-30 du 9 janvier 1985 a fait évoluer la gouvernance des stations dans le courant des politiques de décentralisation. Cette loi instaure la légitimité politique des élus des communes-supports de stations dans le pilotage de l'activité touristique puisque la commune devient autorité organisatrice du tourisme. Dans le contexte ultérieur de remaniement des collectivités locales, la loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) engagea un transfert automatique en 2017 de la compétence tourisme aux intercommunalités. Cependant, après négociation politique, de nombreuses communes touristiques[6] ont pu finalement bénéficier d'un statut d'exception en délibérant pour un maintien de la compétence à l'échelon communal. **Paradoxalement, face à cette velléité de conserver une gouvernance locale du tourisme, 80 % des communes-supports de stations ont choisi de déléguer la gestion de leur domaine skiable à des opérateurs privés** (Marcelpoil *et al.,* 2008). L'ex-région Rhône-Alpes se positionnait en accompagnement des stations de moyennes montagnes via un contrat de plan Etat-Région en 1994. Cette politique d'accompagnement a été renouvelée sous diverses formes (contrat de stations moyennes) avec plus récemment les Plans Montagne de la Région Auvergne-Rhône-Alpes. Depuis 2007, l'État et les régions (Provence-Alpes-Côte d'Azur et Rhône-Alpes devenue ensuite Auvergne-Rhône-Alpes) éperonnent des stratégies de diversification touristique et de transition en faveur des territoires du massif alpin, notamment dans le cadre du programme « *Espaces valléens* » orchestré par le Commissariat de massif. **La vulnérabilité du modèle touristique de sports d'hiver face aux changements climatiques renforce un retour de l'Etat auprès des communes stations** comme en témoigne le discours à Chamonix du 25 septembre 2015 de M. Manuel Valls, alors Premier ministre. Il y annoncera notamment la loi qui sera adoptée le 28 décembre 2016 sur la modernisation de développement et de protection des territoires de montagne, dite Loi montagne II. À la suite de l'évolution du cadre législatif, un apport financier est proposé aux communes avec le plan *Avenir Montagnes* qui budgète 5 milliards d'euros pour « *1) favoriser la diversification de l'offre et la conquête de nouvelles clientèles, 2) accélérer la transition écologique et énergétique des activités touristiques de montagne, 3) Dynamiser l'immobilier de loisir et enrayer la formation de « lits froids »* (ANCT 2021). Dans ce cadre, la *Banque des Territoires*, *l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires* et *Atout France* sont missionnés pour accompagner les collectivités. *Atout France* pilote plus particulièrement l'expérimentation opérationnelle *Rénovation des stations de montagne* auprès de 50 stations de 2021 à 2026 pour **engager la rénovation du parc immobilier de loisirs et accompagner la rénovation des stations** de façon transversale.

[6] La définition de la commune touristique est précisée dans le **chapitre I** selon chaque pays alpin.

8. Une problématique au cœur d'un système d'acteurs aux intérêts et stratégies plus ou moins convergents

A l'aide d'une méthode justifiée et précisée dans le **chapitre III**, plusieurs types d'acteurs ont été rencontrés afin de s'intéresser aux parcours, aux pratiques, aux perceptions des enjeux, ainsi qu'aux motivations liées à la problématique. Un repérage initial des acteurs est proposé dans le **tableau 1** sous forme de trames et quelques exemples par pays alpin étudié. Ce listing n'est pas exhaustif et donne à voir **la diversité des acteurs et des échelles** que l'enjeu des résidences secondaires et le maintien de la vie locale à l'année dans les stations peuvent concerner. La thèse ne pouvant prétendre à couvrir toutes ces échelles, la rencontre d'acteurs à l'échelon local de chaque terrain d'études a été privilégiée. L'échelle régionale, nationale et transalpine a fait l'objet d'entretiens principalement en France en raison des quatre terrains d'étude qu'elle représente et de la vocation plus exploratoire des terrains suisse, slovène, italien et autrichien. Par ailleurs, cette sélection des rencontres n'a pas empêché le recueil d'informations complémentaires à l'aide des documents produits par les autorités transalpines, nationales et régionales, mais aussi de s'informer des cadres législatifs. La littérature scientifique produite dans ces pays alpins a également contribué à étoffer les analyses.

Tableau 1 : Pré-repérage non exhaustif des acteurs qui gravitent autour de la problématique dans les pays de l'arc alpin étudiés

Niveau	Typologie	France	Suisse	Italie	Autriche	Slovénie
Arc alpin	**Etats engagés dans des traités ou stratégies transalpins**	Stratégie de l'Union Européene pour la Région Alpine (SUERA), Convention Alpine				
	Associations	CIPRAs, EUROMONTANA, Alliance dans les Alpes,..				
National	**Etats**	Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires	Office Fédéral du Développement Territorial ARE	Ministero del turismo	Bundersministerium Landwirtschaft, Regionen und Tourismus	Ministrstvo za naravne vire in prostor
	Chambres parlementaires	Député.e.s; Sénateur.rice.s				
	Opérateurs touristiques	Atout France ; Domaine Skiables de France	Suisse Tourisme	Agenzia Nationale del Turismo	Österreich Werbung	Slovenska Turistična organizacija (STO)
	Institutionnels	Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) ; Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA)		Istituto Nazionale di Urbanistica (INU)	Österreichische Institut für Raumplanung (ÖIR),	Triglav Narodni Park (TNP) ; Urbanistični inštitut Republike Slovenije (UIRS) ; Inštitut za politike prostora (IPoP)
	Bailleurs sociaux	Union Sociale de l'Habitat	Fédération des Coopératives de Construction	Comitato Nazionale per l'Housing Sociale	Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen & Planen(FGW)	Stanovanjski Sklad Repuiblike Slovenije (SSRS)
	Professionnels de l'immobilier	Fédération Promoteurs Immobiliers (FPI) ; Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)	Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier (USPI)	Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali ; Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari	Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI)	Gospodarska Zbornica Slovenije- Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Niveau	Typologie	France	Suisse	Italie	Autriche	Slovénie
National	**Associations**	Association Nationale des Maires des Stations de Montagne (ANMSM) ; Fédération des Associations de Résidents des Stations de Montagne (FARSM) ; Mountain Wilderness, Union Nationale des Propriétaires Immobiliers.	Office fédéral du développement Territoriale (ARE) ; Office fédéral du logement ; Fondation WEBER ; EspaceSuisse ; Groupement Suisse pour les régions de montagne (SAB)	Unione Nationale Comuni Comunità Enti Montani (UNCCEM)	Bundesverband Österreichischer Tourismusmanager (BÖTM)	Stanovanjski sklad RS ; Skupnost občin Slovenije (SOS)
Régional	**Etats / Lands**	Comité de Massif			Amt der Tiroler Landesregierung -	
	Régions / Cantons	Région Auvergne Rhône Alpes	Canton du Valais ; Confédérence des gouvernements cantonaux (CdC) ;	Province de Bolzano ; Ufficio Promozione dell'edilizia agevolata	Tiroler Bodenfonds	Nota Bene : Il n y a pas d'autorité régionale mais seulement des régions statistiques en Slovénie
	Opérateurs touristiques	Agence Régionale du Tourisme	Valais/Wallis Promotion ; Observatoire Valaisan du Tourisme ; association hôtelière du Valais	Innovators Developers and Marketers Alto Adige	Tirol Werbung GmbH	Gorenjska turistična zveza
	Entreprises ; Groupements d'entreprises ; chambres consulaires	Chambre de Commerces et de l'Industrie Auvergne Rhône Alpes	Chambre valaisanne de commerce et d'industrie ; association valaisanne des entrepreneurs	Invest in Trentino	Wirtschaftskammer Tirol	Razvojna agencija Zgornje Gorenjske
	Associations	Cluster Montagne ; ADRETS	Fédération des communes valaisannes	Unioni di Communi Terntino Alto Adige		
	Professionnels de l'immobilier	Fédération Promoteurs Immobiliers Alpes	Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier Valais ; Chambre Imobilière Vallais	Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari. Sezione di Bolzano		
Local	**Etats**	DDT 73, 74, 38…				
	Collectivités territoriales	Elus, employés communaux, employés supra-communaux…				
	Opérateurs para publics	Etablissement Public Foncier Local, Société d'économie mixte				
	Associations	Associations de résidents, de commerçants, de villages.				
	Professionnels de l'immobilier	Agents immobiliers, Lotisseurs, Promoteurs				
	Bailleurs sociaux	Offices HLM				
	Entreprises - Groupements d'entreprises	Entrepreneurs, représentants d'un groupement d'entreprises				
	Filière BTP	Syndicat du BTP, Artisans second œuvre, architectes…				
	Opérateurs touristiques	Exploitants de remontées mécaniques, Directeur.rice d'offices de tourisme communale ou départementale, conseiller.ères de séjours, Espace propriétaires,				
	Commerçants	Responsable de commerces, Employés				
	Résidents	Habitants, résidents secondaires, saisonniers				

Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024 à l'aide de l'étude documentaire

9. Objectifs de thèse, questions de recherche et hypothèses

La thèse concourt à améliorer la compréhension des risques de dévitalisation pour les communes-supports de stations et à proposer des approches et interventions pour **allier développement touristique et lieux de vie à l'année** dans les stations de montagne. Les résultats peuvent contribuer à la prise de décisions des pouvoirs publics dans la gestion des espaces supports de stations en répondant à plusieurs objectifs généraux :

- **renouveler une caractérisation des rapports d'usages des résidents secondaires et de la multi-résidentialité** dans les destinations par une enquête quantitative auprès des propriétaires et des entretiens de différents types de résidents. Cette collecte de données aidera à identifier leurs parts contributives à la vie permanente locale et les leviers d'action afin d'optimiser l'occupation des résidences secondaires.

- **identifier les facteurs prédominants dans l'accueil et le maintien de population locale** dans un contexte de forte intensité touristique.

- comprendre les différents modèles de station et évaluer les capacités des territoires à pérenniser une population permanente et une activité touristique durable.

- **examiner les actions publiques participant à préserver la vie locale à l'année** par une analyse multifactorielle basée sur des données territoriales, des entretiens avec des acteurs et des études documentaires.

- **faciliter l'élaboration de stratégies dans la planification locale** permettant de repositionner les résidences secondaires existantes et en développement, de façon à contribuer à une vie permanente tout en pérennisant des activités touristiques durables dans les massifs alpins.

Afin d'orienter et structurer la recherche, les trois questions principales qui sous-tendent les objectifs socio-économiques de la thèse sont :

- **Comment s'expriment géographiquement les *empreintes habitantes* des résidents des stations alpines ?**
- **Dans quelle mesure les usages des résidences secondaires et l'action publique contribuent-ils à la vie à l'année dans les communes-supports de stations alpines ?**
- **Quels sont les facteurs et leviers qui permettent de maintenir la vie locale à l'année dans des espaces soumis à une forte intensité touristique ?**

De nombreuses hypothèses ont été listées mais un choix rationnel a été arbitré en considérant le cadre, le délai et les moyens de la thèse pour des raisons de faisabilité technique et financière. Des précisions sur ces arbitrages sont apportées dans le **chapitre I**. Le choix des hypothèses retenues a été orienté par l'état de l'art, les entretiens exploratoires, les moyens méthodiques pour les vérifier, lors des deux comités de suivi de thèse. Leurs formulations ont été améliorées au cours des avancées de la recherche. Compte tenu de la complexité systémique des territoires (Moine, 2006 ; Talandier, 2018), **ces hypothèses ne sont pas vouées à être vérifiées de façon isolée car elles ne s'excluent pas nécessairement les unes des autres, mais peuvent potentiellement s'interconnecter selon les terrains étudiés**.

Cinq hypothèses guident la réflexion :

Hypothèse 1 : Encadrer le développement des résidences secondaires permettrait de diminuer la pression immobilière et assurerait le maintien de la vie locale à l'année dans les communes-supports de stations (mesures dissuasives : droits à construire, quotas, taxes, contrôle du changement d'usage, statut de résidents).

Hypothèse 2 : Favoriser l'accès à l'habitat principal dans la durée pour les catégories socio-professionnelles locales préserverait la vie locale à l'année dans les communes-supports de stations (urbanisme, politique de l'habitat, maîtrise foncière, fiscalité incitative).

Hypothèse 3 : Maintenir des opportunités d'emploi et l'accès à des commerces et services de première nécessité tout au long de l'année dans les espaces de vie support des stations contribuerait à pérenniser la vie locale à l'année en station.

Hypothèse 4 : Améliorer le taux d'occupation de l'immobilier de loisirs existant, dont les résidences secondaires, génèrerait de l'emploi local et réduirait l'investissement immobilier concurrentiel du marché d'accession à l'habitat principal.

Hypothèse 5 : Les résidents secondaires pourraient avoir des pratiques résidentielles très différentes. Une proportion émergente de résidents secondaires sont dans leurs pratiques des habitants intermittents qui contribueraient à la vie à l'année en station et certains deviendraient permanents.

Le processus de recherche navigue dans la temporalité et la spatialité de terrains d'études par des approches sensibles tout en s'appuyant sur des indicateurs et analyses quantitatives pour parvenir à caractériser objectivement la situation. Des approches approfondies au niveau de chaque terrain d'études sont nécessaires en raison de la complexité des facteurs endogènes et exogènes à l'œuvre sur un espace donné. **Cette approche croisant des analyses resserrées à quelques terrains d'étude permet d'aller au-delà d'un repérage d'initiatives à une échelle plus vaste qui se contenterait d'énumérer de bonnes pratiques remarquées pour leur originalité ou réputation, sans en connaître les facteurs de succès**. La géographie s'attache à mobiliser des données et des matériaux empiriques pour comprendre **les rouages des systèmes territoriaux et leurs composantes**, **révéler la spatialité des pratiques de l'habiter dans et en dehors des stations alpines.** Le travail de recherche contribue également à **identifier les dynamiques et intérêts d'acteurs qui gravitent autour des destinations touristiques alpines**, et à évaluer la portée des politiques publiques de façon spatialisée. Une analyse des **choix et pratiques résidentielles et de leurs interactions avec les politiques publiques** permet de caractériser le rôle de la bi- et multi-résidentialité pour la vie locale à l'année (Stock, 2006 ; Duchêne-Lacroix *et al.,* 2013 ; Borsdorf, 2014, Elmi et Perlik, 2014). L'action publique susceptible d'affecter la préservation de la vie permanente est étudiée dans cette recherche doctorale au regard de **spécificités territoriales et d'autres facteurs conjoncturels**. Une analyse multifactorielle basée sur une enquête quantitative, des entretiens d'acteurs semi-directifs, l'étude documentaire et l'exploitation de données territoriales contribue à identifier les **stratégies et leviers d'action mobilisables par les pouvoirs publics en faveur du maintien de la vie à l'année** dans les stations alpines, par l'allongement des périodes de séjours ou jusqu'à une installation permanente des résidents secondaires.

L'approche géographique permet d'exposer les paradigmes de phénomènes à différentes échelles dans une démarche itérative au gré des avancées de la recherche. Cette démarche scientifique est fondamentalement épistémologique pour questionner au-delà du cadre opératoire institutionnel et décisionnel afin de favoriser une lecture innovante des enjeux.

10. Un plan de thèse en trois étapes pour 1) positionner la problématique et développer une méthode, 2) observer et spatialiser, 3) modéliser et préconiser

La thèse se compose de trois grandes parties. La PARTIE I vise à déconstruire les trois éléments constitutifs de **la problématique de recherche entre la partie controversée (la résidence secondaire), la partie plaidante (la cause publique et politique) et l'objet de la controverse (le maintien de la vie permanente à l'année)**, mis en perspective dans la géographie des communes-supports de stations. Le **chapitre I** s'attache à clarifier les définitions et notions des termes du sujet, repérer les forces en présence, les épiphénomènes et à s'abstraire de la conjoncture dans laquelle les enjeux soulevés inter-opèrent. Un état de l'art portant sur chacun des éléments du sujet et leurs interactions permet d'évaluer les écarts de connaissance à combler et de positionner les questions de recherche de la thèse. Ce chapitre s'intéresse également au fondement éthique de la nécessité d'un maintien de la vie à l'année dans les stations**.** Le **chapitre II** approfondit l'état de l'art concernant l'émergence des stations et les évolutions démographiques dans l'arc alpin. Il développe une **approche cartographique de l'évolution du nombre de résidences secondaires dans l'arc alpin vis-à-vis des dynamiques démographiques communales** et plus particulièrement celles qui sont supports de stations de montagne. Cette méthode cartographique contribue notamment à retenir huit terrains d'observation selon des critères émanant directement des constats relevés dans l'état de l'art. Une rétrospective du développement des stations étudiées et la mise en perspective de ces espaces dans les macro-tendances régionales étayeront la justification du choix des terrains pour la problématique de recherche traitée. Le **chapitre III** interroge les moyens et limites des méthodes quantitatives notamment pour attester l'évolution de la population permanente. De précédentes recherches ont pu déjà éprouver des limites méthodologiques pour étudier les résidences secondaires et les rapports à l'habiter en station qui permettent de s'orienter vers une démarche de recherche adaptée. La méthode sera justifiée dans ce chapitre au regard des questions de recherche et des hypothèses étudiées. Afin de s'émanciper des biais liés aux décomptes conventionnels démographiques vis-à-vis des pratiques de l'habiter, une approche sensible pour caractériser des empreintes habitantes est proposée afin de pouvoir observer la vie à l'année dans les stations. C'est l'ancrage territorial des usages habitants qui motive **le recours à l'analogie terminologique d'*empreinte* dans cette recherche pour révéler une géographie des espaces de vie par le prisme des résidents.** Il s'agit également de s'extraire du paradigme opposant résidence secondaire et principale tel qu'il se présente couramment dans la gestion administrative patrimoniale ou de l'urbanisme réglementaire pour percevoir, et surtout mieux comprendre, la complexité des pratiques résidentielles. Ce chapitre explique dans un second temps les choix retenus pour évaluer l'action publique qui concoure au maintien de la vie à l'année.

La PARTIE II établit la **caractérisation des empreintes habitantes des résidents dans les stations**, analyse les limites de l'action publique sur les usages privatifs des résidents secondaires et évalue la portée des politiques de soutien à l'habitat permanent. Au travers des résultats d'enquêtes et d'entretiens, le

chapitre IV révèle l'hétérogénéité des profils de résidents vis-à-vis de leurs situations, parcours, conditions résidentielles et stations d'implantation. L'analyse met en perspective les pratiques des résidents secondaires avec celles des habitants recensés à l'année et des saisonniers. Cette analyse s'efforce de temporaliser et spatialiser les pratiques habitantes et contribue alors à répondre à l'hypothèse 5.
Le **chapitre V** développe une approche croisée entre les terrains d'études pour analyser les mesures publiques visant à réguler l'usage et le développement des résidences secondaires. La volonté publique, la faisabilité, l'efficience et le réalisé sont alors distingués de façon à objectiver le plus possible la situation. Ce chapitre traite alors de l'hypothèse 1 et met en lumière **les limites de l'action publique pour encadrer les usages résidentiels privatifs**.
Après avoir reprécisé la situation socio-démographique et les valeurs du marché immobilier dans les vallées des terrains étudiés, le **chapitre VI** met en perspective la diversité de l'action publique qui concourt au soutien du logement principal et les effets produits. Les degrés d'analyse varient d'un terrain à l'autre selon l'antériorité, les types d'actions publiques pratiquées en faveur de l'habitat principal et la disponibilité de la donnée. Ce chapitre approfondit ainsi l'hypothèse 2.

Les enseignements de la deuxième partie invitent à tempérer la seule appréciation linéaire des liens de causes à effet entre résidences secondaires, habitat permanent et vie locale à l'année dans des espaces soumis à une forte intensité touristique saisonnière. Pour cette raison, la PARTIE III concourt ainsi à élargir plus la focale de recherche à la complexité du système socio-économique des stations. A l'aide du contenu des entretiens, le **chapitre VII** s'intéresse davantage à la perception des acteurs pour identifier **les différentes causalités et les facteurs qui influent sur le maintien de la vie locale à l'année dans le système territorial des stations**. Les pistes indiquées par les acteurs sont alors passées au crible de données territoriales et d'étude documentaire. L'étude des interactions entre interventions publiques et empreintes habitantes témoigne des ambiguïtés dans la cible des priorités publiques avec le paradigme actuel où l'habitant, le saisonnier, le résident secondaire, le commerçant, peut être à la fois promoteur et perturbateur de la cause publique du maintien de la vie locale. De plus, **les causes multifactorielles d'ordre territorial et conjoncturel sont alors décryptées et leurs réplicabilités d'un territoire à l'autre y sont questionnés**. Ce chapitre permet d'approfondir l'ensemble des hypothèses qui guident la réflexion de la thèse avec un focus particulier sur les hypothèses 3 et 4. Fort de toute la matière recueillie dans chacun des 8 terrains d'études et des analyses effectuées, le **chapitre VIII** établit **une modélisation des systèmes territoriaux de stations générateurs de diverses dynamiques de vie locale à l'année**. Ce chapitre décrypte les différents modèles de territoires et formule **des préconisations aux communes-supports de stations exposées à une forte intensité touristique saisonnière** selon les spécificités des différents modèles de station identifiés. Les pistes et mesures proposées visent à renforcer la pérennité des espaces de vie à l'année et revitaliser le parc résidentiel des communes-supports de stations.

Enfin, une conclusion propose une synthèse des résultats, souligne les limites et biais d'analyses rencontrés et suggère des perspectives de travaux scientifiques complémentaires.

PARTIE I : INTERROGER LA RESPONSABILITÉ DES RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LA DÉVITALISATION DES COMMUNES-SUPPORTS DE STATIONS TOURISTIQUES : RECOURS À UNE APPROCHE GEOGRAPHIQUE DES EMPREINTES HABITANTES

Cette PARTIE I se décompose en trois chapitres. La connaissance scientifique, institutionnelle et l'information contextuelle de l'actualité sont mobilisées dans le **chapitre I** afin de comprendre et expliquer le choix de la problématique traitée par la thèse. Les définitions et notions des termes du sujet sont ainsi préciser pour construire un sens commun à la problématique malgré la diversité des contextes culturels, politiques et de la sémantique employée dans l'arc alpin.

Le **chapitre II** a pour objectif de sélectionner les terrains d'études de la thèse. Au préalable, un état de l'art sur les flux migratoires dans l'arc alpin et l'essor des stations met en lumière les différents contextes nationaux et régionaux tout en soulignant une problématique commune. Une analyse cartographique et des critères de sélection nous mènerons à retenir les terrains d'études adaptés pour traiter ce sujet. Nous préciserons leur contexte géographique, procéderons à une rétrospective historique de l'essor de chaque station et présenterons les grandes orientations politiques respectives actuelles des collectivités locales afférentes. Ainsi, ce chapitre concourt d'une part, à justifier l'intérêt du choix de ses terrains vis-à-vis du sujet d'étude et d'autre part, à identifier de premiers éléments de contexte susceptibles d'expliquer les capacités de ces territoires à maintenir une population permanente alors qu'ils sont tout autant affectés par la pression immobilière, par le développement des résidences secondaires, par la gentrification touristique et par l'intensité touristique saisonnière.

Le **chapitre III** est dédié à la conception et justification de la stratégie de recherche et des méthodes employées dans la thèse. Cette dernière s'appuie sur les connaissances théoriques du champ épistémologique de l'habiter pour s'abstraire des indicateurs démographiques conventionnels, dont nous préciserons les limites. La méthode doit permettre d'interroger les pratiques des résidents et leurs contributions à la vie locale à l'année. Ainsi, plusieurs critères sur les pratiques de l'habitant sont arbitrés pour caractériser la situation et les évolutions dans les terrains d'études étudiés. Ces critères nous aiderons à identifier des indicateurs pour structurer les collectes de données nécessaires et à retenir les analyses les plus adaptées. Le chapitre explicite le protocole d'enquête auprès des résidents, les modalités de la conduite des entretiens réalisés et l'éventail des données mobilisées. Néanmoins, nous conserverons dans la PARTIE II une approche suffisamment réflexive sur les indicateurs et méthodes développés afin de rester alertes sur les limites de leur applicabilité dans la thèse.

Chapitre I : Les résidences secondaires au défi de contribuer à une forte intensité touristique sans entraver la vie locale à l'année

A partir des documents d'urbanisme, de l'activité parlementaire et des articles de presse, plusieurs enjeux autour de la résidence secondaire ont été identifiés dans les territoires touristiques et notamment dans les stations alpines. Ce **chapitre I** expose les tenants et aboutissants de la problématique traitée par la thèse en France, en Suisse, en Italie, en Autriche et en Slovénie. Il a pour objectif de **déconstruire la polémique qui gravite autour des résidences secondaires afin de confronter chaque élément qui la compose aux apports de connaissances scientifiques et institutionnels existants.** Une **première section** s'intéresse aux définitions, à l'état de l'art et à la géographie des résidences secondaires dans l'arc alpin. Une **deuxième section** réunit les éléments d'actualités médiatiques des dernières années qui invoquent la responsabilité des résidences secondaires dans la montée des prix et dans les effets concurrentiels envers la résidence principale. Ces éléments sont toutefois mis en perspective de plusieurs résultats d'analyses des causalités de la pression immobilière afin de repositionner le rôle de la résidence secondaire dans cette conjoncture. La **troisième section** propose une lecture comparée des définitions des communes-supports de stations touristiques dans l'arc alpin et interroge l'objectif public qui vise à maintenir des conditions de vie locale à l'année. De plus, cet objectif est dans la **quatrième section** confronté aux orientations touristiques qui paradoxalement à l'accueil d'une population résidente à l'année, concourent à une rotation hebdomadaire de la clientèle touristique lointaine. Après avoir développé l'état des connaissances sur chacune des notions du sujet mobilisées, la **cinquième section** souligne les implications d'un contexte de forte intensité touristique saisonnière et justifie la formulation de la problématique de la thèse.

1. Définitions, état de l'art et géographie des résidences secondaires dans l'arc alpin

La résidence secondaire étant centrale dans le sujet de thèse, cette **première section** est dédiée à profiler ses contours. Il s'agit notamment d'interroger sa définition au regard des travaux académiques existants mais aussi des diverses approches institutionnelles adoptées dans les différents pays alpins. La distribution spatiale est ensuite présentée en France, puis dans les différents massifs français, suisses, autrichiens, italiens et slovènes afin d'apprécier l'ampleur du phénomène.

1.1. La résidence secondaire, la résidence principale et la multi-résidentialité : des notions plus que des définitions

Les résidences secondaires suscitent l'intérêt d'un grand nombre de disciplines de recherche, telles que le tourisme et les mobilités de loisirs (Hall et Müller, 2004), l'anthropologie (Urbain, 2002), la planification urbaine et régionale, la politique d'aménagement du territoire (Gallent et Tewdwr-Jones, 2000), les études sur le logement (Paris, 2009), la géographie rurale (Pacione, 1984), la démographie et la migration (Casado-Diaz, 1999), l'économie (Back *et al.,* 2024) et les études sur l'environnement (Hiltunen, 2007). Des travaux académiques se sont intéressés à la géographie de leur développement (Sonderegger et Bätzing, 2013), à

comprendre leurs origines, les motivations et l'évolution des pratiques de leurs propriétaires et occupants (Sarman et Czarnecki, 2020). Le rôle des résidences secondaires pour l'économie touristique (Machiavelli, 2011 ; Blondy, Vacher et Vye, 2016), leur perception par les acteurs locaux (Gerber et Tanner, 2018 ; Zehrer *et al.,* 2008) mais aussi leurs divers effets sur les territoires urbains, littoraux, insulaires et montagnards en termes économiques, environnementaux et sociaux (Coppock, 1977 ; Gosar, 1989 ; Roca, 2013 ; Cretton, *et al.*, 2020) ont fait l'objet de nombreuses études.

La pression qu'exercent les résidences secondaires sur l'environnement et le patrimoine paysager (Koderman, 2017), les services publics (Larsson et Müller 2019), les évolutions du construit identitaire des territoires (Friedli, 2020a) et la concurrence résidentielle provoquée vis-à-vis de l'habitat principal sont les principaux sujets de controverses. La recherche renouvèle alors régulièrement des études afin de suivre les conséquences au fil du temps (Paris, 2009 ; Müller et Hoogendoorn, 2013 ; Carrosio, et *al.,* 2019). Si les effets peuvent être répertoriés, il est souvent difficile de les mesurer de manière tangible et de statuer sur le bilan entre les avantages et les inconvénients que représentent le développement et l'usage des résidences secondaires sur un territoire donné. **Les résidences secondaires ont historiquement considérablement contribué au développement local en milieu rural et en montagne. Elles offrent aussi aux municipalités des avantages économiques immédiats avec notamment des ressources fiscales et un appui au développement touristique** (Gerber et Tanner, 2018 ; Perlik, 2011)**. Par ailleurs, elles permettent l'entretien du patrimoine local dans certains territoires délaissés** (Gurtner, 2007). Les évolutions sociétales et économiques invitent à renouveler constamment les éclairages empiriques sur le phénomène des résidences secondaires (Slätmo et *al.,* 2019). Le spécialiste D. K. Müller proposait un agenda de recherche en 2020 faisant appel à des compétences transdisciplinaires afin de consolider une approche plus complète pour en comprendre la complexité du phénomène des résidences secondaires.

Bien qu'elles aient fait l'objet de nombreux travaux de recherche, il n'y a pas de définition scientifique universelle de la résidence secondaire (Hall et Müller, 2004 ; Stock, 2006 ; Elmi et Perlik, 2014 ; Perles-Ribes *et al.,* 2018). Dans les publications académiques, il apparaît que la notion de résidence secondaire est fragmentée en deux courants d'usage sémantique qui se recoupent partiellement voire complètement : les résidences secondaires et le tourisme résidentiel (Müller et Hall 2018 ; Perles-Ribes *et al.,* 2018). **La diversité des usages, de la morphologie, et des statuts juridiques des résidences secondaires compromet la possibilité d'établir une définition commune. L'hétérogénéité des définitions administratives et fiscales qui existent à travers le monde reflète également la complexité de cet objet résidentiel.** À l'échelle de l'arc alpin, qui est l'espace d'étude privilégié dans la thèse, les disparités terminologiques relatives aux résidences secondaires parmi les instituts statistiques des différents pays sont évidentes. Elles nécessitent un examen approfondi avant de retenir une définition dans le cadre de cette recherche.

Plusieurs différences émanent des définitions des résidences secondaires utilisées par les offices statistiques et les organismes administratifs dans l'arc alpin, que ce soit à des fins de fiscalité immobilière ou d'urbanisme. Dans certains cas, les résidences secondaires désignent par défaut tous les logements qui ne sont pas la résidence principale d'un individu. D'autres institutions se focalisent sur la nature des usages, le temps passé par les propriétaires ou les tiers occupants, etc. **Les définitions conditionnent de manière significative la façon dont les données sont collectées et affectent ainsi les possibilités d'analyse comparative**

entre plusieurs pays. La liste des définitions existantes d'une résidence secondaire dans la région alpine est présentée dans le **tableau 2**.

Tableau 2 : Différentes définitions d'une résidence secondaire selon les offices statistiques ou les administrations publiques des pays alpins (sauf le Liechtenstein et Monaco)

Pays	Définitions en vigueur en 2023	Compléments d'information
Allemagne	Définition statistique : *« Le logement de loisirs et le logement dans lequel les résidents passent leur temps libre (par ex. le week-end, un jour férié). Il peut être utilisé par un propriétaire privé lui-même ou être loué à un tiers pour un usage de loisirs (ou mis à sa disposition gratuitement) ; toutefois, s'ils sont loués en permanence sur une base commerciale, ils ne sont pas considérés. »*	L'Office statistique allemand définit les maisons de vacances ou de loisirs mais pas les résidences secondaires.
	Définition aux fins de l'enregistrement de résidence et de la taxe sur les résidences secondaires (appelée : Zweitwohnungsteuer) : *« Si un résident a plusieurs résidences en Allemagne, l'une de ces résidences doit être sa résidence principale. La résidence principale est la résidence la plus utilisée par le résident. Toutes les autres résidences du résident sont considérées comme des résidences secondaires. »*	Les municipalités peuvent percevoir une taxe sur les résidences secondaires. Conformément à la jurisprudence de la Cour constitutionnelle fédérale, les résidences secondaires des couples mariés qui ne vivent pas séparément de façon permanente sont exonérées de l'impôt sur les résidences secondaires sous certaines conditions.
Autriche	Définition statistique : *« Une résidence qui n'est pas une résidence principale. Une personne peut disposer d'un certain nombre de résidences supplémentaires. »*	Cette définition se réfère au recensement du bâtiment et du logement de l'Autriche. Cependant, les termes "Zweitwohnsitz" ou "Nebenwohnsitz" sont couramment utilisés.
	Définition régionale (exemple de la loi tyrolienne sur l'aménagement du territoire) : *« les résidences secondaires sont des bâtiments, appartements ou autres parties de bâtiments qui ne sont pas utilisés pour satisfaire un besoin quotidien tout au long de l'année, mais qui sont utilisés pour séjourner pendant les vacances, les jours fériés, les fins de semaine ou à des fins de repos. »*	Les Länder autrichiens peuvent légiférer et préciser la définition d'une résidence secondaire, à laquelle ils appliquent ensuite leurs politiques réglementaires d'aménagement du territoire.
France	Définition statistique : « *Une résidence secondaire est un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs, ou vacances). Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. »*	L'INSSE définit également les logements occasionnels distinctement de la résidence secondaire. Ceci consiste en « *des logements ou pièces indépendantes utilisés occasionnellement pour des raisons professionnelles. »* Il est parfois difficile de distinguer le logement occasionnel du logement secondaire, c'est pourquoi les deux catégories sont souvent regroupées par l'INSEE.
	Définition fiscale : *« Pour tous les locaux meublés affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale. »*	Les résidences secondaires sont identifiées en fonction de leur assujettissement à la taxe d'habitation. Les meublés de tourisme enregistrés en tant qu'exploitation commerciale sont exonérés de la taxe d'habitation et ne sont donc pas comptabilisés.
Italie	Pas de definition statistique	Le Recensement de la population et du logement n'enquête pas sur les « résidences secondaires » mais seulement sur les logements conventionnels occupés et inoccupés.
	Pas de définition à des fins fiscales.	L'administration fiscale définit la résidence principale qui bénéficie d'avantages fiscaux contrairement aux logements supplémentaires. Le logement principal est défini comme l'unité immobilière dans laquelle le contribuable et les membres de son ménage résident habituellement. Les logements supplémentaires peuvent bénéficier d'une exonération de la taxe foncière s'il s'agit de la résidence principale enregistrée par l'un des époux.

Italie	Définition dans le cadre de la loi provinciale du Trentin sur la planification urbanistique et gouvernance spatiale (a) du 4 mars 2008 : *« les logements de loisirs et de vacances, c'est-à-dire les logements occupés occasionnellement pour les vacances, les jours fériés, les week-ends ou pour d'autres périodes limitées à des fins touristiques et récréatives »* ;	L'article 57 de loi réglemente les modalités d'autorisation de la construction de logements résidentiels, de manière à privilégier la satisfaction des besoins de logement pour la résidence ordinaire par rapport aux besoins de logement de loisir et de villégiature.
	Définition dans le cadre de la loi provinciale de Bolzano – Alto Adige sur le territoire et les paysages : *« sont considérées comme résidences secondaires celles auxquelles s'applique la réglementation de la taxe de séjour visée aux titres II et III du Texte unique des lois régionales concernant la réglementation de la taxe de séjour* », approuvé par décret du Président du Conseil régional du 20 octobre 1988, n. 29	Décret du Président du Conseil régional du 20 octobre 1988 n°29 : *« La taxe de séjour visée au présent titre est due par ceux qui ne sont pas inscrits au registre de la population résidant dans la commune, mais qui y séjournent temporairement en qualité d'hôtes ou d'hôtes hors établissement, pour chaque jour de séjour effectif et en tout cas pour une durée n'excédant pas quatre-vingt-dix nuits consécutives au cours de la même année civile et au cours de la même période. »*
Slovénie	Définition statistique : *« Un logement qui est utilisé occasionnellement ou pendant plusieurs mois de l'année pour le repos et les loisirs ou qui n'est utilisé qu'occasionnellement. »*	Au lieu de résidences secondaires, l'office statistique utilise la terminologie suivante : logement de vacances, hébergement saisonnier ou secondaire.
	Aux fins de la loi sur la promotion du développement du tourisme en Slovénie, qui permet aux municipalités d'adopter une taxe de séjour : *« Une maison de vacances ou un appartement de vacances est un bâtiment résidentiel ou un appartement utilisé pour une résidence saisonnière ou occasionnelle et qui n'est pas occupé par des résidents permanents enregistrés ou loués, lorsque cette location est dûment déclarée à l'autorité fiscale compétente. »*	Les locations meublées ne sont pas incluses dans cette définition.
Suisse	Pas de definition statistique.	Le terme "résidence secondaire" n'est pas utilisé dans les statistiques officielles suisses. Lors du recensement de la population de 2000, l'Office fédéral de la statistique a fait la distinction entre les logements occupés, temporairement habités et les logements vides.
	Définition aux fins de la loi fédérale sur les résidences secondaires (en vigueur depuis le 1er janvier 2016) : *« Tout bien qui n'est pas considéré comme une résidence principale est de facto une résidence secondaire. »*	Les résidences secondaires comprennent : - les locations de courte durée, avec ou sans services hôteliers ; - le logement occupé temporairement par le propriétaire ou le locataire ; - les maisons de vacances inoccupées ; - les logements habitables qui n'ont pas été occupés en permanence depuis plus de deux ans. Les résidences secondaires ne comprennent pas : -les logements occupés pour une activité saisonnière agricole

Réalisation : Drouet et Kodermann 2023
Sources : Decreto del Presidente…,1988; Legge provinciale….,2005 ; ARE 2010; Statistisches Bundesamt, 2011; ARE 2012 ; Bumdesmeldegesetz vom 3. Mai 2013 ; Office Fédéral de la statistique, 2015 ; Landesrecht …,2016 ; Zakon …, 2018 ; Statistik Austria, 2021; INSEE 2021; Istituto Nazionale di Statistica, 2021; Code général …, 2023 ; Agenzia delle Entrate, 2023 ; Office Fédéral du développement territorial, 2023 ; Žnidaršič in Miklič, 2022).

En France, les meublés de tourisme détenus par un particulier sont considérés comme une résidence secondaire. Selon l'article D 324-1 du Code du Tourisme, ils sont *« des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile ».* Les meublés de tourisme peuvent faire partie des résidences de tourisme, apparu dans les années 70 mais dont le statut est véritablement créé en 1983. **Le concept des résidences de tourisme consiste à proposer aux propriétaires-investisseurs de s'engager sur la mise en location de leur bien en dehors de leur période d'occupation afin de**

réduire les charges importantes, malgré des périodes de jouissance assez courtes. Ce modèle économique permet alors d'agrémenter la copropriété de prestations de services favorisant la qualité des séjours (réceptions, ménages et literie). Ce type d'investissement était éligible dans les années 1980 à un remboursement de la TVA. Le dispositif Périssol sera adapté aux résidences de tourisme en 1996 pour permettre de déduire dans une certaine limite le déficit de l'investissement sur les revenus de l'investisseur (Gaillard 2007 ; Article L3212-5 du Code du tourisme).

Cette considération des meublés de tourisme en tant que résidence secondaire n'est pas anodine puisque par son usage locatif récréatif, ils se mêlent aux autres typologies d'hébergement touristique comme les hôtels, les villages clubs, les gîtes, les pensions, les maisons d'hôtes, auberges de jeunesse. Toutefois, le meublé de tourisme peut être également l'objet d'investissement de particulier sans pour autant être sous une gestion commerciale professionnelle. En France, lorsque les recettes locatives sont inférieures à 23 000 €, le ménage propriétaire peut revendiquer le **statut de *loueur de meublé non professionnel* (LMNP) ce qui permet d'obtenir des avantages fiscaux[7].** En station, il est courant que des propriétaires créent également **des meublés de tourisme au sein du bâti de la résidence principale et dont les revenus locatifs participent à l'amortissement de l'investissement de la résidence principale.** Au cas où l'adressage du meublé de tourisme est bien distinct de la résidence principale, il s'agit alors d'une résidence secondaire également.

Les chercheurs se sont également interrogés sur le fait d'assimiler la résidence secondaire à une forme de tourisme. Il existe des divergences de position académique (Müller, 2007 ; Casado Diaz, 1999 ; Hall *et al.,* 2001) ou certains défendent l'idée d'un *touriste résidentiel* plutôt que d'un *résident secondaire* (Perri, 2013).

Dans les années 1970, il semblait plus facile de distinguer la résidence secondaire de la principale du fait d'une répartition de temps résidentiel plus évidente. Les définitions académiques considéraient la résidence où l'occupant passe le moins de temps et dont la vocation était d'accueillir des séjours temporaires (Tombaugh, 1970 ; Ragatz, 1977). De nos jours, se cantonner uniquement à la durée d'usage n'apparaît pas adapté à la réalité des pratiques de vies et de l'attachement qu'ont les ménages pour leurs biens.

Dans ses travaux sur la société mobile émergente, D. K. Müller soutient qu'il est difficile de dissocier la résidence principale de la résidence secondaire (2020). S'il peut faire sens commun aujourd'hui que la vocation première d'une résidence principale est de répondre à un besoin fondamental de se loger, il s'agit d'une nouvelle terminologie héritée du concept juridique de *logement familial* qui a évolué en raison des processus d'individualisation à l'œuvre (Randoux, 2008). Dans le droit français, plusieurs définitions coexistent. Elles ont tantôt recours au terme de domicile et tantôt à la résidence principale :

- Selon l'article 102 du Code civil, « *le **domicile** de tout Français, quant à l'exercice de ses droits civils, est au lieu où il a son principal établissement.* »
- Selon l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 sur les relations entre le bailleur et le locataire la ***résidence principale*** *« est entendue comme le logement occupé « au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé au cas de force majeure ».*

[7] Information sur l'impôt sur le revenu dans le cadre de revenus d'une location meublée sur le site de *Service-Public.fr*, URL : https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32744. Nous apporterons des compléments d'informations ultérieurement à ce sujet, en raison des évolutions législatives récentes.

- Selon le code général des impôts, « *il s'agit du logement dans lequel le contribuable réside habituellement et effectivement avec sa famille au 31 décembre de l'année de perception des revenus. Lorsqu'un des conjoints et les enfants du titulaire du logement de fonction résident effectivement et en permanence dans une autre habitation, cette dernière peut être considérée comme constituant l'habitation principale »*[8].

Certains acteurs de l'immobilier et média emploient le terme de **résidence semi-principale** pour désigner un habitat occupé plusieurs semaines dans l'année même s'il n'existe pas de différence avec la résidence secondaire du point de vue de l'administration fiscale (Duport-Levanti, 2022). Nous n'avons pas identifié cette notion dans les publications académiques consultées sur les résidences secondaires.

Image 4 : Couverture d'une émission France info. Résidence secondaire ou semi-principale



Sources : internet France Info. Liens URL de l'accès à l'image non retrouvé.

La définition fiscale de la résidence principale suscite des problèmes d'interprétation avec les évolutions des modes de vie des contribuables. La définition a d'ailleurs fait l'objet d'une question écrite soumise au Sénat le 29 avril 1993. En réponse, le ministre du Budget **excluait toute considération de la pluralité d'habitations principales** et précisait que dans le cas de fréquents déplacements liés à l'exercice d'une profession : *« la résidence principale doit rester celle où le contribuable a les attaches les plus fortes »* [9]. **L'injonction qui consiste à déterminer une unique adresse introduit une appréciation subjective de la notion d'habitat principal quand les séjours résidentiels d'un individu sont dispersés dans plusieurs espaces de vie.** Les multiples logements d'un résident ne sont pas toujours consciemment classés comme première ou deuxième résidence par le résident et n'ont pas nécessairement la même valeur ou la même signification (Stock, 2006). **Son attachement résidentiel dépend d'un construit sociocognitif potentiellement complexe, où chaque logement peut avoir un rôle pour s'accomplir et être** (Heidegger, 1971). Les choix résidentiels peuvent avoir des significations multiples (Lévy, 1998, p.30) et renvoient à des éléments socioculturels, économiques et lexicaux variés entre « l'emblème du statut social », « un bien marchand », et le « lieu privé » (Bensoussan, 2009). **La trajectoire résidentielle et la construction de représentations d'un résident amènent alors à s'intéresser à un système résidentiel distinct des tentatives de catégorisations politiques et administratives** (Bensoussan, 2009).

C'est à travers ce prisme pluridimensionnel que peut être comprise la pratique de la ***multi-résidentialité.*** Celle-ci dépasse les notions de résidence principale et secondaire puisqu'elle désigne un style de vie qui consiste à cumuler plusieurs résidences. Au-delà du logement, ce phénomène est compris comme étant un rapport à différents espaces de vie distincts d'un individu à travers la notion d'*habiter poly-topique* (Stock 2006) ou *multi-local* selon d'autres chercheurs (Duchêne-Lacroix *et al.,* 2013 ; Weichhart et Rumpolt 2015). Plus tard, P. Bachimon, *et al.,* (2015) distinguent le **« *dédoublement résidentiel* »** qui qualifie la double

[8] Bulletin officiel des finances publiques du 22 décembre 2020
[9] URL : https://www.senat.fr/questions/base/1993/qSEQ930400238.html consulté le 15 janvier 2023

résidentialité d'un ménage et du **« *nomadisme résidentiel* »** qui désigne la pratique de déplacements répétés à des fréquences et périodicités variées. Dans la pratique, la résidence secondaire peut être perçue comme une des déclinaisons de la multi-résidentialité (Borsdorf 2014). En effet, **la multi-résidentialité n'est pas obligatoirement liée à la propriété de plusieurs unités résidentielles, car il décrit en premier lieu un mode de vie résidentiel cyclique plutôt que la situation patrimoniale ou un type de logement** (Duchêne-Lacroix *et al.,* 2013). Un étudiant locataire revenant régulièrement habiter chez ses parents est également considéré comme un multi-résident. *A contrario*, le propriétaire qui met son logement secondaire en location à long terme sans utilisation propre n'est pas un multi-résident. Ce phénomène peut concerner aussi bien les propriétaires de résidences secondaires que les habitants d'une commune donnée. D'après plusieurs travaux de recherche, la multi-résidentialité émerge de façon croissante parmi les résidents, car la démarcation nette entre la proximité résidentielle vis-à-vis du lieu de travail et le logement utilisé pour les loisirs peut s'estomper. Ces deux fonctions peuvent également être couplées dans une même unité résidentielle avec les possibilités de travail à distance (Coppock 1977 ; Gallent et Tewdwr-Jones, 2000 ; Perlik, 2011 ; Duchêne-Lacroix *et al.,* 2013 ; Müller et Hoogendoorn, 2013 ; Roca, 2013 ; Weichhart et Rumpolt, 2015). **Ce rapprochement des usages est vecteur d'initiatives émergentes du côté des hôteliers pour commercialiser des offres résidentielles proposant plus de flexibilité et d'hybridation entre le résidentiel, le tourisme, et l'emploi avec l'exemple du format « Coliving » ou « Corporate Housing ».** Les durées de séjours sont alors à la carte et les locaux sont conçus de façon à ajouter aux espaces privatifs, une gamme d'espaces communs dont des espaces de co-working (Botz *et al.,* 2022).

Une revue très approfondie de la littérature sur les résidences secondaires conclut qu'il convient d'envisager un concept plus flexible de sa définition, dans lequel des catégories ou sous-catégories de ces résidences devraient être employées selon les contextes d'étude plutôt que de conserver une définition unanime trop large (Ghorbanpour *et al.,* 2023).

La résidence secondaire peut être caractérisée par au moins trois aspects :

- différents types d'utilisation du logement : pour les loisirs personnels, pour les réunions de famille, pour un usage commercial avec la location de meublés touristiques (sous gestion professionnelle ou non), pour la location à des travailleurs saisonniers, pour le prêt à des amis et proches en visite touristique, en situation d'abandon ;

- différents statuts juridiques : la pleine propriété, la copropriété, l'usufruit, l'investissement immobilier, la multipropriété, le bail emphytéotique (Paris, 2010) et la location.

- **une diversité de morphologies** : un appartement dans une copropriété touristique, un chalet luxueux, une maison familiale, une maison de lotissement, une cabane, un appartement dans un village de vacances club (Norris et Winston, 2010) ;

Les usages présentés en **image 5** ont été relevés dans le cadre des espaces étudiés et illustre ainsi ces caractéristiques.

Image 5 : Exemple de fonctions d'usages de parties communes ou privatives attenant à des résidences secondaires



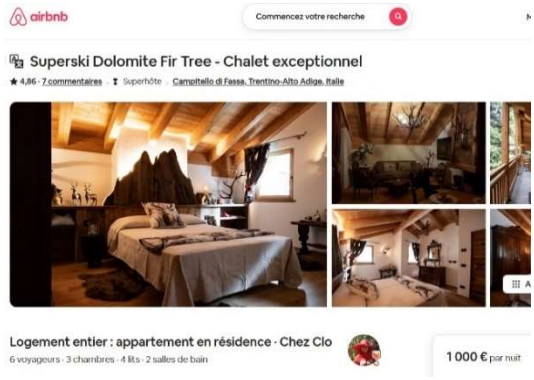
Salle dédiée aux skis et aux vélos dans les parties communes d'une copropriété à Kitzbühel



Réunion de famille



Promotion du télétravail, Kranjska Gora, Slovénie



Location Airbnb par un particulier



Chalet inoccupé, Les Saisies, France

Sources : annonce Airbnb Trentino-Alto Adige, Italie 2022, URL : https://www.airbnb.fr/rooms/50411983?_set_bev_on_new_domain=1706531021_YjZiYTA2YjU2NjY5&source_impression_id=p3_1706531021_swqqTdlNrobGO2Vn; Image internet- Réunion de famille ; Chalet Les Saisie,; Promotion télétravail dans les chalets du quartier de Jezero Jasna sur la page Facebook Office de Tourisme Kranjska Gora 2023

La résidence secondaire peut relever de plusieurs statuts juridiques qui sont présentés sous leurs dénominations et définitions françaises (ces statuts peuvent être également valables dans les pays alpins sous des appellations et définitions différentes) :

La pleine propriété : *« est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »*[10]

La pleine propriété est composée de l'usufruit et de la nue-propriété. Le nu-propriétaire peut vendre son droit de propriété, mais il conserve la jouissance du bien. Certaines formes d'investissement de résidences

[10] Article 544 – Code Civil 1804. URL : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006117904/#LEGISCTA000006117904

secondaires consistent à devenir propriétaire avec un mandat de gestion où le bien est mis en location et géré par un professionnel du tourisme.

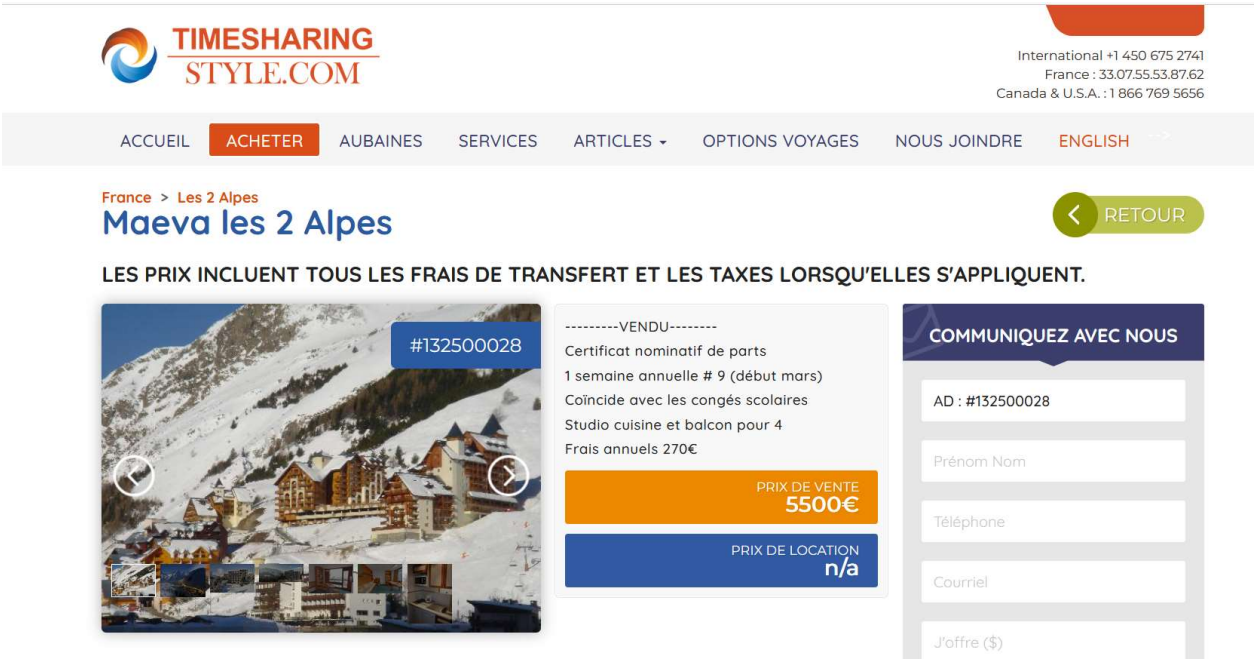
L'indivision : « *Après un décès, le patrimoine du défunt est en indivision, s'il y a plusieurs héritiers. Cela signifie que les biens de la succession appartiennent indistinctement à tous les héritiers sans que leurs parts respectives ne soient matériellement individualisées. »* [11]

Une société civile immobilière (SCI) ***«*** *est une structure juridique constituée a minima de deux personnes, chacune ayant le statut d'associé, afin de gérer un ou plusieurs biens immobiliers. Le patrimoine immobilier est détenu par la société civile immobilière et chaque associé reçoit des parts sociales proportionnelles à son apport. »* [12]

Copropriété (en résidence de tourisme classée ou non) : ***«*** *Acheter en copropriété signifie devenir propriétaire d'un ou plusieurs lots dans un immeuble appartenant à plusieurs personnes. Chaque copropriétaire dispose de parties privatives et d'une quote-part de parties communes appelée "tantièmes de copropriété". »* [13]

Le *timeshare* : Par l'intermédiaire d'une société, le résident secondaire peut utiliser le logement une à deux semaines par an, à une date fixée dans le contrat. Ainsi plusieurs occupants se succèdent au cours de l'année. Ce moyen d'accession à la propriété est moins courant de nos jours même s'il existe encore

Image 6 : Extrait d'offre de *timesharing* dans le *Club Hôtel Maeva* des Deux Alpes



Source : Extrait d'annonce consulté le 26 janvier 2024. URL : https://www.timesharingstyle.com/fr/details.php?d=442-clubhotel-maeva-les-2-alpes-alpes-fran%C3%A7aises-les-2-alpes-france

L'usufruit : *« L'usufruit est le droit de jouir d'un bien sans en être propriétaire et à condition d'en assurer la conservation, c'est-à-dire l'entretenir. C'est une autre personne qui dispose de la nue-propriété : Droit d'un propriétaire de disposer d'un bien, sans pouvoir l'utiliser, ni en avoir la jouissance conférée à un usufruitier, ni en tirer un revenu locatif. Le nu-propriétaire peut vendre son droit de propriété, sans vendre la jouissance du bien. On parle dans ce cas de démembrement du droit de propriété :*

[11] Ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique. 2023. URL : https://www.economie.gouv.fr/particuliers/heritage-succession-indivision#cestkoi
[12] Ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique. 2023. URL : https://www.economie.gouv.fr/particuliers/societe-civile-immobiliere-comment-faire
[13] Agence National pour l'Information sur le Logement. 2023. URL : https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-proprietaire/copropriete/devenir-proprietaire-achat-dun-logement-en-copropriete/

Situation lorsque les pouvoirs liés au droit de propriété (occuper un bien, le vendre, en percevoir les revenus) sont répartis entre l'usufruitier et le nu-propriétaire. » [14]

La location longue durée : le résident secondaire peut également louer un logement le temps d'une saison ou à l'année et de façon répétitive par attrait pour la destination et à défaut d'avoir les moyens d'acquérir une propriété.

Logement de vacances d'entreprise pour ses salariés : Certaines entreprises ou organisations publiques disposent de logements de fonction ou de logements de vacances dans leur patrimoine afin que les salariés puissent en bénéficier lors de leurs congés à des tarifs avantageux.

Dans les stations plusieurs morphologies de résidences secondaires peuvent être observées :

Image 7 : Exemple de morphologie des résidences secondaires



« Vinkendice », Kranjska Gora, Slovénie



Résidence de tourisme, Les Ménuires, France



Copropriété touristique, Les Deux Alpes, France



Lotissement de chalet, La Clusaz, France

Compte tenu de la littérature scientifique, des définitions administratives, des constats sur le terrain et des objectifs de la thèse, nous proposons de considérer dans le cadre de cette recherche **les *résidences secondaires* comme l'ensemble des logements privés de particuliers qui ne sont pas déclarés comme un domicile principal et dont la durée et la nature d'occupation sont variables à condition de garder un caractère majoritairement résidentiel. Ces unités résidentielles peuvent accueillir différents usages tels que l'occupation propre des propriétaires à des fins de loisirs ou de télétravail, les réunions de famille, le prêt à des proches, la location touristique, la location périodique à des saisonniers.**

[14] Article 578 du Code Civil. URL : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006136246/#LEGISCTA000006136246

1.2. La résidence secondaire et ses impacts ambivalents : une causalité ou un symptôme ?

La consultation des publications scientifiques nous a permis d'identifier les avantages et les inconvénients qu'apportent les résidences secondaires aux territoires touristiques. Le **tableau 3** regroupe les avantages tandis que les inconvénients figurent dans le **tableau 4**. La liste des auteurs qui relatent ces impacts positifs et négatifs ne prétend pas être exhaustive.

Tableau 3 : Synthèse des avantages des résidences secondaires pour des territoires touristiques

- Des ressources financières pour la collectivité par les **recettes fiscales** (taxe d'habitation, taxe foncière, taxe de séjour lorsqu'il y a une mise en location de la résidence secondaire) et la revalorisation de la **Dotation Globale de Fonctionnement** qui intègre un habitant par unité résidentielle secondaire dans son calcul – valable pour la France (Bourrat, 2000 ; Hall et Müller, 2004 ; Hiltunen *et al.,* 2013).
- La **conservation du patrimoine** bâti et sa revalorisation (Bourrat 2000, Hiltunen *et al.,* 2013 ; Claval, 2013).
- Les **retombées économiques et la création d'emploi** liée à l'acquisition (les agents immobiliers qui gèrent les transactions et les notaires), aux travaux de rénovation ou à la construction neuve (la filière bâtiment). La consommation des résidents génère également des opportunités d'emploi (les commerces locaux, l'entretiens d'espaces verts, le gardiennage, les petites réparations, l'achat de produits locaux, la restauration, les prestations de tourisme, l'activité bancaires, l'artisanat) (Bourrat, 2000 ; Müller, 2000 ; Hall et Müller 2004 ; Marjavaara 2008 ; Mazón *et al.,* 2013 *;* Hiltunen *et al.,* 2013 ; Back *et al.,* 2024).
- La contribution à la fréquentation touristique par la **location du bien à une clientèle touristique** (Bourrat, 2000 ; Genevray, 2015), ou par l'invitation de proches (Blondy *et al.,* 2018 ; Ferrari, 2022).
- La promotion touristique lorsque les résidents secondaires se font **ambassadeurs du territoire** (Bourrat, 2000 ; Hall et Müller, 2004 ; Blondy *et al.,* 2018).
- Le **soutien aux dynamiques locales** avec les propriétaires qui sont entrepreneurs, ceux qui s'engagent dans l'associatif et ceux qui nouent des relations avec le voisinage. (Marjavaara et Nordin 2012 ; Hiltunen *et al.,* 2013 ; Gallent, 2014 ; Blondy *et al.,* 2018 ; Larsson et Müller 2019 ; Müller, 2020).
- **L'enrichissement de l'identité locale et du capital social** par la présence de résidents secondaires dont la population locale peut bénéficier de par ses connections avec d'autres espaces, notamment urbains. Les résidents secondaires contribuent également au ***multiculturalisme*** (Marjavaara, 2008 ; Gallent, 2014).
- La **contribution au maintien des services** (Marjavaara, 2008) voire la création d'offres de services locaux supplémentaires par l'apport de professions supplémentaire dans la commune (professeurs, médecins, avocats, géomètres) avec ceux qui répartissent leur présence entre la commune de résidence principale (Bourrat, 2000).
- **L'apport possible en population en dehors des saisons touristiques** contrairement aux hébergements touristiques professionnels qui sont loués seulement pendant les saisons touristiques (Bachimon *et al.,* 2017). Certains peuvent même devenir **de nouveaux habitants lorsqu'ils décident d'intervertir la résidence** secondaire et principale. Cela serait surtout le cas dans le rayonnement des aires urbaines estimées jusqu'à 100 km (Bourrat, 2000).
- La **modération de l'empreinte carbone** de la fréquentation de la destination par l'évitement de trajets long courrier d'une clientèle touristique à la semaine et en favorisant des séjours plus longs avec des résidence secondaire de la même région ou du même pays (Marjavaara, 2008).
- **L'engagement dans la préservation de l'environnement** pour ceux qui y sont attachés (Chaplin, 1999).

Réalisation : Q, B. G. Drouet 2024.
Sources : Tableau réalisé à partir des lectures de publications de recherche sur le phénomène de la résidence secondaire.

Tableau 4 : Synthèse des inconvénients des résidences secondaires pour une destination touristique

- Les **dépenses communales supplémentaires** pour assurer le niveau d'équipements et d'infrastructures nécessaires (entretiens des routes, des chemins) (Bourrat, 2000 ; Hall et Müller, 2004 ; Hiltunen et *al.,* 2013). Par conséquent, cette hausse des dépenses peut entraîner une **augmentation de la fiscalité locale** pour les habitants permanents (Hall et Müller, 2004).
- Le **renforcement d'une vie saisonnière** lorsque le taux de résidents secondaires surpasse celui de la population permanente (Bourrat, 2000 ; Hall et Müller, 2004 ; Hiltunen *et al.,* 2013).
- Le **détournement d'usage des propriétés initialement à vocation agricole** (Müller *et al.,* 2004).
- **La concurrence à l'offre hôtelière**, ainsi qu'aux besoins de logements pour le personnel hôtelier (Messerli *at al.,* 2011 ; Markuson, 2022).
- La **sous-occupation des logements** (Hiltunen *et al.*, 2013) et le phénomène de **volets clos** qui véhicule une image de l'abandon (Bourrat, 2000).
- La **surenchère de l'immobilier** liée à la forte demande de résidences secondaires peut concurrencer l'habitat principal et augmenter les prix du fait d'une sous-offre de biens face à la demande (Coppock, 1977 ; Bourrat 2000 ; Hall et Müller, 2004 ; Paris, 2010 ; Marjavaara, 2008 ; Hiltunen *et al.,* 2013, Markuson 2022). Le **report de population locale** en périphérie des destinations touristiques du fait d'un marché du logement principal inaccessible qui génère une augmentation des déplacements pendulaires (Claval, 2013).
- **L'augmentation du coût de la vie local** qui se réajuste en fonction des goûts et revenus des résidents secondaires (Lyons, 1996 ; Casado-Diaz, 1999 *;* Marjavaara*,* 2008).
- L'arrivée à échéance des baux commerciaux des résidences de tourisme construites dans les années 1990 et 2000 augmentant le nombre de **lits froids** dans la destination. Les stations, en particulier françaises, dépendent du taux de la mise en location du parc de résidences secondaires pour la performance de l'économie touristique de la destination (Genevray, 2015).
- **La spécialisation du territoire dans une économie résidentielle (Davezies, 2008) et dans une économie de la construction** (Mazón *et al.,* 2013 ; Fablet, 2013). L'hégémonie de l'activité touristique amène les locaux à délaisser les autres secteurs d'activités (Marjavaara, 2008).
- L'effet **d'influence néo-libérale de l'aménagement du territoire** en raison de la manne financière que représentent les projets de résidences secondaires (Tjørve *et al.,* 2022 ; Fablet 2013).
- La **consommation foncière** (Coppock, 1977) et **l'impact paysager et patrimonial** (Krippendorf, 1977 ; Mathieson et Wall*,* 1982 ; Ferrero 1998, Marjavaara*,* 2008 ; Zaninetti, 2013 ; Hiltunen *et al,* 2013 ; Kodermman, 2019). La résidence secondaire est un objet de consommation désiré dans la société en raison de la promotion du statut social qu'elle incarne. Sa démocratisation engendre alors une sur-consommation de paysage (Paris, 2009 ; Hiltunen *et al.,* 2013 ; Hall et Müller, 2004).
- Le **développement d'un entre-soi et le manque d'interaction sociale** en raison d'une concentration spatiale de l'implantation des nouvelles résidences secondaires. Cela se manifeste plus particulièrement dans des territoires disposant d'infrastructures touristiques dont l'attrait intéresse avant tout les investisseurs d'immobilier de loisirs plutôt que le réinvestissement de patrimoine culturel local dont le tissu social est plus mixte *(*Hall et Müller, 2004 ; Marjavaara, 2008).
- L'arrivée de **valeurs urbaines amenées par les résidents secondaires peuvent être conflictuelles** au regard des traditions locales (aspects architecturaux lors de rénovation ou les usages, muséification et mise sous cloche du cadre de vie sans évolution) (Coppock, 1977 ; Bourrat, 2000 ; Hall et Müller, 2004 ; Paris, 2010 ; Rye, 2011).
- La **consommation des ressources** telles que l'eau et l'électricité plus importante des résidents secondaires avec les équipements de loisirs (Marjavaara, 2008 ; Hiltunen *et al.,* 2013).
- **L'augmentation du bilan carbone** du fait de déplacements récurrents entre la résidence principale et secondaire, souvent en voiture (Müller, 2000 ; Hiltunen *et al.*, 2013).

Réalisation : Q, B. G. Drouet 2024.
Sources : Tableau réalisé à partir des lectures de publications de recherche sur le phénomène de la résidence secondaire.

Les conséquences identifiées ne se manifestent pas de la même façon dans les territoires (Coppock, 1977 ; Roca, 2013). **De plus, ces effets peuvent être distincts selon les usages des résidences secondaires, les configurations régionales, la distance avec la résidence principale, le niveau de vie des propriétaires, la situation socioéconomique, le bagage culturel et le niveau d'interactions sociales** (Hiltunen *et al.,* 2013). Une différence est notamment observée entre les propriétaires qui héritent et avaient un lien avec le territoire dans le passé et ceux qui viennent s'installer dans l'idée d'établir un nouveau style de vie actif (Huijbens, 2012). **Comme indiqué en introduction de la thèse, le chercheur J. Coppock émet des réserves quant à la concurrence résidentielle que l'achat de résidence secondaire génère dans les territoires en dévitalisation** (1977, p 149). Cependant, **les évolutions conjoncturelles peuvent réinterroger les effets identifiés par J. Coppock en 1977 notamment dans la dynamique actuelle de la mondialisation, l'internationalisation du tourisme, les modifications réglementaires des marchés immobiliers nationaux, les changements de politiques publiques appliquées** (Müller, 2013).

Les études plus récentes de plusieurs chercheurs nordiques confortent pourtant les conclusions de J. Coppock. **Ce raccourci entre la résidence secondaire et le déclin local est qualifié de « *simpliste* »** (Hall et Müller*,* 2004, p. 20). La résidence secondaire servirait **de « *bouc émissaire* » pour expliquer le déclin de la ruralité par les autorités locales** (Marjavaara, 2009). **La résidence secondaire serait un symptôme du déclin local plutôt que sa causalité, notamment au regard des processus engendrés par la mondialisation qui restructurent les bassins d'emploi et provoquent des migrations** (Hall et Müller, 2004 ; Müller 2018). R. Marjavaara pondèrent fortement le fait que les résidents secondaires soient semeurs de trouble et génèrent des relégations de populations locales (2008).

Toutefois, en raison des terrains nordiques étudiés par ces chercheurs, nous ne pouvons affirmer que ces constats soient valables dans les cas de massifs alpins qui connaissent un fort développement touristique puisque des emplois sont pourtant présents dans les versants de stations touristiques. Ces publications scientifiques nous invitent à adopter une lecture prudente des conséquences pour chaque territoire.

Des espaces urbains et ruraux peuvent tout aussi bien être prisés par la demande en résidences secondaires. **Cependant, les territoires de montagne et les îles ont la particularité d'avoir un foncier fortement contraint pour des raisons topographiques, de protection environnementale, de la préservation paysagère, de zones à risques, d'un cadre législatif contre le mitage** (la Loi montagne en France). Cela peut exposer ces espaces à plus de pression immobilière en cas de forte attractivité d'investisseurs pour la résidence secondaire. Par ailleurs, le développement et l'activité touristique sur ces territoires contraints est d'une nature très différente qu'en ville. **Les villes attractives ou les littoraux disposent de périphéries d'accueil comme alternative de relocalisation des populations reléguées par la valorisation immobilière.** Enfin, les villes ont des bassins d'emploi pourvoyeurs de revenus plus en phase avec l'évolution des prix de l'immobilier vis-à-vis des milieux de montagnes où l'économie est plus spécialisée et saisonnière, notamment avec le tourisme, l'agriculture et l'industrie en bas de vallée. **Au regard de la littérature scientifique, il n'est donc pas possible d'arbitrer le bilan global positif ou négatif des résidences secondaires en montagne.** Le travail de thèse peut ainsi permettre d'explorer l'applicabilité des effets identifiés dans les terrains que nous étudierons. De plus, le contexte de la crise sanitaire est potentiellement générateur de réarrangements spatio-temporels liés aux effets du COVID 2019 (Müller, 2021).

1.3. Géographie des résidences secondaires en France

Les résidences secondaires étaient autrefois principalement détenues par la bourgeoisie (Coppock, 1977) et étaient surtout développées dans les villes thermales et côtières. Leur géographie de développement dans le monde peut s'expliquer par des contextes d'émergence différents. Par exemple, en Amérique du Nord, elles participaient à un balisage du territoire dans les régions isolées dans une période de développement et matérialisation des frontières. En Nouvelle-Zélande et en Australie, elles consistent en des cabanes de pêche sur du foncier public. Dans les pays nordiques, elles sont un moyen de développer un tourisme social entre 1950 et 1980 (Hall et Müller, 2004).

Les résidences secondaires se sont particulièrement développées à mesure de la démocratisation de la voiture après la Seconde Guerre mondiale. Dans le monde, elles restent majoritairement à proximité de la résidence principale dans ce qui est identifié comme la « zone de week-end », soit le secteur géographique sur lequel on peut se rendre le temps d'un week-end. Les résidences secondaires distantes de la résidence principale sont en général plus minoritaires (Müller, 2002). Les migrations d'agrément[15] ont fortement contribué à leur développement dans les secteurs de paysages prestigieux ou des destinations touristiques susceptibles de connaître une valorisation immobilière (Hall et Müller, 2004). Une approche de la géographie des résidences secondaires à l'échelle métropolitaine française permet d'apprécier la représentativité des enjeux de résidences secondaires dans les espaces montagnards et notamment alpins. Ainsi, nous abordons la géographie des résidences secondaires en France avant de s'intéresser aux origines de leur développement et d'examiner leur répartition spatiale dans les différents pays de l'arc alpin.

Un logement sur dix est une résidence secondaire en France. Le taux national de résidences secondaires vis-à-vis de l'ensemble du parc de logements le plus élevé a été atteint en 1990 avec 10,7 % avant d'entamer une baisse pour atteindre un taux de 9,8 % en 2023. Le nombre reste toutefois en augmentation depuis les premiers chiffres disponibles de 1968 (INSEE 2023). Quatre facteurs expliquent ce ralentissement de l'augmentation selon le géographe J.-F. Léger (2017) :

- Le chômage et l'augmentation des valeurs immobilières,
- La périurbanisation qui a démocratisé la possibilité d'accéder à une maison individuelle en périphérie des villes,
- Le revirement d'usage de résidences secondaires devenant résidences principales à l'atteinte de l'âge de la retraite de leurs propriétaires,
- Les connexions et tarifications avantageuses pour les séjours longs courrier qui ont réduit l'intérêt des nouvelles générations pour une résidence secondaire (2017).

La distribution spatiale en France est très disparate puisque la Savoie, la Haute-Savoie, la Corse, les Alpes-Maritimes, le Var, les Pyrénées-Orientales, l'Aude et l'Hérault, la Loire-Atlantique, le Calvados, le Pas de Calais et Paris concentre 40 % du parc immobilier secondaire (Léger, 2017). **40% se situent sur le littoral et 16% en altitude. Toutefois, les départements les plus en altitude se démarquent nettement par des taux communaux de résidences secondaires plus élevés que les départements exclusivement**

[15] Nous reviendrons sur les migrations d'agrément dans le **chapitre II**

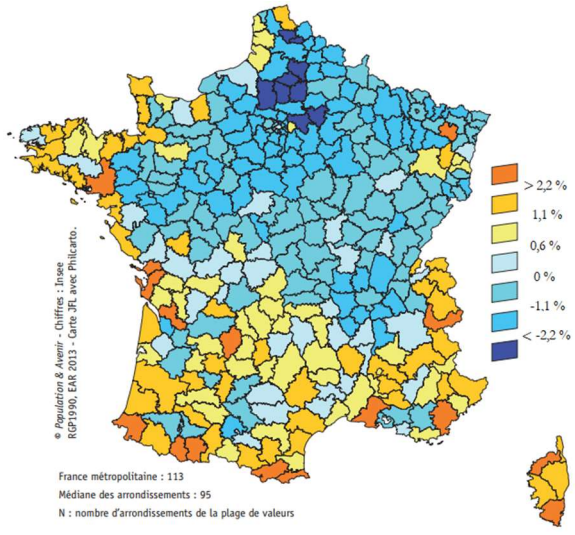
littoraux (*INSEE*, 2021). **Plus précisément, les plus forts taux communaux de résidences secondaires se concentrent au niveau des grandes stations de ski.**

J.-F. Léger s'est intéressé aux évolutions géographiques de la résidence secondaire dans l'espace métropolitain français de 1990 à 2013. La **carte 3** montre que les variations du parc immobilier secondaire plus récentes concernent globalement les littoraux, la montagne (Massif central, Pyrénées, Alpes, Corse) et plus généralement le sud de la France (Léger, 2017).

Afin d'avoir une appréciation de la situation plus actualisée, il a été reproduit la même carte que celle de J-F. Léger sur la période de 2014 à 2020 avec les mêmes mailles (arrondissements), le même code couleurs et les mêmes classes statistiques. Pour reconstituer ces dernières, nous avons convertis les indices qui couvrent la période de 23 ans étudiée par F. Léger (1990 – 2013) en pourcentages de variation annuelle afin de permettre une comparaison des tendances avec la période récente qui est seulement de 6 ans. **La géographie du développement plus récent des résidences secondaires est assez différente, puisque leur croissance n'est plus cantonnée aux littoraux et à la montagne et est plus diffuse en France métropolitaine que lors de la période précédente (1990 – 2013).** Leur développement récent apparaît plus soutenu dans les arrondissements situés au niveau d'agglomérations et de leurs périphéries (Paris, Nantes, Marseille, Bordeaux, Lyon, Clermont-Ferrand, Toulouse, Rennes, Strasbourg, Dijon, etc..). Cela peut potentiellement traduire la montée en puissance du tourisme urbain avec le phénomène des locations de particulier à particulier. Toutefois, certains arrondissements qui ne sont pas situés dans le rayonnement d'une agglomération sont également concernés.

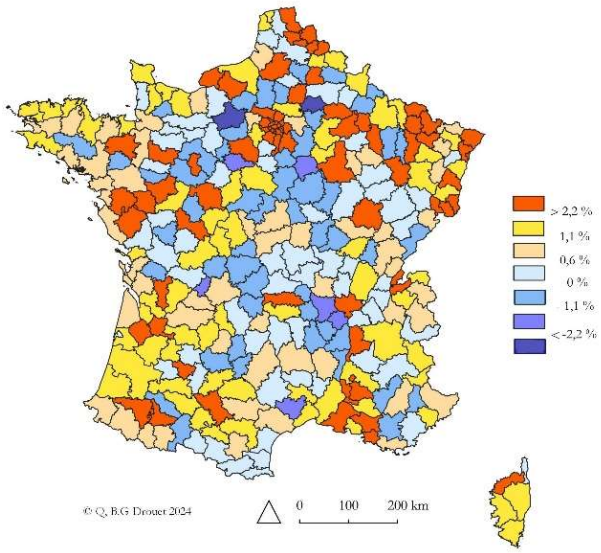
Carte 3 : Variation annuelle du nombre de résidences secondaires par arrondissement en France métropolitaine (en %)

entre 1990 et 2013



Sources : Léger, 2017, p. 5. avec une conversion des indices de la carte initiale en pourcentages de variation annuelle

entre 2014 et 2020



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Sources : Observatoire des territoires, ANCT 2023, INSEE

D'après un rapport de l'IGA, l'IEGEDD et l'IGF[16], les zones touristiques ont un taux de résidences secondaires qui s'élève à 36 % contre 5 % dans les zones non-touristiques (IGA *et al.,* 2022). Ce rapport

[16] Inspection Générale de l'Administration (IGA), l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable (IGEDD), Inspection Générale des Finances (IGF).

définit les zones touristiques selon des indicateurs portant sur l'activité économique, la saisonnalité, l'appartenance ou non aux périmètres des lois Littoral et Montagne et les spécificités du marché immobilier.

Atout France a mené une étude prospective en 2019 à l'aide d'un sondage de l'opinion des jeunes, mais aussi d'une simulation des projections de développement en considérant les facteurs qui favorisent l'investissement dans la résidence secondaire. Le sondage indique que **2/3 des Français désirent avoir une résidence secondaire à l'avenir.** Enfin, **les tendances économiques et démographiques sont estimées favorables à la croissance du parc de résidences secondaires. L'augmentation en France métropolitaine pourrait représenter entre 7,6 % et 10,6 % de logements supplémentaires en 2030** comparativement au chiffre de 2016, soit entre 0,5 % à 0,8 % par an. **Le vieillissement démographique (la part de 60 ans et plus sur l'ensemble de la population nationale) et l'hypothèse de l'augmentation du PIB par habitant sont les principales raisons qui expliqueraient une telle augmentation**. Le rapport identifie que les dispositifs d'investissements locatifs nationaux pour le neuf ont tendance à faire diminuer l'acquisition des résidences secondaires puisqu'il relance l'attractivité de biens locatifs à l'année. Par ailleurs, **l'augmentation des prix est plutôt incitative puisqu'au-delà de l'usage du logement à des fins de loisirs, il est aussi un actif immobilier qui devient plus attractif, dès lors qu'il est susceptible de prendre de la valeur dans les prochaines années** (*Atout France*, 2019).

Une hausse du taux d'imposition de la plus-value immobilière a tendance à décourager la revente de résidences secondaires et, comme en parallèle les propriétaires poursuivent un développement de leur patrimoine, le volume global de résidences secondaires augmente. **Lors de la période de la COVID-19, une étude du courtier Pretto observait une augmentation de 30 % du nombre de simulations d'emprunt pour la résidence secondaire entre 2019 et 2021 en France. La région Auvergne-Rhône-Alpes représentait 11 % de ces simulations** (Louniangou, 2021). Ces simulations d'emprunt ne se concrétisent pas nécessairement en des achats, mais semblent confirmer l'intérêt des ménages à investir dans ce type d'objet immobilier tel que l'avait sondé le rapport d'Atout France en amont de la pandémie (*Atout France,* 2019).

1.4. Géographie des résidences secondaires dans les alpes françaises, suisses, italiennes, autrichiennes et slovènes

En tant qu'espace rural au cadre privilégié et étant la deuxième région la plus touristique d'Europe en termes de nuitées (Bartaletti, 2011), l'ensemble des massifs de l'arc alpin est confronté au phénomène des résidences secondaires. R. Sonderegger et W. Bätzing considèrent la région alpine comme un espace de recherche prometteur sur les résidences secondaires, notamment en raison de la diversité des cadres institutionnels d'aménagement du territoire dans les différents pays et de ses questions environnementales particulièrement sensibles et visibles (2013). Les institutions transalpines ont identifié les enjeux liés aux résidences secondaires et ont défini de grandes orientations pour préserver un espace de vie alpin durable à l'aide d'un traité international appelé *La Convention Alpine* et d'une *stratégie européenne de la région alpine* (*Convention Alpine* (éd), 2013). La plupart des interventions publiques et des outils d'aménagement du territoire adaptés pour traiter les résidences secondaires restent toutefois principalement du ressort national et local quand il s'agit de l'encadrement du foncier (Schuler et Dessemontet, 2013 ; Borsdorf, 2014). Chaque pays alpin a adopté **des stratégies de planification différentes pour faire face aux questions de résidences secondaires**

et cela pourrait également redistribuer les flux d'investissement au sein de l'espace alpin ; depuis les territoires les plus restrictifs vers les plus permissifs. De plus, le développement d'infrastructures touristiques est compétitif entre les différentes destinations touristiques alpines. Cela peut plus ou moins inciter les acteurs locaux à poursuivre l'investissement dans l'immobilier de loisirs. Nous présentons ci-après les origines du développement de la résidence secondaire de façon succincte et leur distribution géographique dans les massifs alpins en France, Suisse, Autriche, Slovénie et Italie, dans lesquels des communes-supports de stations seront retenues comme cas d'étude[17]. La richesse des contextes institutionnels, législatifs et les pratiques d'action publique en cours face à ce phénomène concourt à contribuer significativement à la qualité de la recherche.

1.4.1 Le développement des résidences secondaires dans les Alpes françaises

Le développement touristique de la montagne en France a été fortement impulsé par l'État avec des plans d'aménagement et un modèle intégré dit d'« entreprise » à partir des années 1960. **Le plan neige qui a démarré en 1964 prévoyait un programme de nombreux lits touristiques qui a favorisé la promotion et l'investissement privé dans l'immobilier de loisirs et ainsi les résidences secondaires.** Il s'agissait d'amortir financièrement le développement de remontées mécaniques par une offre d'hébergement pour soutenir l'apport en clientèle dans la station. Même si toutes les stations n'ont pas été concernées par le plan neige, l'État encourageait la construction d'immobilier de loisirs afin de rattraper le retard vis-à-vis des concurrents suisses, autrichiens et italiens. Les résidences secondaires se sont principalement développées entre 1964 et 1990, selon les chiffres de l'INSEE qui révèlent que cette période représente 54 % du parc résidentiel secondaire de 2017 (Labosse et Thouilleux, 2021).

L'âge moyen des résidents secondaires dans les départements de Savoie et Haute-Savoie est de 64 ans et 32 % du parc est détenu par des propriétaires de plus de 70 ans (*INSEE,* 2021). En France, l'étude des résidences secondaires a mis en évidence les caractéristiques vieillissantes des propriétaires. **52 % des propriétaires français de résidences secondaires ont plus de 50 ans et 21 % ont plus de 70 ans. La fin du remboursement du prêt pour le premier logement et l'arrivée de la retraite peuvent souvent expliquer la décision des ménages à investir dans la résidence secondaire à ce stade du parcours de vie** (*Atout France*, 2019). L'achat de ces logements par des séniors induit un enjeu de transmission et du devenir de ces biens sur des cycles d'usages plus écourtés que ceux des résidences principales.

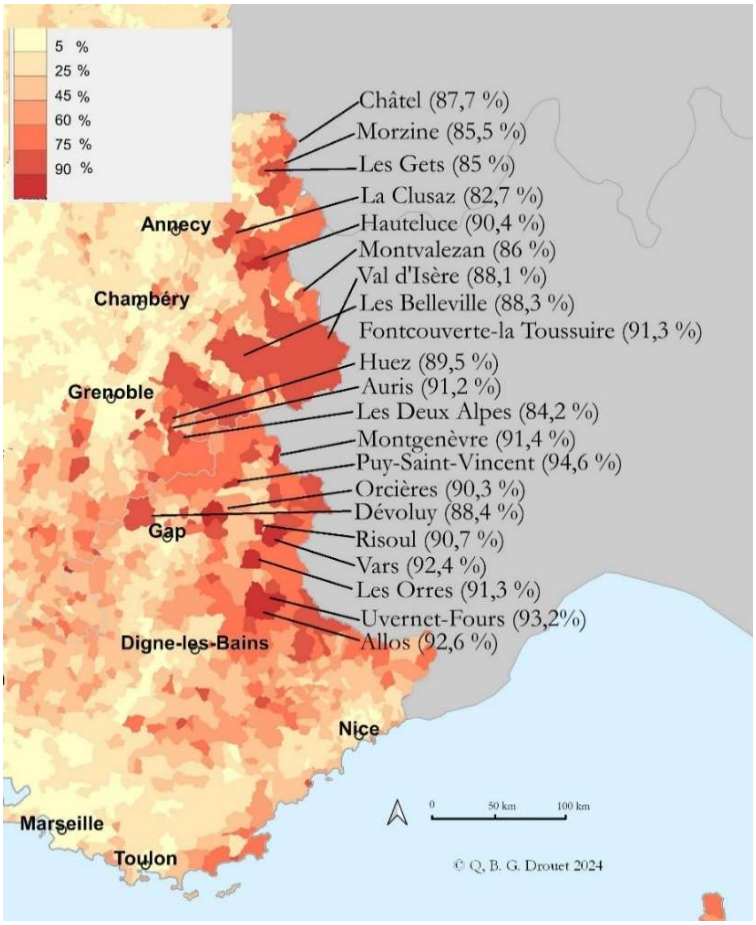
70 % des résidences secondaires de Savoie et Haute-Savoie sont des appartements dont 30 % sont des logements de moins de 30 m², ce qui réduit leur attractivité pour une clientèle touristique autant que pour l'installation d'habitants en raison du faible confort de vivre à l'année que ces surfaces procurent. Les **problématiques de vieillissement du parc immobilier** de loisirs et **les tailles réduites de logements** contribuent alors à la perte d'attractivité auprès des propriétaires seniors plus âgés. La Savoie et la Haute-Savoie concentrent la moitié des résidences secondaires de la régions Auvergne-Rhône-Alpes (Labosse et Thouilleux, 2021). A l'échelle de ces deux départements, 15 % des résidences secondaires sont détenues par des résidents dont la résidence principale fiscale est déclarée à l'étranger (*INSEE,* 2021). **Néanmoins, les**

[17] La sélection des terrains est justifiée et présentée dans le **chapitre II**.

massifs français comptent moins de propriétaires étrangers de résidences secondaires que les pays voisins (Labosse et Thouilleux, 2021)**.**

En 2020, le taux de résidences secondaires sur l'ensemble de la superficie française au sein du périmètre de la Convention est de 22,6 % (calculé à partir des données INSEE, 2020), cependant le taux est très variable entre les communes. **De très nombreuses communes-supports de stations ont un pourcentage supérieur à 70% dont une dizaine au-dessus de 90%** comme le montre la **carte 4** (INSEE, 2020).

Carte 4 : Part de résidences secondaires dans les Alpes françaises en 2020



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

Source : réalisée à partir de l'observatoire des territoires, ANCT 2023, INSEE, 2020

1.4.2 Le développement des résidences secondaires dans les Alpes suisses

Dans les Alpes helvétiques, l'hôtellerie représentait la grande majorité des formes d'hébergement touristique jusque dans les années 1950 (Clivaz et Nahrath, 2010). L'essor du ski en Suisse s'est accompagné d'une mutation de la structure d'hébergement. L'acquisition d'appartements dans des immeubles ou des chalets individuels pour une occupation propre ou la location va se populariser dans la seconde moitié du XXe siècle. **Entre 1960 et 1970, le nombre de lits dans les résidences secondaires dépasse celui des lits hôteliers dans la plupart des stations touristiques** (Clivaz, 2015). De 1980 à 2000, les constructions de résidences secondaires ont augmenté deux fois plus vite que celles des résidences principales, avec toutefois un ralentissement dans les années 1990 en raison d'une conjoncture économique moins favorable (Clivaz,

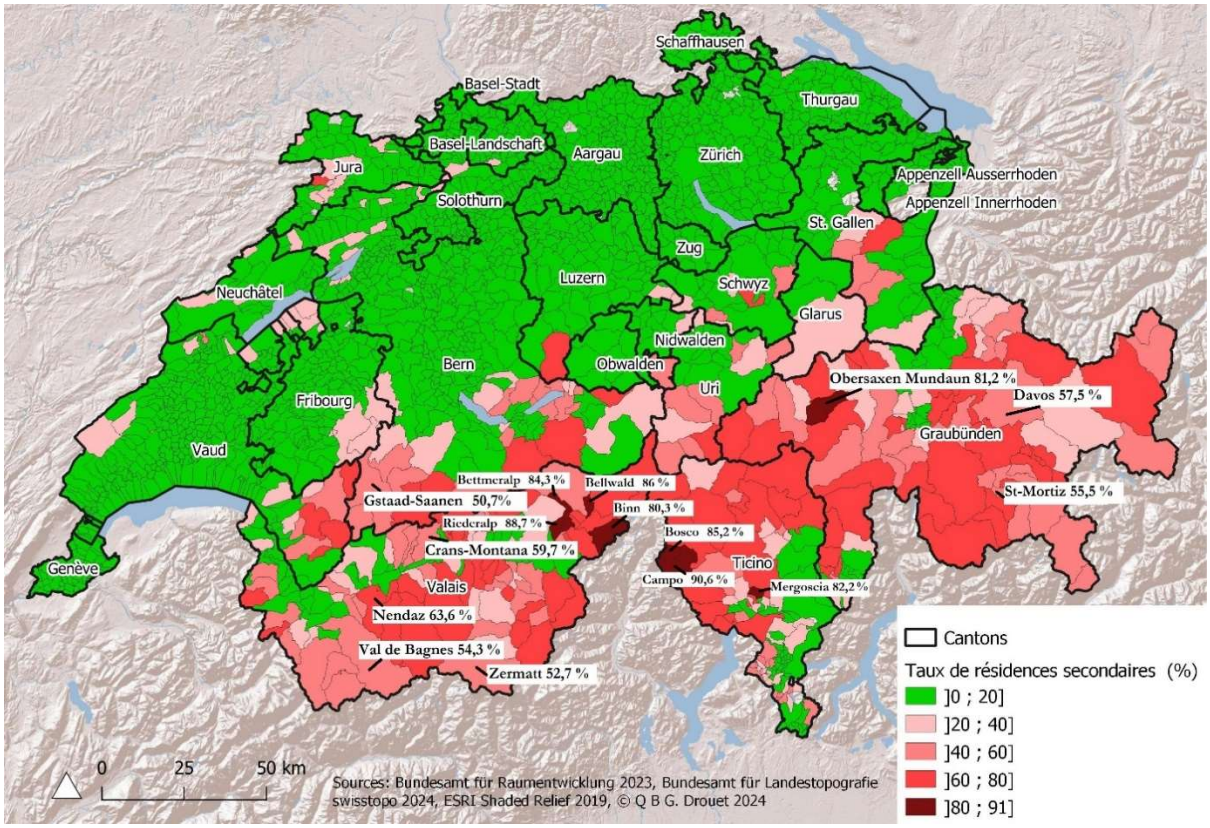
2007). **Une période de construction très active s'est manifestée au cours des années 2000, en grande majorité pour des objets résidentiels de haut standing**. Le politiste S. Nahrath (2008) interprète les trente dernières années d'engouement occidental pour la résidence secondaire comme une redécouverte des paysages. La « *mercantilisation* » touristique et publicitaire du paysage suscite aussi le besoin de se reconnecter aux espaces naturels. Les processus de réappropriation individuelle du patrimoine paysager et culturel reproduit un schéma industriel de la commercialisation de masse, que ce soit dans leurs fréquentations ou l'investissement dans les résidences secondaires.

Le régime fédéral de l'aménagement du territoire dans les années 1970 était fondé sur le principe du zonage, mais en l'absence d'instrument pour permettre une gestion directe du foncier par les communes, ce contexte a été très favorable aux propriétaires fonciers. De plus, **des formes de « *coalitions de croissances* » ont structuré un pouvoir local dans les communes touristiques qui a amené à surdimensionner généreusement des zones à construire en faveur d'une prolifération de la résidence secondaire** (Clivaz et Nahrath, 2010). **En 1979, la loi fédérale pour l'aménagement du territoire (LAT)** impose aux cantons d'assurer *« une utilisation judicieuse et mesurée du sol et une occupation rationnelle du territoire ».* Quatre ans plus tard, la **loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) dite « Lex Koller »** limite l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger. Elle contingente un nombre de logements de loisirs dans des apparts-hôtels selon une répartition par canton. Cette loi vient donc réduire la possibilité d'acheter des résidences secondaires par des non-résidents permanents en Suisse, puisque le but principal est d'éviter l'emprise foncière suisse par des étrangers (article 1, LFAIE). **En 2012, 83 % des résidences secondaires appartiennent à des résidents suisses, ce qui relativise l'apport de l'investissement étranger à la croissance des résidences secondaires qui a pourtant marquée ces 30 dernières années** (Heuck, 2012). Au cours des années 2000, certaines communes touristiques considérant l'insoutenabilité du développement des résidences secondaires ont fini par adopter des régulations. Le 11 mars 2012, l'initiative populaire fédérale « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires », a été adoptée avec une majorité de 50,6 % et a donné lieu à la promulgation de la **loi dite « Weber ». Celle-ci plafonne le nombre de résidences secondaires à 20 % du total de logements communaux ou 20 % de la surface communale au sol à destination de l'habitation.** Cependant, 359 des 2212 communes suisses présentent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 % (*ARE,* 2018). C. Clivaz voit en cette initiative l'amorce d'une potentielle transition entre *« un tourisme de la construction* » et un *« tourisme d'exploitation* » dans le sens où le tourisme ne serait plus autant vecteur de développement de nouveaux lits touristiques, mais se contentrerait d'ettofer les prestations avec les hébergements existants (2013).

En 2010, les résidences secondaires représentent 12 % de l'ensemble du parc de logements en Suisse et 61% sont situées dans les communes alpines (*Bakbasel*, 2013), mais certains cantons connaissent des taux bien plus élevés tels que les Grisons et le Valais qui sont au-delà de 35 %. La **carte 5** a été produite dans le cadre de la thèse afin de rendre compte des disparités géographiques sur la distribution des résidences secondaires en Suisse. **Les communes des cantons alpins se démarquent pour leurs taux de résidences secondaires, souvent au-dessus de 40 %, dont une dizaine ont une part supérieure à 80 %. Ce ne sont pas uniquement les communes-supports de stations qui enregistrent les plus hauts taux** (Bosco : 85,2 % ; Binn : 80,3 % ; Mergoscia 82,2 %), même si c'est le cas pour certaines (Obersaxen Mundaun : 81,2 % ; Riederalp : 88,7 %). **Les stations les plus réputées ont des taux plutôt compris entre 50 et 60 % (St Moritz, Verbier, Nendaz, Crans-Montana, Zermatt, Gstaad, Davos).** Ces

concentrations de résidences secondaires dans les communes touristiques, dans ses mêmes proportions, sont déjà relatés par les chercheurs au début des années 2000 (Mühlinghaus, 2006 ; Clivaz et Nahrath, 2010). Dans cette lecture géographique des résidences secondaires en Suisse, il faut également relever une différence notable entre les stations romandes et alémaniques. Ces dernières se distinguent par le parc hôtelier plus important (Clivaz, 2007).

Carte 5 : Part de résidences secondaires parmi le parc de logements en Suisse (en %)



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

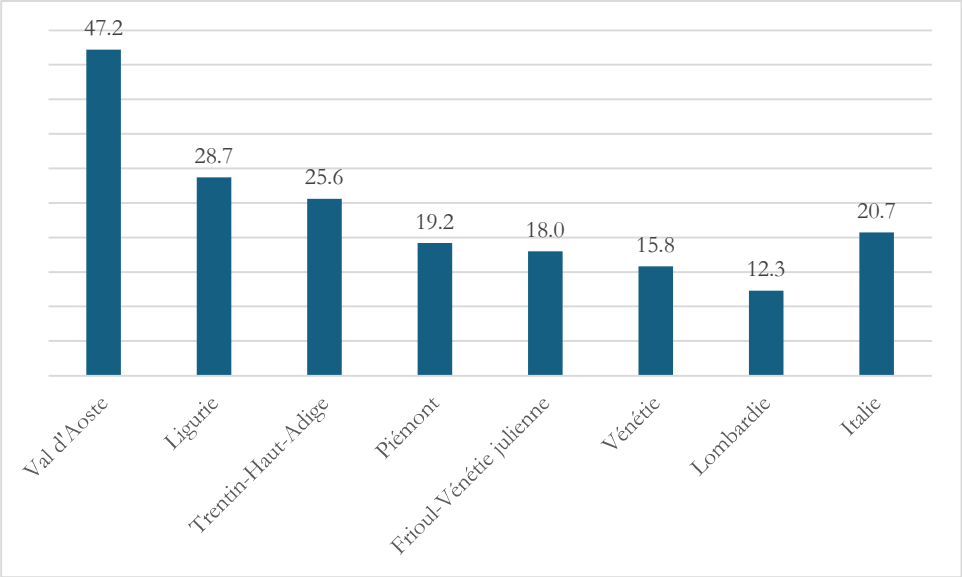
Sources: Bundersamt für Raumentwicklung 2023, Bundesamt für Landestopografie swisstopo 2024, ESRI Shaped Relief 2019

1.4.3 Le développement des résidences secondaires dans les Alpes italiennes

Les résidences secondaires en Italie remontent à l'époque romaine où une classe aisée disposait de propriétés dans des secteurs agraires ou dans des espaces avec des paysages prestigieux. Au Moyen Âge et à la Renaissance, elles sont un moyen de manifester le pouvoir d'une famille et restaient très liées à l'activité agricole ou pastorale. C'est seulement après la Seconde Guerre mondiale, que se démocratise la résidence secondaire avec le boom économique (Sartoretti, 2012). De nombreuses habitations rurales sont restées en déshérence lors de l'exode rural et à l'industrialisation. **De 1951 à 1991, le total de logements a doublé, portant alors à 20 % la part de résidences secondaires pour toute l'Italie à la fin du XXe siècle**. Parallèlement, la saturation urbaine et l'évolution des pratiques de loisirs ont particulièrement contribué à la croissance des résidences secondaires dans les vallées alpines à proximité de grandes aires urbaines telles que la métropole de Milan. **Aujourd'hui, une majorité des résidences secondaires sont des propriétés détenues par des citadins, créant ainsi des flux internes à l'Italie entre les villes, le littoral et la**

montagne. Les résidences secondaires sont principalement issues de la rénovation d'anciens logements en Italie, qui reconnectent des propriétaires à leur village d'origine. Elles permettent d'échapper à la ville pendant les vacances et les week-ends. Une étude des taux d'utilisation dans les vallées à proximité de Bergame permet d'estimer une fréquentation des résidences secondaires de 60 à 80 jours par an (Macchiavelli, 2012). **Dans certains territoires, il est observé le même phénomène de lits froids qu'en France, qui génère alors des préoccupations similaires. Les effets d'une sous-occupation sont susceptibles d'impacter les retombées pour les commerces et les prestations récréatives, ce qui dans l'ensemble fragilise la destination touristique dans son attractivité** (Macchiavelli, 2012). Comme le montre le **graphique 1**, le Val d'Aoste, la Ligurie et Trentin-Haut-Adige sont les régions italiennes où les taux de logements inoccupés sont les plus élevés.

Graphique 1 : Taux de logements inoccupés[18] en pourcentage du total des logements dans certaines régions italiennes du nord en 2001 (en %)



Source : Macchiavelli, 2012, p. 23.

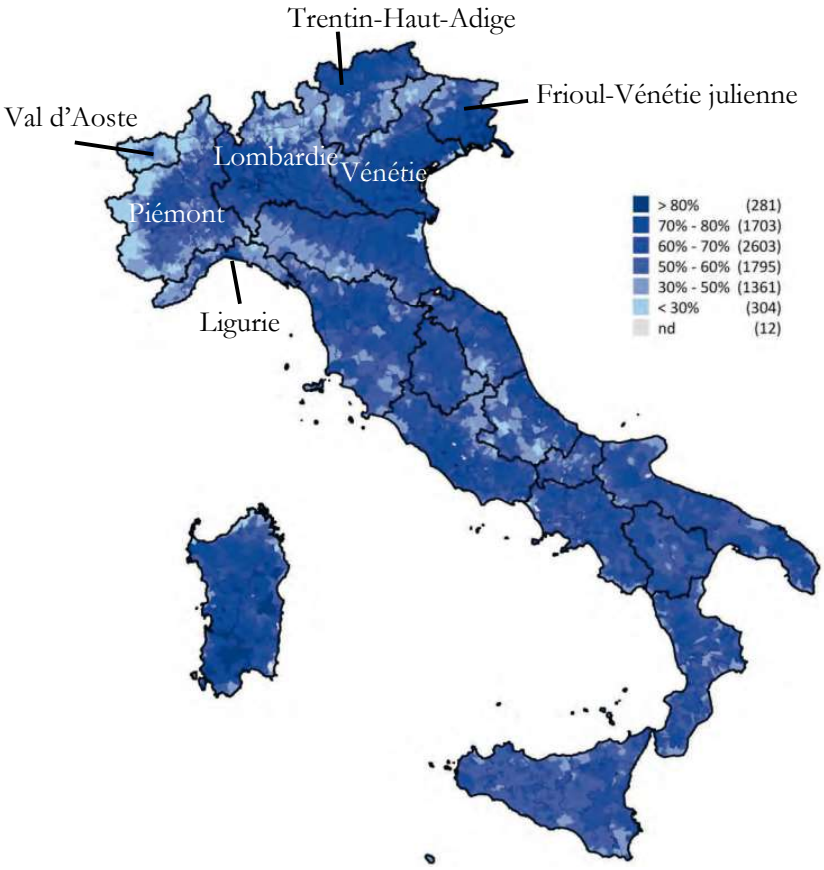
De nombreuses analyses critiques ont abordé la question des résidences secondaires dans les zones de montagne, où les politiques et l'aménagement du territoire ont pour vocation d'atténuer les effets négatifs sur le paysage et les communautés locales (Toso, 2023). **À partir d'études dans le Piémont, G. Ferrero préconisait en 1998 de temporiser les impacts des résidents secondaires sur le paysage, l'économie et la culture montagnards à partir d'une revalorisation locale du patrimoine culturel et paysager.** Les Dolomites font partie des massifs italiens les plus étudiés sur le sujet des résidences secondaires en raison de son inscription au patrimoine de l'UNESCO (Toso, 2023). Ces études mettent en exergue le dépeuplement de nombreux villages lié à l'émigration de la population locale, qui a transformé l'identité culturelle (Brida *et al.,* 2011). C. Machiavelli relèvent qu'une partie des résidents secondaires sont des « *investisseurs irrationnels* » puisqu'ils réalisent des rénovations coûteuses d'anciennes maisons de famille pour un usage temporaire, mais elles sont riches de sens et d'attachement pour les propriétaires. Les mesures fiscales et les restrictions de crédits ont été tardives en Italie, ce qui n'a donc pas permis de canaliser les

[18] ISTAT, l'institut statistique italien, ne comptabilise pas les résidences secondaires. A défaut, elles peuvent être estimées à partir des logements non occupés, lorsqu'ils ne sont pas répertoriés comme résidence principale. Il peut donc s'agir de résidences secondaires, ou de logements vacants sans affectation résidentielle définie.

investissements. Dans le Piémont, l'aménagement du territoire restreint de façon indirecte la capacité de peuplement et assure les garanties de services publics minimums en tenant compte de la population touristique lors de certaines saisons. **Certains plans d'urbanisme et des règlements d'urbanisme visent une réduction des constructions et encouragent la réutilisation du bâti existant. Il peut même exister des terrains dont les droits de construction sont réservés à des locaux afin de les protéger du marché immobilier. Il n'y a cependant pas de politique qui s'adresse aux résidences secondaires pour traiter directement le problème selon C. Machiavelli** (2012). Depuis le début des années 2000, il semble que c'est la saturation du marché qui fait plus l'effet de régulation.

C. Machiavelli identifie dans le Val d'Aoste des réglementations régionales sur les « équilibres fonctionnels » qui, **dans la haute vallée de Susa, ont consisté à promouvoir des reconversions ou rationaliser l'usage des lits, via une plus forte rotation avec l'implication active des propriétaires (2012). Ces initiatives ont cependant échoué en raison de la surestimation de l'intention entrepreneuriale des propriétaires et de l'univers culturel de la petite propriété** (Sartoretti 2012). Il apparaît clairement sur la **carte 6** produite par l'administration fiscale italienne *Agenzia Entrate,* que **les communes de la région Trentin-Haut-Adige enregistrent de plus faibles taux de résidences secondaires**. Cela peut être potentiellement lié aux pratiques résilientes ou un contexte local qui aura limité les investissements dans les résidences secondaires vis-à-vis d'autres régions alpines.

Carte 6 : Répartition par commune de la part en % des habitations principales



Sources : AGENZIA ENTRATE. Gli Immobili in Italia. Ricchezza, Reddito e fiscalità Immobiliare. 2017. p. 23.

La province autonome de Trentin a légiféré en 2005 avec la loi provinciale n°16 pour se doter d'instruments de régulation au titre de la préservation des caractéristiques paysagères et environnementales, et l'identité locale. **L'article 18 prévoit de limiter les constructions aux besoins de logements et socio-**

économiques à la « *population durable établie* » (« *popolazione stabilmente insediata* »). Par ailleurs, une classification des logements en vue d'améliorer leur commercialisation a été mise en place pour éviter la sous-occupation (Machiavella, 2011). La loi du 4 mars 2008 relative à la planification urbaine et à la gouvernance du territoire dans la province de Trentin prévoit, à l'aide de l'article 57, de réserver des quotas d'affectation des sols pour l'habitat principal par rapport aux logements à vocation de loisirs dans les secteurs de fortes tensions du logement[19]. **En 2018, la même restriction a été adoptée par la province de Bolzano (Tyrol du Sud), dans le but d'aider les résidents à accéder à une résidence principale à des prix abordables tout en créant une distinction sociale selon l'ancienneté résidentielle des individus via l'article 38 de la loi provinciale sur le territoire et le paysage. Celle-ci prévoit que dans les municipalités et les hameaux où le taux de résidences secondaires dépasse 10 %, tout nouveau logement neuf ou transformé devra être conventionné afin de les réserver aux résidents.** De plus, le pourcentage communal maximal de bâtiments résidentiels utilisés comme résidences secondaires est fixé à 40 % du total (Art 39. Abitazioni riservate ai residenti. Legge provinciale n. 9/2018 Territorio e paesaggio).

1.4.4 Le développement des résidences secondaires dans les Alpes autrichiennes

En Autriche, A. Borsdorf constate une augmentation des résidences secondaires importante à partir de la fin des années 1960 liée à la population allemande. A cette période, les Allemands ont bénéficié d'incitation fiscale pour l'investissement et de nombreuses personnes originaires des grandes villes, voyaient en la résidence secondaire un moyen d'échapper à la pollution et aux bruits urbains. **De plus, les améliorations techniques en matière de mobilité ont facilité l'accès à des endroits toujours plus éloignés et attractifs pour leur paysage (2013)**. Une étude sur le tourisme de montagne estival autrichien indiquait que 10,3 % des nuitées avaient lieu dans la résidence secondaire des propriétaires eux-mêmes ou celle de leurs amis (Muhar *et al.,* 2006, p. 35).

Selon le recensement de 2011, l'Autriche compte 18 % de logements qui ne sont pas des résidences principales[20] (*Statistik Austria,* 2013). Si ce pourcentage peut paraître nettement plus élevé que les autres pays alpins, il faut cependant considérer que cette catégorie statistique intègre un nombre de logements plus large que la résidence secondaire française, puisqu'en ville, il intègre également des logements étudiants. **De 2001 à 2011, le nombre de logements enregistré sous cette catégorie de non-résidences principales augmente de 45,4 % contre 9,9 % pour les résidences principales.** Une majorité de propriétaires de résidences secondaires ont leur résidence principale en Autriche, toutefois la propension de résidents établis à l'étranger est en plus forte augmentation depuis le début des années 2000 (*Statistik Austria* 2013a ; Schnabl *et al.,* 2022). **Dans le Tyrol autrichien, la part des étrangers possédant des résidences secondaires est en hausse et représentait 46 % en 2010.** 91 % des propriétaires étrangers de résidences secondaires sont originaires d'un pays membre de l'Union Européenne (Borsdorf, 2014). **Bender (2005) a étudié la situation en Autriche et a cartographié les résultats. Les autorités autrichiennes établissent une moyenne de 15 % de résidences secondaires dans le Tyrol, mais les**

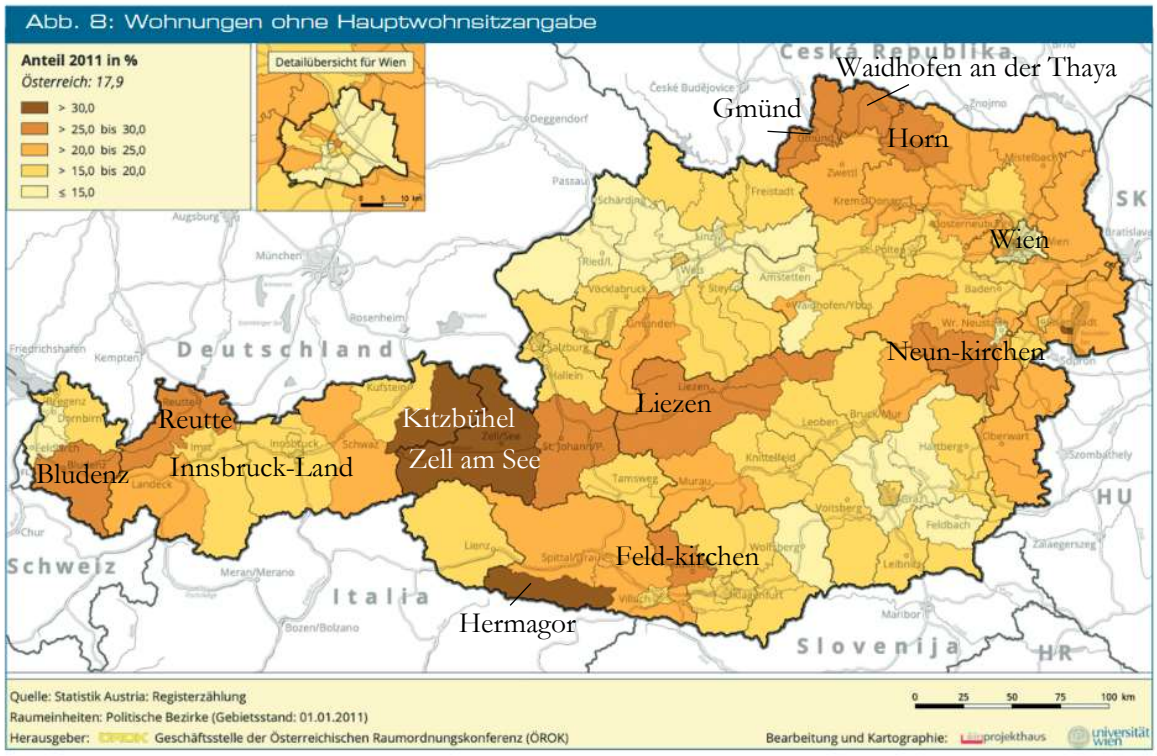
[19] Legge provinciale, 4 marzo 2008

[20] L'office statistique au niveau fédéral autrichien *Statistik Austria* recense les logements qui ne sont pas des résidences principales, mais ne renseignent pas directement du nombre de résidences secondaires.

municipalités touristiques les plus attractives ont signalé des taux supérieurs à 50 % bien qu'un système de quota ait été mis en place dans ce Land.

La **carte 7** met en évidence des régions touristiques alpines avec les taux particulièrement élevés à l'est du Tyrol, au niveau du district[21] de Kitzbühel, à l'ouest du Land de Salzburg dans le district de Zell am See, ainsi qu'en Carinthie, dans le district Hermagor plus au sud, à la frontière avec l'Italie.

Carte 7 : Logements qui ne sont pas des résidences principales par district autrichien



Sources : ÖROK 2022, p 63

Le **tableau 5** permet de constater l'évolution à l'échelle des Lands. La Basse-Autriche (*Niederösterreich*) située en périphérie de la capitale et le land de Vienne restent ceux qui connaissent les plus grands nombres de résidences secondaires. Les lands alpins touristiques du Tyrol, du Vorarlberg, de Salzburg et de la Carinthie voient leur nombre de résidences secondaires légèrement augmenter.

Tableau 5 : Nombre de résidences secondaires en milliers selon le Land entre 2017 et 2022

Bundesland	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Burgenland	53	55	55	56	61	68
Kärnten	74	75	74	75	84	96
Niederösterreich	321	311	313	317	337	363
Oberösterreich	147	145	145	144	158	169
Salzburg	86	86	86	87	87	98
Steiermark	132	135	137	138	149	159
Tirol	117	119	122	125	121	139
Vorarlberg	32	32	33	33	33	39
Wien	258	255	253	252	257	265
Österreich	1.219	1.213	1.218	1.227	1.287	1.396

Quelle: Statistik Austria (2013a), Registerzählung 2011. Erstellt am 04.12.2013.

Sources : Schnabl et al., 2022, p. 20.

[21] Le District correspond à une division territoriale en Autriche sur lequel s'adosse certains outils de planification ou des services publics comme l'équivalent de France Travail par exemple.

La compétence en matière d'aménagement du territoire en Autriche revient aux États fédérés, les Lands. **Le Land de Salzburg et le Land du Tyrol appliquent des réglementations restrictives à l'égard des résidences secondaires** (Heuck, 2012). Lors de l'adhésion de l'Autriche à l'Union européenne en 1995, le Land du Tyrol redoutait les investissements massifs des Allemands de Bavière. Le Land souhaitait complétement restreindre l'investissement étranger. Cependant, la proposition de loi en ce sens a été critiquée par l'Union européenne en raison de la discrimination des citoyens européens, puis amendée par la Cour constitutionnelle autrichienne et rejetée par la Chambre de commerce du Tyrol (Borsdorf, 2014). **Ainsi, en 1997 la loi sur l'aménagement du territoire du Land du Tyrol[22] encadre le taux des résidences secondaires à hauteur de 8 %.** Elles peuvent s'implanter uniquement dans les secteurs prévus à cet effet dans les documents d'urbanisme Cette loi ne s'adresse pas aux bâtiments et aux appartements dépendants du secteur hôtelier ou loués à des fins de loisirs par le particulier. **Toute nouvelle acquisition est enregistrée dans le répertoire des résidences de vacances. Des exceptions sont prévues en cas d'héritage et de changements de situation de vie. Une taxe spéciale pour les résidences secondaires est obligatoirement prélevée par le Land du Tyrol (Heuck, 2012).**

La loi de 2009 sur l'aménagement du territoire du Land Salzburg[23] permet l'édification de résidences secondaires uniquement dans les secteurs admissibles. Ces secteurs ne peuvent être planifiés que dans les communes disposant d'un taux de résidences secondaires inférieur à 10 %. Il y a cependant une exception en cas d'héritage. De plus, la loi n'est pas rétroactive vis-à-vis des résidences secondaires dont la construction précédent le 1er mars 1993. Ainsi, le plafonnement de 10 % ne s'applique qu'aux nouvelles constructions. Cette loi oblige aussi les propriétaires à un avoir usage exclusivement permanent des appartements situés dans les immeubles de plus de 5 logements. Par ailleurs, une taxe de séjour qui intègre les résidences secondaires est prélevée par les communes (Heuck, 2012).

1.4.5 Le développement des résidences secondaires dans les Alpes slovènes

Les résidences secondaires existaient uniquement dans les régions alpines slovènes des lacs de Bled et Bohinj jusqu'à la Deuxième Guerre mondiale (Jeršič, 1968). Depuis 1950, elles sont apparues dans des centralités touristiques et thermales telles qu'à Jezersko, Tr Jezersko, Trška Gora, Piran, Rakitna, Gorenja vas, Kamniška Bistrica (Gosar, 1987). M. Koderman identifie trois phases historiques de développement des résidences secondaires :
- la conversion du parc immobilier existant en résidences secondaires, des années 1960 aux années 1970,
- une période de construction intensive de maisons de vacances familiales des années 1970 aux années 1980,
- et la construction de copropriétés de loisirs des années 1990 à 2000.

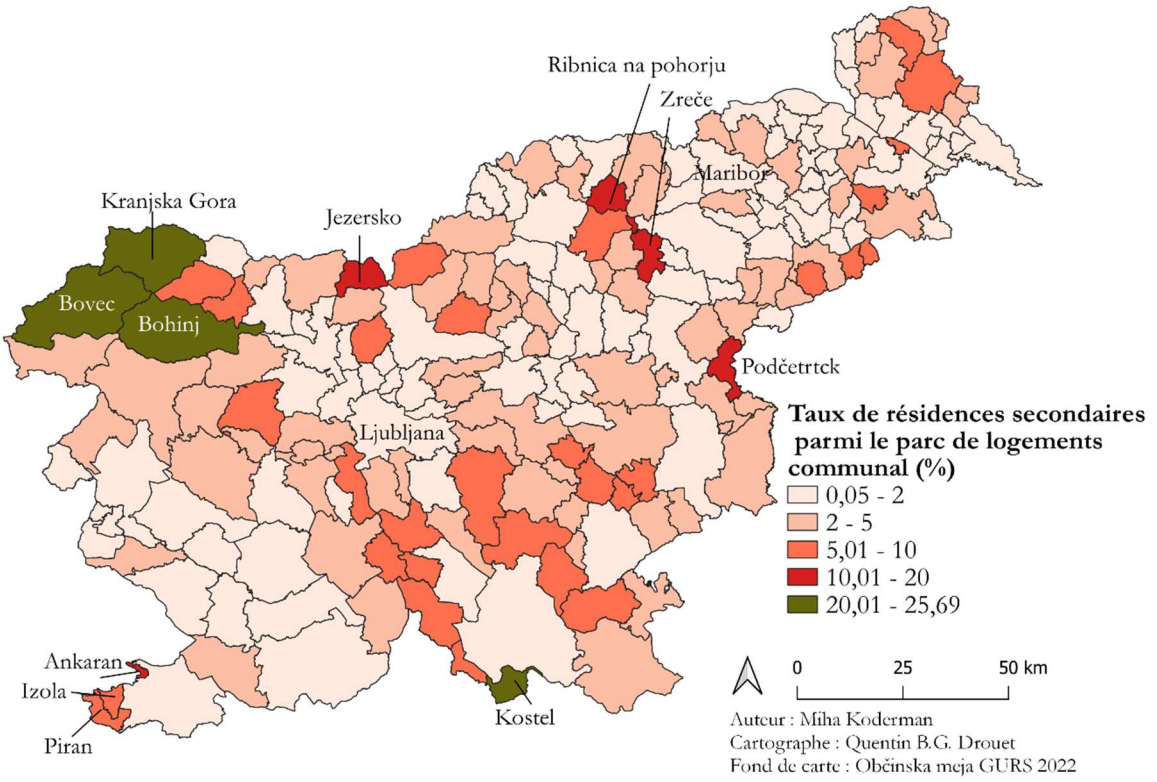
À partir de 1960, leur développement s'est étendu au-delà des destinations touristiques tout en restant suffisamment proche des résidences principales pour s'y rendre à la journée. Le maraîchage ou l'activité viticole pouvait notamment générer la création de résidences secondaires à proximité (Gosar, 1987). **En 1971, 4 281 résidences secondaires sont dénombrées, soit moins de 1 % du parc total de logements de la Slovénie** (Opačić et Koderman, 2016). En 1981, elles représentent 3,2 % (Opačić et

[22] Raumordnungsgesetz Tirol ; ROG.
[23] § 31 al. 1 Raumordnungsgesetz Salzburg ; ROG.

Koderman, 2016). Dans l'ancien système socialiste, les prêts immobiliers avantageux et les prix bas des terres agricoles ont d'abord encouragé les investissements domestiques dans les résidences secondaires pour les loisirs familiaux (Koderman, 2019). **À la dislocation de la Yougoslavie en 1991, un contexte de transition de marché libre a marqué le territoire de la République de Slovénie** (Bole, 2008 ; Nared *et al.,* 2020) **avec des privatisations et l'augmentation de l'investissement étranger dans l'économie slovène** (Opačić et Koderman, 2018). En 2002, la Slovénie compte alors un peu plus de 4 % de résidences secondaires. Par la suite, des changements de méthode de collecte de données ont altéré le décompte puisque le recensement de terrain précédemment réalisé n'a plus été reconduit. C'est l'enregistrement au registre de l'immobilier qui détermine les nouvelles estimations, qui atteste en 2011 d'une baisse à 2,3% (Koderman 2017). **A l'aide de cette nouvelle méthode, l'Office Statistique de la République de Slovénie dénombre en 2018 2,3 % de résidences secondaires en Slovénie, alors que le PIB a fortement augmenté et que le nombre de logements s'est accru plus vite que la population** (Drouet et Koderman, 2023). La **carte 8** permet de constater qu'en 2018, le taux de résidences secondaires le plus élevé est localisé dans le Parc National du Triglav au nord-ouest des Alpes slovènes (communes de Kranjska Gora, Bohinj and Bovec).

L'Office Statistique de la République de Slovénie indique un taux de 20 à 25 % dans les municipalités du parc national de Triglav (Kranjska Gora, Bovec, et Bohinj) mais les décalages entre les statistiques administratives et les observations de terrain de précédentes études de recherche laissent à penser que ces taux sont en réalité supérieurs (*SURS,* 2018 ; Koderman, 2013). Les résidences secondaires sont également très représentées dans le parc de logements de certaines municipalités situées à l'est et au sud-est de la Slovénie, connues pour leur thermes (Podčetrtek, Zreče) et sur la côte Adriatique (Piran et Ankaran) (Koderman, 2023).

Carte 8 : Taux de résidences secondaires dans le parc résidentiel des communes slovènes en 2018



Sources : Drouet et Koderman 2024

L'article 13 de la loi du 30 juin 2010 au sujet du Parc National du Triglav interdit toute nouvelle construction dans le périmètre du parc[24]. En dehors de ce périmètre, il n'y a pas de restrictions qui viendraient contraindre exclusivement la résidence secondaire vis-à-vis d'autres types de logements.

Bien qu'étant également des États de l'arc alpin, l'Allemagne, le Liechtenstein et Monaco ne sont pas étudiés dans le cadre de cette thèse par choix méthodologique et en raison également des limites de temps et de moyens dans le cadre de ce doctorat. La méthode et les justifications des terrains retenus dans le cadre de la thèse sont détaillées dans le **chapitre II.**

2. La résidence secondaire inculpée dans la montée des prix et son effet concurrentiel sur l'habitat principal en territoire touristique

Cette section aborde les crispations sociales que représente la résidence secondaire à partir de publications récentes dans les médias et des mobilisations politiques constatées en France, puis plus spécifiquement dans les massifs alpins. Par ailleurs, cette section rassemble les connaissances existantes d'experts académiques et institutionnelles concernant la pression immobilière et s'intéresse à la géographie des prix du logement. Il s'agit ainsi d'interroger les liens entre le développement de la résidence secondaire, la montée des prix et les difficultés d'accès au logement principal.

2.1. La résidence secondaire comme bouc émissaire des problèmes d'accès au logement principal face à la pression immobilière subie par les destinations touristiques

Des attentats en Corse illustrent comment la résidence secondaire est régulièrement prise pour cible dans ce qu'elle représente en termes d'atteinte à l'identité locale mais aussi de sa responsabilité pour la montée des prix (Marcellin et Colonna, 2022, article de presse). La résidence secondaire n'est pas nécessairement à l'origine des conflits mais sert de support de revendication politique par des mouvements régionalistes, identitaires et autonomistes. Plus récemment, des incendies et du vandalisme à l'encontre des résidences secondaires sont également perpétrés en Bretagne[25], ainsi qu'une campagne d'affiche de la part d'organisations régionalistes tel qu'un mouvement se proclamant comme le *Parti National Breton*. L'**image 8** illustre un exemple des affiches visibles aux abords des routes bretonnes.

[24] En Slovène, cette loi s'intitule « Zakon o Triglavskem narodnem parku ».
[25] Témoignage dans une émission *radiofrance*. « Les autonomistes et le clergé », série « sur les traces du Front de libération de la Bretagne : une histoire du terrorisme breton », lundi 1er janvier 2024 URL : https://www.radiofrance.fr/franceculture/podcasts/lsd-la-serie-documentaire/lsd-front-de-liberation-de-la-bretagne-1-4-les-autonomistes-et-le-clerge-6524630

Image 8 : Campagne d'affiche contre les résidences secondaires par l'organisation identitaire « Parti National Breton »



Le professeur d'histoire-géographie N. Caouissin, porte-parole de l'UDB de 2014 à 2019 a publié en 2021 **un Manifeste pour plaider en faveur d'un *statut de résident* en Bretagne** d'une durée d'1 an (avec des exceptions an cas de problèmes de santé de retraités, ou lorsqu'un non-résident pourrait justifier d'un emploi stable). Dans son ouvrage, il porte l'idée d'une citoyenneté résidentielle. *L'Union démocratique bretonne* (UDB) a en 2021 sollicité la demande d'une expérimentation sur le statut de résident qui a été rejetée par le gouvernement ainsi que des élus régionaux pour raison anticonstitutionnelle mais également par crainte de plébisciter un phénomène de repli sur soi. D'autres initiatives tels que **le collectif *Droit à la ville Douarnenez*** qui publie *« Habiter une ville touristique »* en avril 2023 avec le soutien de Rennes Métropole et de la Région Bretagne déplorent la responsabilité de la résidence secondaire dans la gentrification touristique et la montée des prix.

Au Pays Basques, à la suite de manifestations à Bayonne, un collectif a mis en place en 2023 **une plateforme baptisée *Herrian Bizi – Se Loger au Pays* qui invite les citoyens à signaler la création de nouvelles résidences secondaires**.[26] Auteur d'un manifeste également, ce collectif revendique davantage de régulations du marché immobilier et notamment d'interdire l'implantation de nouvelles résidences secondaires. D'autres solutions sont invoquées avec l'augmentation de la maîtrise publique du foncier et la production de plus de logements sociaux.

La préoccupation de la montée des prix, de l'impact sur l'accès à l'habitat, à laquelle s'ajoutent des velléités identitaires et régionalistes pour certains groupes sociaux, participe à une contestation montante de la légitimité du développement des résidences secondaires. **La concordance de son développement, ou du moins de sa forte médiation lors de la crise sanitaire avec la hausse des prix conforte le sentiment de sa responsabilité dans la dépopulation de territoires**. Au titre de la concurrence qu'elle représente vis-à-vis de l'accès à l'habitat principal, elle génère une mobilisation de parlementaires corses. En raison des écarts de revenus entre les moyennes corse et française et un taux de résidences secondaires à 14%, **l'assemblée de Corse avait délibéré le 25 avril 2014 une motion pour conditionner l'accès à la propriété sur l'île à un statut de résident permanent qui serait obtenu après cinq ans d'ancienneté résidentielle**. M. Lebranchu, ministre de la Décentralisation en 2013, avait pourtant déjà prévenu qu'une telle mesure serait **anticonstitutionnelle puisque cela crée une rupture de l'égalité des Français**

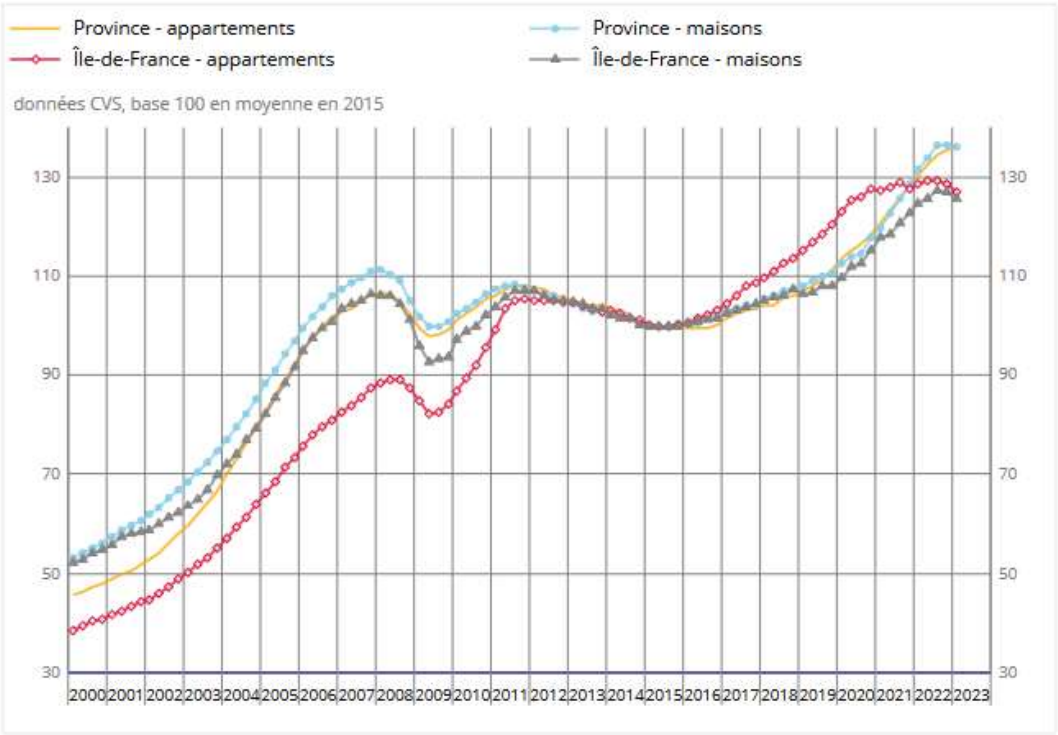
[26] Site internet de URL : http://herrianbizi.com

devant l'accès à la propriété et que le peuple corse ne bénéficie pas d'une distinction particulière au regard de la Constitution (Chapuis, 2014).

Une loi *relative à l'évolution statutaire de la collectivité de Corse afin de lutter contre le phénomène de spéculations foncières et immobilières dans l'île* est proposée par plusieurs parlementaires, dont J-F. Acquaviva le 23 février 2021. Au motif que la forte attractivité touristique a exacerbé la spéculation foncière, l'expérimentation d'un droit de préemption spécifique pour tout transfert de propriété, la création d'une taxe spécifique sur les résidences secondaires et des zones interdisant la construction de logements à des fins de résidences secondaires ou de location saisonnière non professionnelle sont invoquées. Ce texte a été adopté en première lecture par l'Assemblée nationale le 4 février 2022 et il est en partie repris au travers de l'article 4 de la loi promulguée le 21 février 2022 *relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant simplification de l'action publique*. Une **expérimentation en Corse permettant la préemption de biens immobiliers dans certaines conditions est prévue pour une durée de 5 ans.**

Il convient alors de remettre les résidences secondaires en perspective des analyses de la conjoncture du marché de l'immobilier, de l'envolée des prix et des inégalités entre les ménages face aux prix pratiqués pour repérer les éventuels liens de cause à effet. **La crise du logement fait l'objet de travaux académiques depuis plusieurs décennies et est considérée comme structurelle plus qu'épisodique** (Weil, 2005 ; Kesteman, 2013). Le **graphique 2** permet de constater l'évolution des prix à la hausse depuis 2000 en France. Il montre **une accélération de la montée des prix depuis la crise sanitaire de la COVID-19 pour les maisons et appartements de provinces contrairement à l'Ile-de-France.**

Graphique 2 : Indices des prix des logements anciens en France métropolitaine entre 2000 et 2023



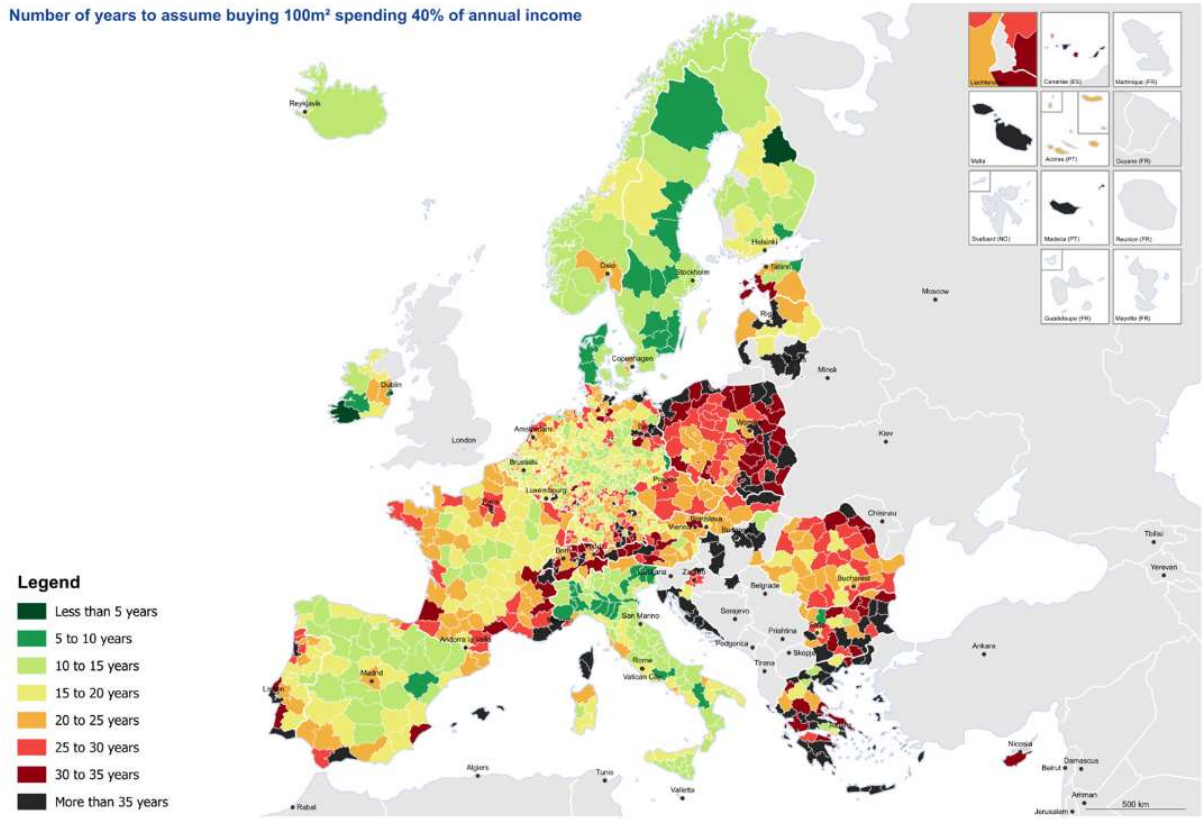
Source : INSEE, 2023a, URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/7624732

La crise de l'accessibilité au logement affecte de nombreux habitants en France mais également en Europe. Une étude de 2022 analyse les facteurs démographiques, de revenus et de conditions financières au niveau de plusieurs pays européens. **Depuis 1990, les conditions de financement de logements ont augmenté**

dans l'hémisphère Nord, participant à une inflation inédite (accès au crédit, prêts hypothécaires, incitations fiscales). Les modalités d'accès aux crédits expliquent majoritairement cette inflation même si les prêts hypothécaires joueraient un rôle moins important qu'avant la crise financière de 2008. L'augmentation de prix a en effet été plus rapide que celle des prêts hypothécaires à partir de 2013. Ainsi, l'offre de logements plus limitée semble constituer un facteur plus important sur la décennie qui précède la pandémie. **La rareté foncière est observée dans cette étude comme un moyen de créer des gains monopolistiques de la part de propriétaires au niveau local** (Frayne *et al.,* 2022).

En Europe, les disparités semblent s'apprécier non pas entre les pays, mais au niveau des échelons locaux, comme le montre la **carte 9**. **Il y a donc une géographie locale des prix, indépendamment des contextes nationaux** (*ESPON,* 2024).

Carte 9 : Nombre d'années nécessaire pour acheter 100 m² dans les communes en 2024 pour les habitants de chaque division territoriale (NUTS 3)



Source : ESPON House for All, 2024, p.7

Un rapport 2022 établi dans le cadre d'une mission interministérielle **sur la *lutte contre l'attrition des logements permanents dans les zones touristiques tendues* identifie plusieurs facteurs macro-économiques contribuant à une augmentation des prix de l'immobilier** sur les deux décennies précédentes. Il identifie **l'assouplissement des conditions d'emprunt avec la baisse des taux de crédit** à l'habitat bien qu'un rehaussement se manifeste à présent (5 % en 2008 contre 1,3 % en 2022) et l'augmentation de leur durée moyenne (de 185 mois en moyenne à 2004 à 244 mois en 2019). Ce rapport relève également **des avantages financiers publics incitant l'acquisition immobilière.** Pour les primo-accédants qui achètent une résidence principale, plusieurs prêts sans intérêt peuvent être sollicités par les ménages aux conditions de ressources modestes (Prêt à Taux Zéro, Prêt à l'Accession Sociale). Certains salariés d'entreprises peuvent bénéficier de taux bonifiés (Prêt action logement). Par ailleurs, **les**

propriétaires investisseurs peuvent disposer de réductions d'impôts sur le revenu lorsque le bien est mis en location à des ménages sous condition de ressources. Il s'agit du dispositif de la Loi Pinel + pour les constructions neuves ou de la Loi Denormandie concernant les logements existants (article 168 loi de finances 2021 ; article 71 et 72, loi de finances 2024, article R331-63, Code de la construction). Ces dispositifs de défiscalisation des investissements immobiliers locatifs pour de l'habitation principale avec des loyers plafonnés ont été reconduits régulièrement depuis leur première introduction en 1996 (loi Périssol, loi Besson, loi de Robien, loi Scellier, loi Duflot)

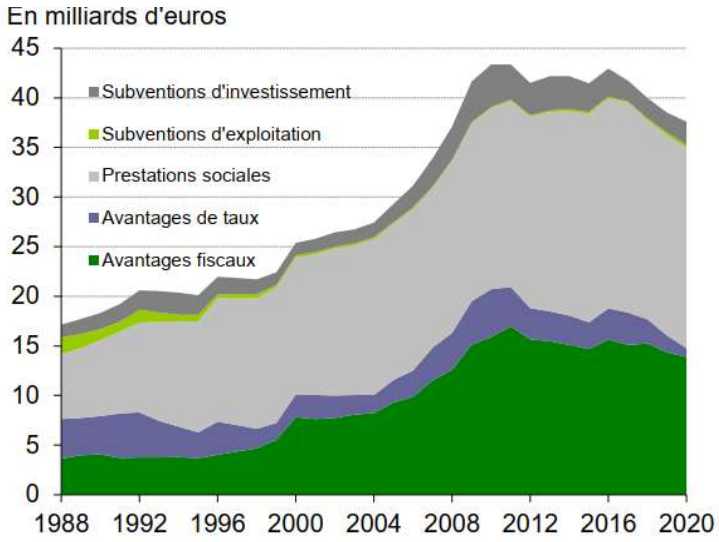
Le rapport parlementaire *Les moyens de faire baisser les prix du logement en zones tendues* interpelle sur une **hausse du *taux d'effort en logement des ménages*** (Le Meur et Rolland, 2023) bien que les revenus et patrimoines des ménages aient augmenté de 1970 jusqu'à la crise de 2009 (*INSEE*, 2021b). Ce taux d'effort correspond au rapport entre les dépenses liées à l'habitation principale et le revenu. Ces dépenses comprennent les remboursements d'emprunt, la taxe foncière, les charges pour un primo-accédant et les loyers et charges locatives pour un locataire en déduisant les aides au logement.

La part des apports personnels dans l'acquisition d'un logement a augmenté, passant de 10 % au début des années 2000 à 41 % en 2015. La solvabilité des ménages ayant été améliorée, **la part de propriétaires de résidences principales a augmenté en France pour atteindre 57,8 % en France en 2018 contre 53,3% en 1998**. Toutefois, **cette augmentation du nombre de propriétaires n'est pas en faveur des jeunes ménages à revenu modeste**. Selon les enquêtes *Logement* de l'Insee, 32 % des jeunes ménages modestes étaient propriétaires en 1973, alors qu'ils ne sont plus que 16 % en 2013. A l'inverse, la part des jeunes ménages aisés propriétaires est passée de 45 % en 1973 à 66 % en 2013 (Bonnet *et al.,* 2018). L'âge moyen des primo-accédants serait en baisse en France passant de 37 ans en 2015 à 33 ans en 2023 selon les résultats d'une étude d'un courtier[27]. Cependant la méthode et l'échantillon ne sont pas précisées.

Par ailleurs, une étude portant sur les primo-accédants de 25 à 44 ans (hors étudiant) sur la période de 2002 à 2013 en France met en avant **le rôle croissant des aides directes (participation ou prêt familial) et indirectes (rentrée d'argent exceptionnelle lié à un héritage, donation) de la famille** (Bonnet *et al.,* 2018). Cela a pu à terme contribuer à augmenter la solvabilité de ménages plus aisés dans leurs capacités à acquérir plus de propriétés. **11,2 % des Français détiennent 49,3 % du parc immobilier** (*IGA-IGEDD-IGF,* 2022). Il faut en effet relever des stratégies d'acquisitions distinctes entre des propriétaires-bailleurs et des propriétaires occupants. **Le propriétaire occupant est souvent tenu par des contraintes géographiques liées à son emploi dans le choix d'investir, même si l'effet télétravail tend à les amenuiser pour une partie d'entre eux. Le propriétaire-bailleur peut être plus volatile géographiquement dans ces choix d'investissement.** Son achat est orienté principalement par les taux de rentabilité locative et l'avantage fiscal relevant des politiques publiques (Aveline-Dubach, 2005). L'évolution depuis 1988 de l'ensemble des avantages financiers dont bénéficient les consommateurs et producteurs de logements en France est représentée dans le **graphique 3.**

[27] https://www.pretto.fr/acheteur-immobilier/profil/age-median-devenir-proprietaire-2023/).

Graphique 3 : Evolution des montants des aides au logement en France selon le type d'aide



Sources : SDES 2021 se basant sur les données CSL 2020

Comparativement à des actifs financiers en entreprises, plus à risque, le logement représente un investissement sécurisant puisque la valeur des biens poursuit une augmentation rapide et régulière même si un déséquilibre ou dévoiement de l'investissement depuis les actions d'entreprise vers l'immobilier reste difficile à démontrer (Friggit, 2017).

Dans les dernières années, **la demande de logements progresse 2,5 fois plus vite que la croissance démographique, en raison du resserrement de la taille des ménages**. Cependant, le marché du logement reste marqué par un déséquilibre structurel avec une offre de logements qui ne croît pas aussi vite que la demande (*IGA-IGEDD-IGF,* 2022). Concernant la production de logements, plusieurs facteurs altèrent la filière de la construction tels que la hausse des prix des matériaux, la réduction de l'offre de prêt immobilier et les premiers effets de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (Le Meur et Rolland, 2023). Le *rapport du compte du logement 2020* du service des données et des études statistiques indique que les périodes de confinement ont retardé les autorisations d'urbanisme, entraînant alors un retard des chantiers sur les mois qui ont suivi la sortie de la crise sanitaire (*SDES* 2021).

Les territoires touristiques sont les premiers exposés à la hausse des prix du fait de leur attractivité tout en étant souvent ceux aux disponibilités foncières les plus contraintes en matière d'urbanisme, de reliefs, de risques naturels et technologiques (Loi Montagne, Loi Littoral). Le rapport 2022 sur la *lutte contre l'attrition des logements permanents dans les zones touristiques tendues* identifie **donc un risque « d'éviction des ménages » lié à la hausse des prix de l'immobilier** sur ce secteur en raison d'un décalage avec la capacité financière de la population locale. **Le découplage entre les bassins d'emplois touristiques et les bassins de vie sont redoutés en raison de l'accroissement des mobilités pendulaires que cela peut générer à terme** (*IGA-IGEDD-IGF,* 2022). Par exemple, la Haute-Savoie et la Savoie se caractérisent par des déséquilibres entre des pôles d'emploi plus nombreux que la population active des communes concernées. Par conséquent, les flux domicile-travail augmentent (Laslaz *et al,* 2015). Sur un marché fortement concurrentiel, les acquéreurs en recherche de résidences secondaires disposent généralement d'une solvabilité plus compétitive. **La demande d'attribution de logement social s'avère plus élevée dans les territoires touristiques que dans le reste du territoire de la métropole française. La demande dans le parc privé est plus difficilement perceptible sur ces territoires en raison des**

abandons de projet faute de solvabilité ou des renoncements à un emploi à défaut d'avoir la possibilité de se loger (*IGA-IGEDD-IGF,* 2022).

L'économiste J. Friggit avait en 2015 écarté la plupart des facteurs invoqués par les rapports gouvernementaux et parlementaires ci-dessus pour ne retenir que **l'effet inflationniste de l'environnement financier et notamment des conditions de crédits immobiliers comme seule explication possible de la hausse des prix.** L'augmentation de 70 % des prix des logements par rapport au revenu des ménages de 2000 à 2007 par la simple insuffisance de construction ne lui paraît pas plausible (2015). Si tel était le cas, le phénomène *d'élasticité des prix* devrait générer une baisse des prix de 1 % pour une augmentation de l'offre de logements à hauteur de 1 % dans un contexte de demande de logements constant. Ainsi, imputer la hausse des prix de 70 % à la carence de logements reviendrait à dire que le manque à gagner en production de logements a été de 70 % en 7 ans, ce qui outrepasse la réalité de la demande de logements sur la période étudiée. Concernant la demande, J. Friggit estime que **la décohabitation des ménages préexistait de longue date à l'envolée récente des prix, donc elle ne peut être identifiée comme une causalité**. Les mécaniques du marché entre l'offre, la demande et l'évolution des revenus ne se sont pas vérifiées autant sur le marché de la location que de l'accession. La croissance d'achat par les étrangers non-résidents ne représente qu'une faction marginale des transactions de logements (1 % entre 2000 et 2010) hormis pour quelques exceptions locales. **La rareté du foncier n'est pas non plus déterminante sur le prix du foncier, puisque le prix est généralement proposé par le vendeur en fonction des transactions avoisinantes. Un propriétaire ne ferait pas la démarche d'une étude de marché par l'examen du rapport entre la demande et la disponibilité foncière du secteur pour établir son prix.** Il s'aligne sur les tendances de transactions environnantes qui ont été rendues possibles par la solvabilité à la hausse de certains ménages. **Selon J. Friggit les prix seraient donc une conséquence de l'environnement inflationniste, voire le résultat d'un laxisme de l'urbanisme réglementaire des dernières années**. Cependant, l'effet inflationniste des aides publiques ne contribuerait que peu à cette envolée des prix. Enfin, la baisse des taux d'intérêt ne compense pas l'augmentation des prix puisque pour un même logement, un accédant devait s'endetter sur 15 ans en 1965 contre 33 ans en 2007 (Friggit, 2015).

Un constat de *mirage de politique de l'offre foncière* était déjà avancé par N. Aveline-Dubach en 2005 qui prend à témoin des périodes de déréglementations de la constructibilité des terrains en France (ministre de la Construction Albin Chalandon en 1968) et au Japon (étude de la période 1984 et 1989). Sur ces deux cas, **la création d'une offre foncière par les documents d'urbanisme a été contre-productive puisque les prix et volumes de transactions qui ont suivi ces périodes ont été croissants. Offre et demande s'auto-alimentent de façon réflexive et se déconnectent des besoins immobiliers puisque des logiques spéculatives par les acquéreurs se mettent en place.** Ainsi, les valeurs foncières ne reflètent pas nécessairement l'état de l'offre et de la demande des terrains (Aveline-Dubach, 2005). Nous pourrions illustrer cet appel d'air de l'offre et la demande avec le cas des congestions de trafics routiers. Pour y faire face, il y a souvent la tentation d'augmenter le nombre de routes pour fluidifier la circulation, qui est cependant susceptible d'augmenter la demande et le trafic routier à terme (Lesteven, 2012).

Le socio économiste spécialisé dans l'immobilier A. Coulondre nuance également l'importance de l'équilibre entre l'offre et la demande dans la détermination des prix du marché du logement. Dans un même secteur géographique, **les prix diffèrent selon les caractéristiques des biens** (orientations des logements, localisation, matériaux de construction) et génère des sous-marchés propres aux biens recherchés plus qu'à la localisation. Il est donc extrêmement réservé sur le fait qu'une politique pour développer l'offre permette

de faire baisser les prix. Il note également que **la montée de la valeur des prix est souvent perçue positivement par les décideurs publics, pensant que c'est le signe d'un enrichissement et d'une valorisation du territoire** (Chocron, 2023, article de presse).

En réponse à ces prix immobiliers en hausse et à ces impacts sur l'accessibilité des logements, l'action publique française a conceptualisé la notion de zones tendues qui permet d'avoir une appréciation géographique de l'impact du marché immobilier. **Historiquement, les zones tendues sont des espaces exposés à une forte pression immobilière qui nécessitent un encadrement du niveau des loyers par les pouvoirs publics.** Cette notion est d'abord apparue dans la loi du 6 juillet 1989 *tendant à améliorer les rapports locatifs*[28] avec son article 18 qui définit ces espaces par des prix anormalement élevés vis-à-vis du reste du territoire. La notion de zones tendues est reprise dans le cadre de l'application de la taxe annuelle sur les logements vacants[29]. C'est dans la loi ALUR de 2014 qu'une définition des zones tendues est précisée et elle sera reprise ensuite dans la loi Elan (2018). La zone tendue correspond aux secteurs de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements entraînant des difficultés à se loger[30]. Un observatoire des loyers est mis en place dans les communes en tension pour veiller à l'évolution de la situation du marché immobilier et évaluer le taux d'effort des ménages, soit le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages. **Depuis 2018, il existe la possibilité de plafonner les loyers, qui consiste à limiter un dépassement du prix de la location au mètre carré à moins de 20 % de la valeur de référence établie par la préfecture ou des mesures de compensation en logement principal. Toujours liés à la zone tendue, d'autres outils sont mobilisables par les communes tels que la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme en mairie, ou une autorisation préalable pour limiter le nombre annuel de nuitées. Enfin, la fiscalité locale donne la possibilité d'introduire et de majorer une taxe d'habitation pour les résidences secondaires.**

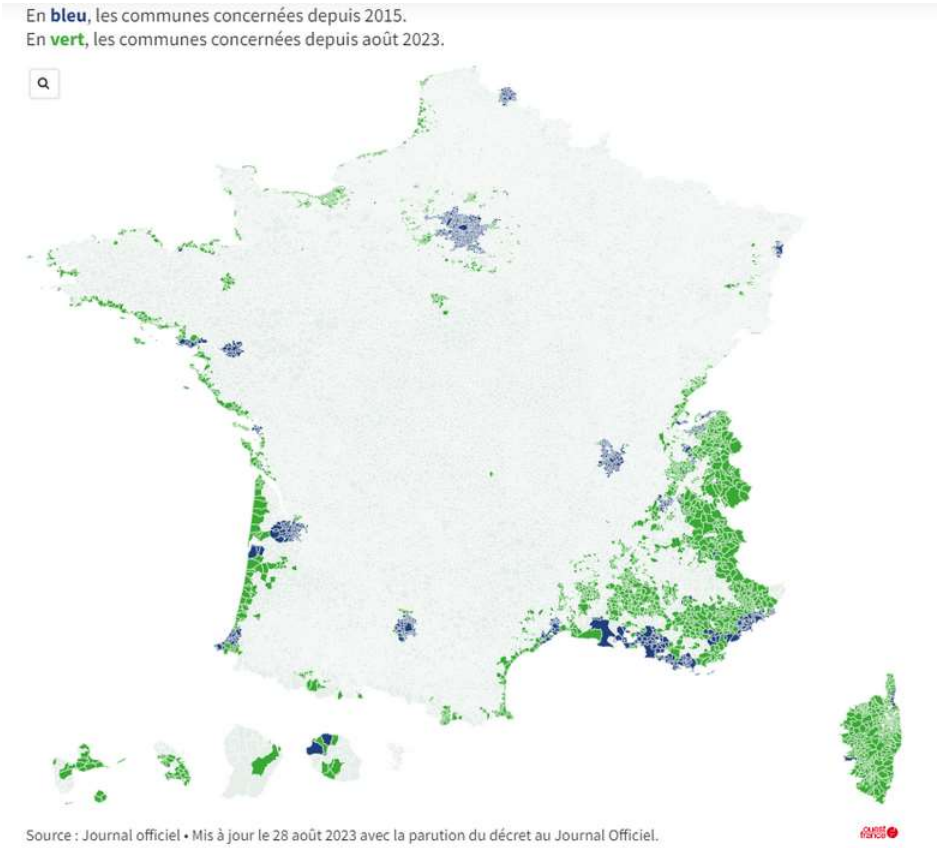
Le rapport 2022 sur la *lutte contre l'attrition des logements permanents dans les zones touristiques tendues* a proposé, au-delà des éléments de diagnostic déjà commentés précédemment, des mesures, qui ont été débattues en associant des élus parlementaires, des élus locaux de territoires touristiques (notamment l'Association Nationale des Maires des Stations de Montagne) et aussi des représentants des acteurs institutionnels du tourisme, financiers, du droit, ou de l'aménagement (*Atout France, Banque des Territoires, CEREMA*, Avocats..). **Certaines propositions ont suscité de nombreuses inquiétudes de la part d'une partie des élus et des professionnels de la montagne. En raison des efforts menés depuis plusieurs années pour favoriser la rénovation et la remise en location de meublés de tourisme sous propriétés privées, ils estiment que la suppression de l'abattement de l'assiette de l'impôt sur le revenu associé aux meublés de tourisme classé dans le cadre du régime micro-BIC pourrait décourager la mise en location des propriétaires[31].** L'interdiction de mise en location des meublés touristiques au même titre que

[28] Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
[29] Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998
[30] Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ; Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
[31] Le régime MICRO BIC (Bénéfices industriels et commerciaux) correspond aux revenus locatifs annuelles ne dépassant pas 188 700 €. La loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale prévoit une révision des taux de l'abattement fiscal et des seuils de recettes locatives éligibles par les propriétaires de meublés de tourisme. Parallèlement, une erreur du projet de la loi de finance 2024, confirmée par décision du Conseil d'Etat du 8 juillet 2024, a alignée les abattements fiscaux avec ceux de la location nue pour cette année, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000049999355?init=true&page=1&query=492382&searchField=ALL&tab_selection=all

l'habitat principal lorsque le Diagnostic de Performance Energétique est de classe F et G pourrait avoir également un effet dissuasif sur la location d'une majorité de logements anciens. Ces derniers sont pourtant nombreux dans le parc immobilier des stations. Une période transitoire de mise en œuvre semble incompressible afin de permettre aux propriétaires d'anticiper les coûts de rénovation, de préparer les décisions de copropriétés préalables et de s'articuler avec la capacité des carnets de commandes de la filière de la rénovation.

À l'issue de discussions et sous l'impulsion de portage politique parlementaire (Cf exemple de communiqué du 26 août 2023 d'un député en **annexe 1**), le gouvernement a donc publié 14 mesures pour accompagner les élus de territoires touristiques sur le rééquilibrage du marché immobilier dans un dossier de presse[32]. Ces **mesures visent un renfort des capacités d'observation des dynamiques immobilières, l'expérimentation de zonages et servitudes d'urbanisme et fiscales avec notamment dans les premières mises en application la possibilité d'instaurer la taxe annuelle sur les logements vacants et de majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires jusqu'à 60 % pour 2263 communes dès 2024** (Décret n° 2023-822 du 25 août 2023). De nombreuses communes touristiques ont voté cette majoration dès l'automne 2023. La **carte 10** indique le périmètre d'application.

Carte 10 : Communes pouvant majorer la taxe d'habitation des résidences secondaires



Sources : carte élaborée par Ouest France des communes pouvant majorer la taxe d'habitation des résidences secondaires publié à partir de la liste des communes publiée dans le décret du 26 août 2023 disponible sur : https://www.ouest-france.fr/societe/logement/taxe-dhabitation-des-residences-secondaires-plus-de-2-200-nouvelles-communes-pourront-laugmenter-b7ae1762-44d7-11ee-85ee-8df5de2ed360;

[32]Dossier de presse, *Lutte contre l'attrition des logements permanents en zone touristique*, Gouvernement, 2023, 12 p., URL : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/DP_Lutte_attrition_logements_permanents_zone_touristique.pdf

2.2. Une montée des prix hors normes dans les stations à laquelle seul l'investisseur de résidence secondaire ou du meublé de tourisme semble s'adapter.

Dans sa thèse sur le renouveau des campagnes françaises, P. Pistre (2012) observait que les territoires de montagne et du littoral étaient le plus exposés à la gentrification en raison de l'attrait d'actifs des groupes de revenus moyens et supérieurs et des prix immobiliers élevés encore à la hausse. Ces augmentations des prix continuent de préoccuper les communautés locales où la presse nationale et locale semble jouer un double rôle d'animateur en s'adressant à la fois aux résidents secondaires et aux communautés locales des destinations touristiques. L'encart « Pourquoi ne pas acheter à la montagne ? » dans le corpus d'**images 9** ci-dessous fait la promotion des opportunités d'achat en montagne tandis que la presse se fait également le relais des inquiétudes d'élus locaux sur le maintien des jeunes dans leurs communes touristiques tout en communiquant sur la responsabilité des résidences secondaires.

Images 9 : Presse locale qui relate la hausse des prix de l'immobilier en station



Pourquoi ne pas acheter à la montagne ?

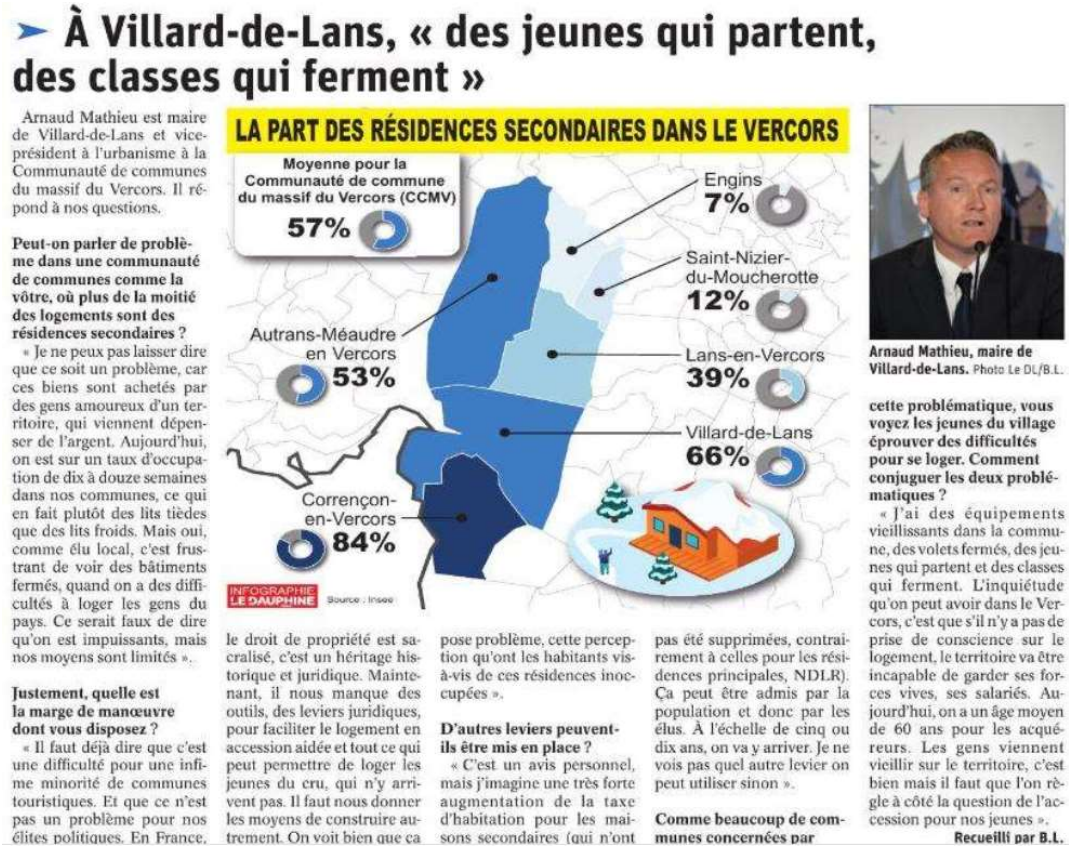
C'est une idée qu'on a chaque hiver, après la dernière descente, le dernier jour, la dernière semaine de ski, quand on rend les clés de l'appartement qu'on a loué. Pourquoi ne pas acheter à la montagne ? Avoir un truc à soi pour venir quand on veut. Un balcon sur l'horizon, avec vue sur Belledonne, le Beaufortain ou les Arcs. C'est une idée qui a fait son chemin depuis les confinements, jusqu'à devenir une tentation puis un projet pour pas mal de Français.
Regarder les annonces, chercher, visiter, calculer et vite s'apercevoir qu'on n'est pas les seuls à y avoir pensé. Au petit jeu de l'offre et de la demande, les prix ont grimpé, flambé même à certains endroits.

ÉCONOMIE

Montagne : l'immobilier s'envole avec la crise

Envie d'un pied-à-terre à Courchevel 1850 ? À plus de 20 000 € l'unité de surface habitable, sortez votre chéquier... Photo Le DL/Thierry GUILLOT

Sources : Montagne : l'immobilier s'envole avec la crise : Dauphiné libéré du 20 février 2022, Photo de Thierry Guillot



À Villard-de-Lans, « des jeunes qui partent, des classes qui ferment »

Arnaud Mathieu est maire de Villard-de-Lans et vice-président à l'urbanisme à la Communauté de communes du massif du Vercors. Il répond à nos questions.

Peut-on parler de problème dans une communauté de communes comme la vôtre, où plus de la moitié des logements sont des résidences secondaires ?

« Je ne peux pas laisser dire que ce soit un problème, car ces biens sont achetés par des gens amoureux d'un territoire, qui viennent dépenser de l'argent. Aujourd'hui, on est sur un taux d'occupation de dix à douze semaines dans nos communes, ce qui en fait plutôt des lits tièdes que des lits froids. Mais oui, comme élu local, c'est frustrant de voir des bâtiments fermés, quand on a des difficultés à loger les gens du pays. Ce serait faux de dire qu'on est impuissants, mais nos moyens sont limités ».

Justement, quelle est la marge de manœuvre dont vous disposez ?

« Il faut déjà dire que c'est une difficulté pour une infime minorité de communes touristiques. Et que ce n'est pas un problème pour nos élites politiques. En France, le droit de propriété est sacralisé, c'est un héritage historique et juridique. Maintenant, il nous manque des outils, des leviers juridiques, pour faciliter le logement en accession aidée et tout ce qui peut permettre de loger les jeunes du cru, qui n'y arrivent pas. Il faut nous donner les moyens de construire autrement. On voit bien que ça pose problème, cette perception qu'ont les habitants vis-à-vis de ces résidences inoccupées ».

D'autres leviers peuvent-ils être mis en place ?

« C'est un avis personnel, mais j'imagine une très forte augmentation de la taxe d'habitation pour les maisons secondaires (qui n'ont pas été supprimées, contrairement à celles pour les résidences principales, NDLR). Ça peut être admis par la population et donc par les élus. À l'échelle de cinq ou dix ans, on va y arriver. Je ne vois pas quel autre levier on peut utiliser sinon ».

Comme beaucoup de communes concernées par cette problématique, vous voyez les jeunes du village éprouver des difficultés pour se loger. Comment conjuguer les deux problématiques ?

« J'ai des équipements vieillissants dans la commune, des volets fermés, des jeunes qui partent et des classes qui ferment. L'inquiétude qu'on peut avoir dans le Vercors, c'est que s'il n'y a pas de prise de conscience sur le logement, le territoire va être incapable de garder ses forces vives, ses salariés. Aujourd'hui, on a un âge moyen de 60 ans pour les acquéreurs. Les gens viennent vieillir sur le territoire, c'est bien mais il faut que l'on règle à côté la question de l'accession pour nos jeunes ».

Recueilli par B.L.

LA PART DES RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LE VERCORS

Moyenne pour la Communauté de commune du massif du Vercors (CCMV) 57%

Engins 7%

Saint-Nizier-du-Moucherotte 12%

Autrans-Méaudre en Vercors 53%

Lans-en-Vercors 39%

Villard-de-Lans 66%

Corrençon-en-Vercors 84%

INFOGRAPHIE LE DAUPHINÉ Source : Insee

Sources : A Villard-de-Lans, « des jeunes qui partent, des classes qui ferment », Dauphiné libéré du 17 janvier 2023, Benoît Lagneux

Dans l'arc alpin, l'organisme *UBS Alpine Property Focus* établit des rapports réguliers sur les tendances du marché immobilier des stations de ski où la valeur immobilière est la plus élevée. En 2023, cet organisme constate que les résidences secondaires ont dans l'ensemble été revalorisées dans les stations alpines. Cependant, il y a un rythme d'augmentation différencié selon les pays alpins. **L'augmentation annuelle des prix en station est de 7 % en Suisse, 5,5 % en France par an, tandis qu'en Autriche la croissance annuelle est de 4 % et 2 % en Italie.** Au-delà de ces tendances nationales, des particularités locales peuvent exister comme à Kitzbühel qui a connu une hausse de 8 % par an. Les prix au mètre carré sont supérieurs à **8 000 €/m² pour le marché des appartements de vacances dans 30 stations de ski alpines en 2023** (Skoczek *et al.,* 2023). La Slovénie ne figure pas parmi cette étude en raison des prix bien inférieurs. Un rapport de l'autorité de la topographie et cartographie de la République de Slovénie relève des prix moyens à **hauteur de 3580 €/m² dans les secteurs touristiques alpins slovènes** (*GURS*, 2022). Le prix moyen des appartements a augmenté de 320 euros par m² entre 2021 et 2022, pour atteindre 4 510€/m² en 2022. Kranjska Gora est la station qui représente le plus de transactions parmi toutes les communes touristiques alpines, suivie de Bled (3330 €/m²) et Bohinj (2970 €/m²). Les prix de ces destinations de montagne ont été multipliés par 2,33 pour les maisons et 1,9 pour les appartements entre 2015 et 2022.

Le **tableau 6** permet de constater que la Suisse est la plus représentée parmi les 26 stations les plus chères, suivie par 5 stations françaises (Courchevel, Val d'Isère, Méribel, Megève, Chamonix-Mont-Blanc), 2 stations autrichiennes (Kitzbühel, St Anton am Arlberg), 1 station allemande (Tegernsee) et 1 station italienne (Cortina d'Ampezzo).

Tableau 6 : Classement des stations selon les prix de vente des « des résidences de vacances » dans la région alpine par *USB Alpine Property Focus*

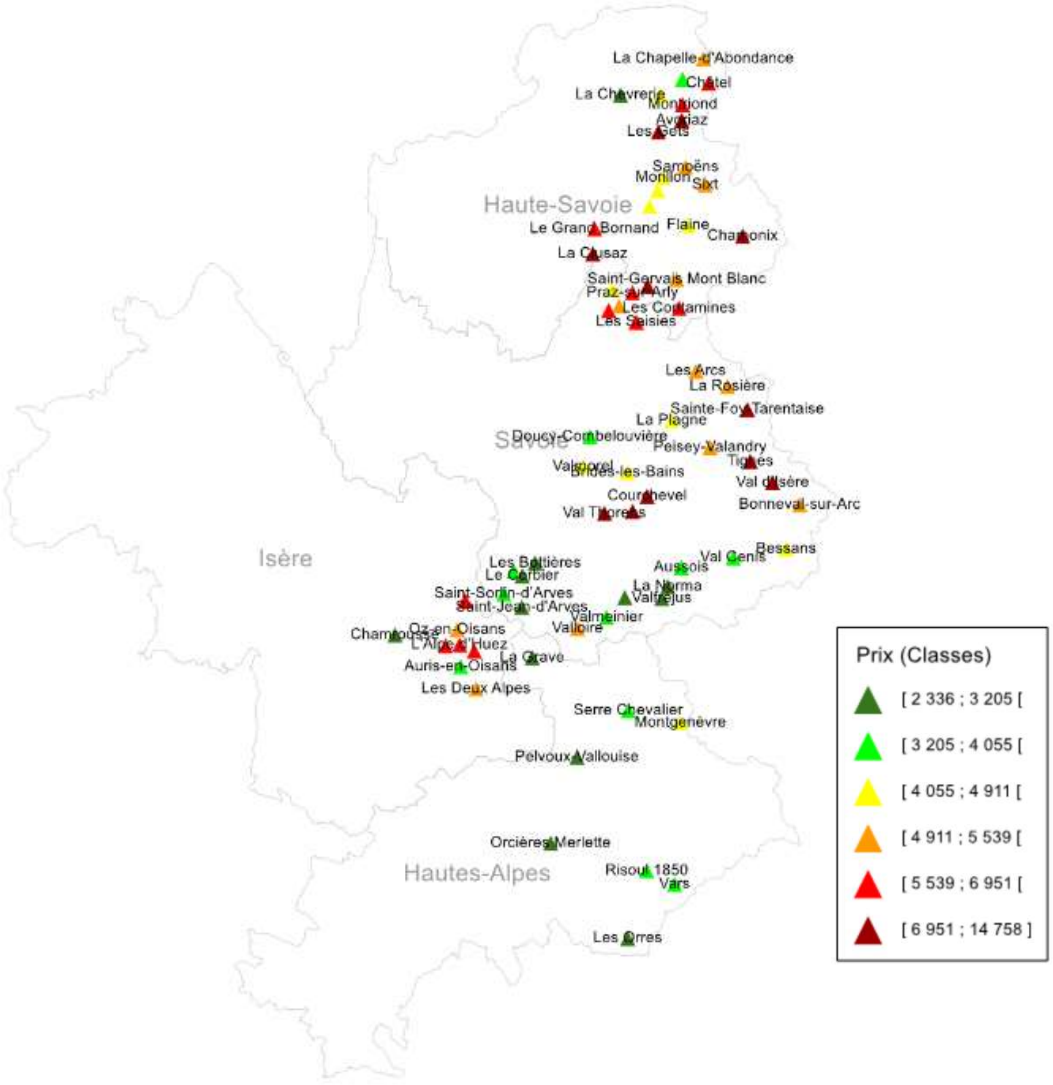
				Prices				Location characteristics			Market outlook			
	2023 ranking	year-on-year	Holiday destination	Price in CHF/m²	Performance p.a. 1Y	5Y	10Y	Market size	Access ability	Tourist facilities	Home occupancy	Renting perspective	Population growth	Restrictive supply
CH	1	▶	Engadin/St. Moritz	20,500	5.0	5.8	2.0	★★★★	★★★	★★★★★	★★★★★	★★★	★★★	★★★★★
CH	2	+6 ▲	Flims/Laax	17,200	15.7	10.1	4.7	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★	★★★★	★★★★★
CH	3	−1 ▼	Gstaad	16,700	−1.8	4.4	2.0	★★★	★★★	★★★★	★★★★★	★★	★★★	★★
CH	4	▶	Zermatt	16,300	3.5	7.3	2.3	★★	★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★	★★★
CH		+1 ▲	Davos/Klosters	16,200	5.9	9.6	3.1	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★	★★★	★★★★
CH	6	−3 ▼	Jungfrau region	16,100	1.4	7.3	4.2	★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	★★★	★★★★
CH	7	+3 ▲	Andermatt	15,900	14.3	8.9	7.7	★	★★★★	★★★	★★★★★	★★★	★★★★★	★★★
AT	8	−3 ▼	Kitzbühel	15,700	8.2	7.9	–	★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	n/a	n/a	n/a
CH	9	▶	Verbier	15,300	3.1	6.1	1.3	★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★	★★★★	★★★
CH	10	+4 ▲	Engelberg	14,400	14.3	8.8	5.7	★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★	★★★★	★★★★
DE	11	−4 ▼	Tegernsee	14,000	0.4	5.5	8.5	★	★★★★★	★★	★★★★★	n/a	n/a	n/a
CH	12	+4 ▲	Lenzerheide	13,700	13.8	3.2	1.0	★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★	★★★	★★★★
FR	13	−2 ▼	Courchevel	13,500	4.0	3.9	3.6	★★★	★★★	★★★★★	★★★★	n/a	n/a	n/a
CH	14	+3 ▲	Arosa	13,400	19.6	10.2	3.8	★★	★★	★★★★	★★★★★	★★★	★	★★★★
FR	15	−2 ▼	Val d'Isère	13,400	8.5	5.5	3.6	★★	★	★★★★	★★★★★	n/a	n/a	n/a
AT	16	−4 ▼	St. Anton am Arlberg	12,600	−0.2	2.1	–	★	★★★★	★★★★	★★★★★	n/a	n/a	n/a
FR	17	−2 ▼	Méribel	12,100	4.6	3.8	3.4	★★★	★★★★	★★★★	★★★★	n/a	n/a	n/a
CH	18	+2 ▲	Scuol	11,400	11.1	6.2	3.0	★★	★★★	★★★	★★★★★	★★	★★	★★★★
CH	19	+5 ▲	Crans-Montana	10,800	11.5	4.3	1.4	★★★★★	★★★★	★★★	★★	★★★	★★★★	★★★
CH	20	−2 ▼	Saas-Fee	10,600	0.1	3.4	2.3	★★	★★★	★★★★	★★★★	★★★	★	★★★
CH	21	+2 ▲	Anniviers	10,400	6.7	5.9	2.8	★★	★★★	★★★	★★★★	★★	★★★	★★★★★
CH	22	+5 ▲	Samnaun	10,300	11.9	6.0	2.9	★	★★	★★★★	★★★★	★★★	★★	★★★
IT	23	−4 ▼	Cortina d'Ampezzo	10,300	4.7	2.7	–	★★★	★★★	★★★★	★★★★	No data	n/a	n/a
FR	24	−3 ▼	Megève	10,000	5.1	3.4	3.2	★★★★	★★★★★	★★★	★★★★	n/a	n/a	n/a
CH		−3 ▼	Adelboden/Lenk	9,900	−0.1	1.8	1.1	★★★	★★★★	★★★	★★★★★	★★	★★★	★★★★
FR	26	−1 ▼	Chamonix-Mont-Blanc	9,500	5.1	4.9	3.7	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	n/a	n/a	n/a

Sources : Skoczek et al, 2023, p. 9.

En France, la FNAIM[33], syndicat des professionnels de l'immobilier, élabore régulièrement des classements des stations selon leur prix du marché de la vente. La **carte 11** montre qu'au-delà des disparités inter-massifs, une hétérogénéité des prix est significative au sein des mêmes départements, ce qui amène donc à tenir compte de potentielles spécificités locales qui guideront notamment l'étude des terrains de la thèse. **Les disparités de prix peuvent également être très importantes entre les stations** avec Le Corbier (2336 €/m²), Orelle (2793 €/m²), les Deux Alpes (4957€/m), la Rosière (5449 €/m²), les Ménuires (6048 €/m²), la Clusaz (10 364€/m²), Val-Thorens (8103 €/m²) et Val d'Isère (14 758 €/m²) selon les prix de références de novembre 2023 (*FNAIM*, 2023). Des différences importantes sont à relever sur les prix moyens au m² **entre les massifs** avec la Corse à 1 576€/m², les Alpes à 4 672 €/m², les Vosges (1901€/m²), le Massif central (1756€/m²), les Pyrénées (2502 €/m²). **Les communes-supports de stations ont des prix moyens qui en général reste plus élevés (3933 €/m²) que le reste du territoire métropolitain (3057 €/m²).** Il faut également noter que globalement les prix sont à la hausse en station en 2023 (+4 %) alors qu'ils sont à la baisse dans le reste du pays (*FNAIM*, 2023).

[33] Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)

Carte 11 : Hétérogénéité géographique des prix immobiliers dans les stations des Hautes-Alpes, de l'Isère, de la Savoie et de la Haute-Savoie



Sources : FNAIM, 2023

Si la montée des prix est globale dans les pays européens, les Alpes et les métropoles cristallisent le paroxysme de la valorisation immobilière. Ainsi, certains géographes se sont intéressés à l'analyse de l'évolution des prix et leurs disparités spatiales dans les vallées alpines. Le marché est fortement marqué par les transactions pour les meublés de tourisme qui contribue au « remplissage » des domaines skiables. **Un rouage du marché immobilier en station consiste en un jeu d'équilibre entre promotion immobilière et amortissement des équipements de domaines skiables, où la construction perpétuelle est gage de viabilité économique** (Fablet, 2013).

Une étude du Pays du Mont-Blanc vient tempérer la perception d'investisseurs exclusivement en provenance de l'extérieur des stations puisqu'il s'avère qu'**entre 2001 et 2008, la part d'acheteurs des pays du Mont-Blanc représente 49 % contre seulement 28 % du reste de la France et 24 % d'acheteurs étrangers**. Par ailleurs, les montants d'achat engagés par les locaux sont moins importants que ceux investis par les acteurs extérieurs au pays du Mont-Blanc (André-Poyaud *et al.,* 2010). **Il y a une segmentation du marché entre les locaux et la captation extérieure qui a tendance à cloisonner les transactions de locaux à locaux vis-à-vis des extérieurs français qui vendent principalement à des acheteurs français**

extérieurs et étrangers. Le marché se compartimente également au niveau de chaque commune du pays du Mont-Blanc, puisque chacune se spécialise pour des typologies d'acheteurs prédominants. Par exemple, les communes de bas de vallée (Sallanches, Domancy, Passy) captent principalement des acheteurs locaux. Les communes touristiques de haute vallée les plus proches des frontières suisse et italienne et les plus accessibles (Chamonix, Les Houches, Servoz) enregistrent une part d'acheteurs étrangers très importante. Les communes touristiques de haute vallée moins bien desservies et plus en cœur de massif (Megève, Demi-Quartier, Combloux, Les Contamines-Montjoie) sont positionnées plus tôt vis-à-vis d'acquéreurs français extérieurs français, notamment de la région Auvergne-Rhône-Alpes avec beaucoup moins d'acheteurs étrangers. **Ces forts contrastes entre le haut de vallée touristique et le bas de vallée selon le nombre de transactions et de variation à la hausse des prix suivent une logique de *gradients altitudinaux* (André-Poyaud *et al.,* 2010). De cette analyse géographique du marché,** émerge alors une lecture des processus d'urbanisation des espaces alpins touristiques différenciés qu'I. André Poyaud, *et al.* qualifient d'***urbanisation péri-touristique*** **en écho à l'urbanisation périurbaine.** Il s'agit d'une extension du bâti non pas au niveau de la centralité de bourg de bas de vallée mais du couloir valléen depuis les polarités de stations. Les auteures parlent alors d'***effet domino*** **pour qualifier ces dynamiques du marché qui conduisent à une ségrégation sociale, entraînant la relégation d'une partie des actifs primo-accédants au niveau de communes en bas de vallée** (André-Poyaud *et al.,* 2010, §32).

Les différentes conditions d'emprunt d'un pays à l'autre sont susceptibles d'aggraver les inégalités d'accès au marché du logement. En 2005, un rapport ministériel relève que les durées moyennes de crédit français étaient de 17 ans contre 25 ans au Royaume-Uni alors que les Anglais représentaient 67 % des acheteurs étranger en Haute-Savoie. De plus, les taux d'endettement en crédit hypothécaire étaient de 60 % en France contre 115 % du revenu disponible brut au Royaume-Unis avec la possibilité d'amortir des prêts immobiliers sur plusieurs générations (Saddier, 2005). Les enseignements de la crise immobilière de 2008 n'invitent pas à harmoniser les capacités d'emprunt aux conditions d'endettement les plus engageantes pour les ménages. Il s'agit cependant de souligner **le poids potentiel que peuvent avoir des décisions politiques bancaires de pays étrangers sur la concurrence d'accès au logement dans les massifs de l'Arc alpin**. Depuis la signature des *Accords Bilatéraux avec la Confédération Helvétique* en 2002, les Suisses peuvent librement résider et investir en Haute-Savoie, générant ainsi des demandes en logement supplémentaire, principalement pour de la résidence principale en raison des prix plus accessibles qu'en Suisse. Ce contexte peut également participer à la pression immobilière sur une partie des massifs de Haute-Savoie (Saddier, 2005).

Les prix sont également une préoccupation pour le logement du personnel hôtelier comme en témoigne C. Bürgin, ancien président communal de Zermatt et hôtelier (Messerli *et al.,* 2011) :

« La demande immobilière exerce une forte pression sur le marché local, ce qui a notamment pour effet que les exploitations hôtelières ne trouvent guère de logements avantageux à Zermatt pour leur personnel. De tels objets doivent être mis à disposition dans les communes voisines, ce qui peut poser de sérieux problèmes à ces dernières (infrastructures, écoles, moindres recettes fiscales, etc.). Trouver une solution à long terme à ces problèmes de marché du logement dans l'intérêt du tourisme est l'un des défis majeurs de Zermatt et de destinations touristiques similaires dans l'arc alpin. » Messerli et al., 2011, p. 3.

Dans cette section, les crispations sociales et les couvertures médiatiques rapprochant les liens de causes à effet entre la résidence secondaire et la pression immobilière ont pu être nuancées face aux rouages complexes des mécanismes du marché de l'immobilier. Si la montée des prix est bien réelle sur les territoires et notamment dans les communes-supports de stations touristiques, les travaux d'experts institutionnels et

des chercheurs témoignent de points de vue partagés sur ses causes. Les différentes cartes ont illustré une variation des prix du logement d'un territoire à l'autre, ce qui met en lumière l'intérêt d'engager des travaux à partir de terrains d'étude. Ces derniers permettront peut-être d'identifier des facteurs explicatifs plus localisés.

3. Pourquoi et pour qui le maintien des conditions de vie locale à l'année en commune-support de station est-il désirable ?

La nécessité de maintenir l'accès à l'habitat principal proche des bassins d'emploi de stations peut paraître évidente. Cependant, il convient de pré-identifier, à l'aide des informations à disposition, si les intérêts sont partagés et font l'unanimité parmi l'ensemble des acteurs (habitants, demandeurs de logement, saisonniers, employeurs, élus, résidents secondaires, autorités environnementales, …). Il faut également considérer l'éventualité de perceptions variables selon les stations. **L'évaluation préalable des intérêts en faveur du maintien et l'accueil de population** au niveau des communes-supports de stations s'inscrit dans le cadre des prérequis déontologiques avant l'engagement d'une recherche. Il s'agit de s'assurer que les apports de connaissance développés ne constituent pas des risques aux personnes et à la société, mais soient au contraire source d'avantages socio-économiques et environnementaux (*OXFAM*, 2020). À ce titre, l'enjeu des résidences secondaires et de la vie locale à l'année situé dans les espaces non touristiques et isolés des services publics n'est pas traité. L'apport de population dans des secteurs éloignés de l'emploi et de services peut directement entrer en contradiction avec la préservation d'espaces naturels, agricoles, et du patrimoine paysager par l'urbanisation. De plus, **il n'apparaîtrait pas souhaitable de revitaliser des hameaux d'habitat permanent isolés au risque d'accroître des trajets journaliers émetteurs de gaz à effet de serre, de mettre en tension les services ou infrastructures publiques sous-dimensionnés dans ces secteurs** (réseaux, déneigement, collecte des ordures ménagères, équipements scolaires et sanitaires) **mais aussi de provoquer une surconsommation des ressources naturelles** (ressource en eau, bois). Les communes-supports de stations bénéficient déjà d'un niveau d'infrastructures développées et sont pourvoyeuses d'emplois sur certaines périodes de l'année. Une nuance est toutefois à préciser pour ces territoires entre la recherche d'une *croissance* démographique ou l'objectif de *maintien* d'une population. **Concourir au maintien d'une population en phase avec le niveau d'équipement et d'urbanisation actuel est un choix déontologique plus raisonné que l'objectif d'une croissance afin de ne pas faire courir le risque d'un épuisement de ressources, d'une consommation foncière et de déséquilibres sur le niveau de services et d'infrastructures existantes.**

L'ancienneté historique relativement récente des stations « ex nihilo » et dont les perspectives seraient remises en cause par les évolutions climatiques peuvent amener à relativiser l'enjeu de sauvegarder les espaces de vie de ces stations. Quelle serait alors l'ancienneté historique d'un espace de vie à partir de laquelle ses habitants pourraient revendiquer sa préservation ? Cette appréciation de la légitimé d'un lieu de vie par son histoire nous conduirait à un arbitrage de valeurs patrimoniales. Cependant les stations ex nihilo ont progressivement accueilli des habitants depuis leurs créations. Elles disposent d'équipements du quotidien comme des écoles (exemple de Val Thorens) et représentent des bassins d'emploi encore très actifs sur lesquels il paraît encore cohérent de conforter les capacités d'accueil d'habitants plutôt que de délocaliser les infrastructures ailleurs.

Avant de procéder à l'évaluation préalable des intérêts des acteurs à voir le maintien d'une population dans les communes-supports de stations, les définitions des termes du sujet doivent être précisées. Nous proposons de s'intéresser tout d'abord aux communes-supports de stations touristiques, car celles-ci sont à la fois des entités géographiques, mais aussi des systèmes spatiaux et socio-économiques complexes dont il faut être en mesure de saisir les différentes réalités qu'elles peuvent recouvrir, au sein d'un même pays mais aussi entre les pays alpins.

3.1. Définition(s) des communes-supports de stations touristiques

Les chercheurs en géographie et aménagement se sont intéressés aux caractéristiques et aux apports des stations pour les territoires depuis leur essor. Ils définissent les stations selon différentes approches. Elles sont parfois abordées selon leur forme et leur contexte d'émergence (Balseinte, 1958 ; Cumin, 1970 ; Knafou, 1978), formes urbaines (Préau, 1968 ; Chappis, 1975 ; Delorme, 2014), selon l'ancrage local (Marcelpoil, 2008), selon les modes de gestion et de gouvernance (Flagestad et Christine A. Hope 2001 ; Bieger *et al.,* 2004 ; Marcelpoil et Boudières, 2006) mais aussi selon leurs organisations socio-spatiales et interactions avec les espaces naturels (Stock, 2003 ; Laslaz, 2005). Ainsi, il existe un certain nombre de définitions de la station touristique (Vlès, 1996, p. 1 ; Pearce 1979, p. 252 ; Lévy et Lussault, 2003), mais il est proposé de considérer celles les plus en adéquation avec la thématique de thèse. Plusieurs chercheurs ont proposé la définition ci-dessous qui est adaptée aux enjeux de maintien de la population permanente :

« La station touristique se définit par la primauté de l'activité touristique dans le lieu : elle est créatrice du lieu et toujours dominante. La station se caractérise par la présence d'une population permanente, ce qui en fait également un lieu de vie. » **(Knafou *et al.,* 1997, p. 200)**

Dans cette définition, la station touristique se distingue du comptoir touristique également caractérisé par la prépondérance de l'activité touristique mais qui n'est *pas un lieu de vie*. M. Stock ajoute qu'une station touristique est un *lieu ouvert sur la société locale*. Son développement est porté par des *acteurs et promoteurs*, elle est marquée par des *discontinuités spatiales et socio-économiques avec l'environnement* et a une *« fonction de séjour et de passage avec des hébergements banalisés ou non »* (Stock, 2003).

La station touristique fait également l'objet de définitions juridiques ou institutionnelles. **Comme pour les résidences secondaires, les définitions sont également très différentes selon les pays ou régions alpines (Lands, Cantons)** telles qu'en témoigne le **tableau 7**. Ces exemples de définitions non exhaustifs approchent la station par différentes entrées : spatiale, nature de la destination, types d'infrastructures, organisations, volumes d'activités et de fréquentation. Elles ne font pas nécessairement référence aux sports d'hiver. Etonnement, **ces définitions se réfèrent peu aux variations saisonnières** qui peuvent pourtant les caractériser, hormis dans la définition française de *stations classées de tourisme*.

Tableau 7 : Exemples de différentes terminologies et définitions pour désigner une station touristique ou à défaut une commune touristique dans l'arc alpin par les administrations publiques

Pays	Définitions en vigueur au 1er février 2024	Cadre légal de la définition
Autriche	Pas de définition légale de la station. Dans le Tyrol, les ***communes touristiques*** « sont les communes classées dans la classe A, B, C, D ou comme « ville à statut particulier » ; leur importance pour le tourisme est déterminée notamment sur la base du nombre de nuitées par habitant et du « chiffre d'affaires spécifiquement lié au tourisme »	*§ 1 und § 2 Steiermärkisches Tourismusgesetz 1992, Begriffsbestimmungen* Tous les sept ans, le gouvernement du Land doit constater l'importance d'une commune pour le tourisme et, conformément à cette importance, la classer par décret dans l'une des classes de localité selon la section 3. Les communes sont consultées avant l'adoption du présent décret.
France	***Stations classées de tourisme*** : « *Seules les communes touristiques et leurs fractions qui mettent en œuvre une politique active d'accueil, d'information et de promotion touristiques tendant, d'une part, à assurer la fréquentation pluri saisonnière de leurs territoires, d'autre part, à mettre en valeur leurs ressources naturelles, patrimoniales ou celles qu'elles mobilisent en matière de créations et d'animations culturelles et d'activités physiques et sportives peuvent être érigées en stations classées de tourisme et soumises aux dispositions de la présente sous-section. »*	*L133-13 du Code du tourisme modifié par la Loi 2006-437 du 14 avril 2006*. Le classement est attribué par arrêté préfectoral pour une durée de 12 ans. A noter que certaines stations peuvent ne pas être classées, car le demande se fait à la demande des communes intéressées (*GOUVERNEMENT*, 2023c).
Italie	Les communes sont classées selon : - la "**catégorie touristique prédominante**", c'est-à-dire la vocation touristique potentielle de la commune, identifiée principalement sur la base de critères géographiques (proximité de la mer, altitude, etc.) et anthropiques (grandes communes urbaines). - la « **densité touristique** » Et donne lieu à 12 catégories dont cinq pouvant concerner la montagne et ce de façon cumulable : - Grandes villes avec un tourisme multi-dimentionnel - Commune à vocation culturelle, historique, artistique et paysagère, - Commune de tourisme local - Commune avec une vocation montagne - Commune de tourisme thermal	*La Legge 17 luglio 2020, n. 77, recante misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19 (GU n.180 del 18-7-2020 – Suppl. Ordinario n. 25) prevede, all'art. 182.* Depuis le COVID, la loi citée ci-dessus a missionnée *l'Institut National de Statistique* (ISTAT) italien pour classifier les activités économiques par rapport aux zones à forte densité touristique.
	La province autonome du Val d'Aoste distingue la **haute montagne touristique** et non touristique selon le volume d'offre et d'installations de remontées mécaniques et les inter-liaisons de domaines skiables ainsi que la demande et des flux touristiques dont les valeurs moyennes annuelles d'arrivées et de présences	*Regione Autonoma Valle d'Aosta. Un modello di classificazione territoriale della valle d'Aosta. Nota tecnica – Bozza. Osservatorio economico e sociale. 2017*
	La province autonome de Bolzano prévoit des catégories uniquement pour les **organisations de tourisme** plutôt que les communes. Conformément aux articles 9 et 10 de la loi provinciale, les exploitations sont classées en trois catégories selon l'importance touristique des localités. L'appartenance à l'une des trois catégories est déterminée - à l'exception de l'entreprise de séjour et de tourisme de Bolzano – par un nombre minimal de nuitées ainsi que le coefficient résultant de la somme d'un millionième des recettes ordinaires du dernier exercice et d'un millième des nuitées enregistrées la même année.	*Decreto del presidente della giunta provinciale 23 settembre 1977, n. 45 et Legge provinciale 19 settembre 2017, n. 15*1)2) *Ordinamento delle organizzazioni turistiche.* Aux fins de la présente loi, on entend par organisations touristiques : - les associations touristiques, ci-après dénommées associations ; - les sociétés coopératives touristiques, ci-après dénommées sociétés coopératives ; - la Société de Séjour et Tourisme de Bolzano et la Société de Soin, Séjour et Tourisme de Merano

Slovénie	L'article 4 de la loi sur la promotion du développement touristique (ZRST), définit ***une destination touristique*** en Slovénie comme une "zone touristique". Elle la définit comme "*une zone géographiquement arrondie d'une ou plusieurs municipalités offrant un ensemble spécifique de services touristiques ou un produit touristique intégral (de l'hébergement, la nourriture, le divertissement, les loisirs à d'autres services de loisirs et autres), ce qui en fait la destination de choix pour un touriste »*	*Zakon o spodbujanju razvoja turizma (ZRST), sprejet decembra 2003, v 4.* L'office de tourisme Slovène (STO) considère des macro-destinations touristiques qui regroupent des communes partageant une offre de tourisme identique.
	Selon l'Office Statistique de la République de Slovénie (SURS), une destination touristique est un lieu qui offre un hébergement, une communication, des équipements et des possibilités d'accueil attrayants. Les lieux classés comme touristiques selon ces critères sont divisés en plusieurs groupes : 1. capitale de la Slovénie - Ljubljana 2. stations thermales 3. stations balnéaires 4. ***stations de montagne*** 5. autres destinations touristiques 6. autres	*Statistični letopis RS (metodološka pojasnila, 2007).* A noté qu'à des fin statistique, l'Office Statistique de la République de Slovénie (SURS) définit également les communes de montagne séparément des communes touristiques.
Suisse	Les ***destinations touristiques*** selon le Canton de Berne : « Pour être reconnu en tant que destination, le groupement de plusieurs lieux doit a) couvrir un espace géographique perçu comme une destination de vacances par la clientèle ; b) dépasser le chiffre de 1 000 000 de nuitées par an ; c) disposer de moyens librement disponibles et destinés au marketing d'au moins un million de francs par an ; d) réaliser au moins 20 pour cent de son revenu au moyen de prestations ne provenant pas du secteur public ; e) développer et commercialiser des nouveaux produits avec les prestataires touristiques ; f) collaborer de manière thématique autour de réseaux flexibles ; g) être conçu en tant que personne morale dont les structures sont axées sur les principes d'une conduite responsable d'entreprise"	*Art 1. Ordonnance sur le développement du tourisme du 19 octobre 2005*

Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024

Sources : § 1 Stmk. TG 1992 Begriffsbestimmungen ; Zakon o spodbujanju razvoja turizma (ZRST), sprejet decembra 2003, v 4. *Ordonnance sur le développement du tourisme du 19 octobre 2005 ; Article L133-13 du Code du Tourisme, 2006 ; Regione Autonoma Valle d'Aosta. Un modello di classificazione territoriale della valle d'Aosta. Nota tecnica – Bozza. Osservatorio economico e sociale, 2017.*

Les stations touristiques renvoient également à **des identités commerciales rappelant les marques** dont les appellations et périmètres peuvent évoluer comme cela peut être le cas lors de développement de liaisons inter-domaines skiables (Laslaz, 2005). Selon P. Duhamel (2018), la création de la station touristique est un stade évolutif de l'organisation des lieux touristiques. Elle matérialise une approche industrielle de l'espace afin de valoriser et exploiter la ressource paysagère, à l'instar de la création de villes minières (2018). Dans sa thèse, Lise Piquerey (2016) définit les *stations touristiques haut de gamme* dans le cadre d'une **étude des ségrégations socio-spatiales**. Il s'agit de stations fréquentées par des catégories socio-économiques supérieures, puis devenant parties intégrantes d'un processus de positionnement stratégique et commercial pour une destination d'une clientèle privilégiée. **La montée en gamme** se matérialise par l'implantation de boutiques de luxe (Courchevel, Kitzbühel, Val Thorens, Verbier) et la spécialisation de prestations qui

s'adressent à une élite, où les organisations et les formes socio-spatiales sont chargées de symbolisme de classes (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1988).
Un **glissement sémantique de la *station de sports d'hiver* à la *station de montagne*** émerge à partir des années 2000 dans la littérature académique (Marcelpoil et François, 2008 ; Bourdeau, 2008 ; Bachimon *et al.,* 2016 ; Rouch, 2022) ainsi que dans le vocable professionnel (*ATOUT FRANCE*, 2021 ; *Transtat*, 2023 ; *Cour des comptes,* 2024). Cette évolution consiste à éviter de se référer exclusivement aux pratiques de sports d'hiver, mais de s'inscrire dans les démarches de diversification touristique et de transition.

Dans le cadre de la thèse, le terme ***commune-support de station touristique*** est délibérément choisi plutôt qu'utiliser le terme institutionnel de station classée de tourisme[34] ou de commune touristique[35]. Il s'agit en effet d'employer un terme qui lie le territoire habité avec la destination touristique. La définition proposée est la suivante. **En plus d'administrer le lieu de vie d'une population permanente, la commune-support de station(s) touristique(s) est dotée d'importantes infrastructures de loisirs de montagne, plus ou moins éloignées du chef-lieu qui contribuent à l'attractivité d'une ou plusieurs destinations afin d'attirer une clientèle touristique sur une période plus ou moins saisonnière.**

L'attractivité de la station est susceptible d'engendrer une pression immobilière et touristique. La station est comprise par des chercheurs comme des ***Systèmes Touristiques Localisés*** composés de dynamiques entre acteurs et de composantes du territoire qui sont créateurs de richesse (Perret, 1992 ; François et Marcelpoil, 2007 ; Carroué, 2013). **C'est l'enjeu d'équilibre entre le lieu de vie et l'écosystème de la station qui fait émerger la question de la pérennité de la vie locale à l'année ; qu'elle préexiste ou non avant la création de la station**. Le périmètre d'une commune se réfère à l'organisation institutionnelle, l'identité, la toponymie et les choix de gouvernance locale. De plus la commune figure dans l'adresse de domiciliation des résidents. **Sans être nécessairement le seul périmètre des espaces de vie supports de la destination, la commune est cependant l'entité administrative la plus immédiate à la station, souvent dotée de la compétence tourisme. Elle paraît donc être l'entité géographique d'accroche la plus adaptée pour cette recherche.** Ainsi la thèse s'intéresse aux communes-supports de stations touristiques afin de pouvoir allier la dimension de polarité et d'écosystème de la station touristique au territoire d'ancrage local que représente la commune. Les communes-supports de stations touristiques représentent 15 % des communes alpines et 32 % de la superficie des Alpes françaises (*SDES*, 2019).

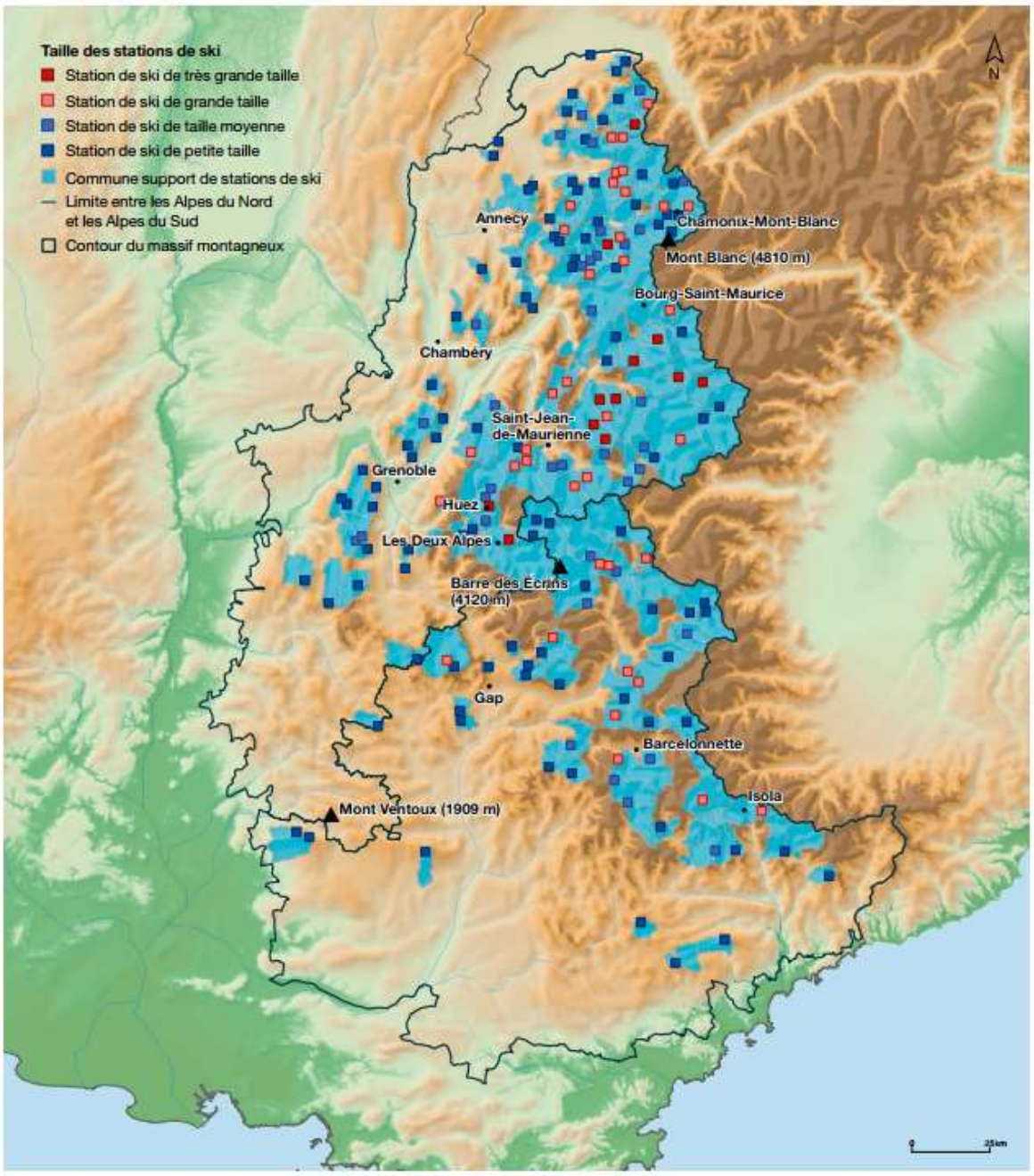
Domaines Skiables de France **adoptent des critères pour différencier les stations selon les caractéristiques techniques du domaine skiable, le mode de gestion, le nombre de remontées mécaniques, le nombre de skieurs transportables et la puissance des appareils.** Le Service de la donnée et des études statistiques national cartographie 309 stations de ski et 405 communes-supports de stations en 2017, suivant la classification *Domaines Skiables de France*. Les communes-supports de stations sont classées selon 4 catégories, au regard de la somme des moments de puissance de leurs remontées mécaniques en exploitation : 1) station de petite taille (Moments de Puissances < 2 500 km skieurs/h), 2) station de taille moyenne (Moments de Puissances entre 2 500 et 6 000 km skieurs/h), 3) station de grande taille (Moments de Puissances entre 6 000 et 15 000 km skieurs/h) et 4) station de très grande taille

[34] La station classée de tourisme est en France un classement défini par les articles L133-13 et L133-12 du Code du tourisme et est attribué pour une durée de douze ans aux communes disposant préalablement de la dénomination de commune touristique.
[35] La commune touristique renvoie en France à une définition régie par les articles L133-11 et L133-12 du Code du tourisme et est statuée par arrêté préfectoral d'une durée de cinq ans.

(Moments de Puissances > 15 000 km skieurs/h). Cette classification des stations permet de constater que *les communes-supports de grandes stations à très grand moment de puissance* se concentrent principalement dans les Alpes et les Pyrénées.

Dans la **carte 12**, les stations dans les Alpes françaises sont présentées selon ces différentes catégories. La carte permet de constater que les stations sont principalement situées dans les cœurs de massif et que la dispersion spatiale par catégorie est assez homogène à travers les Alpes françaises. Les stations de petites tailles et tailles moyennes sont majoritaires.

Carte 12 : Les communes-supports de stations de ski dans les Alpes françaises en 2017



Note : les stations ont été classées en fonction de la somme des moments de puissance (MP) de leurs remontées mécaniques en exploitation. Elles sont réparties en quatre groupes : petites stations (MP < 2 500 km.skieurs/h), stations de taille moyenne (MP entre 2 500 et 6 000 km.skieurs/h), stations de grande taille (MP entre 6 000 et 15 000 km.skieurs/h) et stations de très grande taille (MP > 15 000 km.skieurs/h).
***Sources :** BDTOPO® ; CGET ; ©OpenStreetMap ; ministère des Sports, RES ; STRMTG, Cairn. Traitements : SDES*

Sources : Gauche et Kraszewski, 2019, p 11.

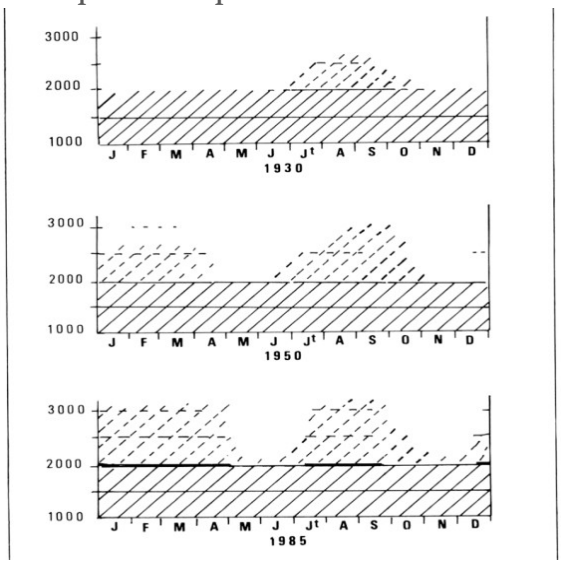
Le lien entre station en tant que lieu d'activité touristique et de vie permanente n'est pas une question nouvelle puisqu'il a suscité l'intérêt de la recherche dès l'essor des stations. Les stations ont permis le renouvellement de l'économie de la montagne sur les espaces en déprise agricole selon les études des géographes contemporains de leur développement. D'anciennes études à Val d'Isère et à l'Alpe d'Huez mettaient en avant notamment **le rôle salvateur du tourisme des sports d'hiver pour relancer l'économie locale, les emplois et une population permanente, mais ce constat mérite d'être réinterrogé aujourd'hui** (Veyret-Vernet, 1956 ; Chardon, 1986). À l'époque, des critères quantitatifs avait été conçus pour suivre l'évolution du nombre de résidents en lien avec le nombre d'entreprises, et la création d'emplois.

3.2. La vie locale à l'année : une notion à définir

Le terme de *vie locale à l'année* est une composante importante du sujet de thèse puisqu'il fait l'objet de préoccupations d'acteurs du territoire, mais aussi de sujets de recherche concernant les répercussions de la création d'emploi pour une population locale liée au tourisme, l'activité touristique saisonnière des stations, et les effets des résidences secondaires. **Si des publications y font allusion, nous n'avons pas identifié de définition académique ou institutionnelle de la vie locale à l'année**. Avant de proposer une définition dans le cadre de la thèse, nous mentionnerons plusieurs travaux académiques qui abordent l'enjeu de la vie locale à l'année sous les termes suivants : **vie permanente, communauté de vie, localité, territoire de vie, habitabilité.**

Dans ses travaux sur l'évolution de l'Alpe d'Huez, au moment de la transformation économique liée à l'essor de la station, M. Chardon observe des changements des rythmes de vie selon les niveaux altitudinaux qu'il représente dans le **graphique 4** ci-dessous.

Graphique 4 : Représentation des rythmes de vie traditionnels par mois de l'année sur les versants de l'Alpe d'Huez par M. Chardon



Note de l'auteur : *« L'occupation de l'espace dans les Rousses en 1930, 1950 et 1985. Les traits continus indiquent une occupation permanente de l'espace par les hommes au cours de l'année : les traits discontinus une occupation essentiellement saisonnière, parfois sporadique. Elle concerne la haute montagne et se développe dans le temps et l'espace. »*
Sources : Chardon, 1986, p. 185.

Avant l'essor de la station, la présence humaine était concentrée à 1500 mètres avec une simple occupation estivale temporaire à 2000 mètres, l'activité hivernale est devenue prépondérante à 1800 mètres, *« donnant lieu à une vie permanente supplantée à l'ancien centre. Le tourisme d'hiver et d'été a entraîné une fréquentation durable de la haute montagne surtout en hiver et en été mais également aux intersaisons »* (Chardon, 1986, p. 186). D'après cette étude contemporaine de l'essor des stations, l'activité touristique a changé les rythmes de vie de façon à élargir l'occupation humaine dans l'année parmi les différents niveaux altitudinaux. **L'occupation spatiale et l'amplitude annuelle d'occupation des massifs par les montagnards a donc augmenté à l'essor des stations.**

R. Knafou évoque la **saison morte** en décrivant des lieux touristiques où les hôtels, commerces sont fermés et les saisonniers sont partis. La vie permanente se rétracte dans d'autres lieux et paraît en état d'hibernation (Knafou, 1991). C. Clivaz relève la **perte de l'ambiance villageoise** en Suisse, liée au phénomène des résidences secondaires alors même que la clientèle y est de plus en plus sensible. La neige ne peut suffire à l'attractivité, mais doit s'accompagner d'un charme villageois local. Il évoque également **des stations « mortes » en dehors des saisons touristiques où la vie sociale et associative s'éclipse et les cœurs de stations sont désertés** (2007). La dichotomie entre ville permanente et ville saisonnière est étudiée dans le cas de la Grande Motte qui illustre la transformation d'une ville-station saisonnière en une ville permanente, en observant le fonctionnement de commerces, les compositions socio-professionnelles des quartiers et les appropriations identitaires des résidents permanents (Rieucau, 2000).

Les entretiens de thèse menés par A. Barrioz dans le cadre de sa thèse (2019) permettent de confirmer dans plusieurs hautes vallées alpines étudiées, que le maintien d'une population permanente et l'arrivée de nouveaux habitants est généralement perçu par les interrogés comme un atout. Elle relève de nombreuses initiatives locales visant à permettre de fixer les populations (Barrioz, 2019). Toutefois, ces mutations de la vie sociale n'aboutissent pas nécessairement à la cohésion sociale entre les différents types de résidents en station. Ces derniers peuvent également entrer en concurrence au niveau de leurs pratiques résidentielles mais aussi faire l'objet de ségrégations spatiales (Piquerey, 2016).

L'enjeu de maintenir une vie locale à l'année peut se poser différemment selon l'origine de la station : si elle s'est édifiée à partir d'un village ou bourg qui préexistait ou si elle a été créée ex-nihilo. Les réflexions du directeur de l'office de tourisme de Saint-Martin de Belleville, au moment de la création de Les Ménuires ci-dessous sont assez éclairantes sur les questionnements qu'on put susciter les nouvelles stations touristiques. Ces propos revendiquent la nécessité de réussir à faire émerger une animation locale et une population permanente dans ces nouveaux lieux :

« Sans ces efforts vitalisant [financiers et d'imagination pour qu'un tissu humain se tisse entre les hivernants et ceux qui les servent], les tonnes de béton travaillées risqueraient, dans les années qui viennent de n'être que les nécropoles d'une civilisation éphémère qui n'aurait pas été capable de donner vie à son œuvre, et les cités de loisirs risqueraient de n'être que des cités où il manquerait l'essentiel, à savoir « la joie de vivre ». » J. Gueret, 1970, p. 4.

La dimension d'habiter en recherche ne se limite pas aux pratiques liées à une unité résidentielle comme cela a déjà été évoqué en introduction de thèse. Elle pourrait être également un moyen de décrire la vie locale (Lazzarotti, 2006 ; Stock 2003). A. Barrioz propose de **dépasser le terme de l'habiter pour lui préférer « s'installer et vivre » afin d'être étymologiquement plus explicite sur la démarche d'ancrage, de vécus, d'attache des résidents et de leur relation à un *territoire de vie* (2019, p. 15).**

L'INSEE définit la notion de ***bassin de vie* comme *le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements de la vie courante et à l'emploi*** (*INSEE*, 2012). Cette définition sert à réaliser un découpage de la France selon des mailles minimales de fonctionnement des services à l'échelle des besoins quotidiens de l'habitant. Les services sont classés en 6 grands domaines (services aux particuliers, commerce, enseignement, santé, sports, loisirs et culture, transports). La méthode consiste à identifier des pôles de services agglomérant au moins 16 équipements des 31 équipements intermédiaires qui permettent alors de considérer des territoires plus larges que les communes qui ne disposeraient pas de ces équipements minimums. La notion de *zone d'emploi* se rapproche de la notion de bassin de vie selon l'INSEE. Sa finalité est également un découpage territorial pour produire de la donnée sur l'activité économique de territoire ou rendre compte de mobilités domicile-travail. *« Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts. »* (*INSEE*, 2023). Les bassins de vie et les zones d'emploi répondent à des choix méthodiques à des fins de traitement statistique qui ne sont pas adaptés aux champs de la thèse. En effet, **cette recherche propose dans son approche empirique de questionner la réalité des pratiques de vie locale, sans cloisonner les observations au maillage territorial statistique de l'INSEE.**

Dans cette recherche, la *vie locale à l'année* désigne l'ensemble des pratiques habitantes, des activités socio-économiques, culturelles et de loisirs qui participent à la dynamique locale à l'année. La vie locale à l'année se distingue d'activités et de pratiques exclusivement saisonnières. L'emploi et les services permanents sont alors présupposés comme des prérequis au maintien d'une population à l'année.

La thèse adopte volontairement **une approche de la vie locale à l'année qui permet d'être plus large que la seule appréciation de l'évolution démographique des destinations touristiques**. Qu'ils soient permanents ou intermittents, les habitants peuvent en effet se définir au-delà du statut déclaré administrativement et fiscalement ; d'autant que l'acte déclaratif ne présage pas de la réalité des rapports aux logements ou aux espaces étudiés. Par ailleurs, la thèse ne s'attache pas nécessairement à retracer l'antériorité locale des individus qui habite un espace, comme les mouvements de revendications identitaires peuvent parfois l'invoquer. Cette notion permet de considérer que les résidents recensés à l'année peuvent tout autant être contributeurs de la vie locale à l'année que les résidents temporaires dans un espace donné. Le **chapitre III,** consacré à la méthode de recherche, approfondira la notion d'habiter et de résider dans un territoire afin d'expliquer les choix de l'approche empirique distante d'indicateurs institutionnels conventionnels et précisera les moyens d'observation des pratiques des résidents.

3.3. Des intérêts d'acteurs privés et publics en faveur d'un maintien de la vie locale à l'année dans les communes-supports de stations

D'un point de vue des retombées pour les remontées mécaniques et des socio-professionnels de la station, **il est économiquement préférable que les habitants ne viennent pas prendre la place de touristes, car ce ne sont pas les clients les plus lucratifs**. En effet, le chiffre d'affaires est beaucoup plus important avec la rotation d'une clientèle hebdomadaire que les consommations d'une population permanente ou d'une clientèle de plus long séjour. Ainsi, les acteurs économiques ont tout intérêt à conserver une certaine spécialisation touristique en gardant la population permanente suffisante pour la main d'œuvre, sans pour

autant attirer davantage d'habitants permanents. C'est une particularité de l'économie des sports d'hiver, car les communes de la mission Racine dans le Languedoc-Roussillon par exemple, ne connaissent pas une telle dynamique (Gauchon, 2019).

Domaines Skiables de France comptabilisent 18 000 emplois directs, mais **120 000 emplois qui dépendent indirectement de l'ouverture des remontées mécaniques** (2021). Le volume d'emplois engendré par l'économie du tourisme hivernal en montagne est souvent mis en avant dans les discours des décideurs et professionnels de la montagne comme premier **moteur de vie locale, justifiant alors la nécessité de préserver cette économie, mais aussi de favoriser les conditions de vie d'une main d'œuvre, qu'elle soit permanente ou saisonnière** (Palierse, 2020, article de presse).

Depuis le début des années 2000, la préoccupation publique pour l'hébergement des actifs saisonniers est montée en puissance pour conforter une intention de maintenir à minima une population active au niveau des destinations touristiques. Des objectifs de maintien de l'accueil des saisonniers au niveau des communes des stations de montagne, mais aussi de littoral apparaissent dans les documents stratégiques ou de politiques publiques.

En France, la *mission logement des saisonniers du tourisme* établit dans un rapport de 2003, l'enjeu de maintenir la qualité de l'accueil et des prestations offertes, liées à l'activité touristique et plaident pour des conditions favorables à la fidélisation des saisonniers. Ces derniers sont estimés à 400 000 personnes. Le logement constitue une condition centrale susceptible de fragiliser l'accueil des saisonniers en station (Halls-French et Simon, 2003). La *mission logement des saisonniers du tourisme* signe alors en juillet 2004 une convention entre l'État et l'*Union d'Économie Sociale pour le Logement* (UESL) afin d'offrir 1000 places supplémentaires par an aux salariés saisonniers. Cette problématique reste inhérente depuis, puisqu'en 2016, **l'acte II de la Loi Montagne instaure une obligation de conclure une convention avec l'État pour le logement des travailleurs saisonniers** afin de conserver le classement de « communes touristiques » qui conditionne des avantages fiscaux pour les communes[36]. Plus récemment, le Gouvernement français adopte une feuille de route pour l'emploi des saisonniers pour la période 2023-2025 dont 7 mesures sur 15 concernent le logement (*Gouvernement*, 2023b).

La thèse de M. Jay s'intéresse aux **risques psychosociaux auxquels sont exposés les travailleurs en station**. Il identifie plusieurs freins à vivre en station contrairement aux représentations que véhiculent les opérations promotionnelles de séjours de ski. **Le climat et la neige, qui peut être source de stress soit par son abondance, soit par son manque** (Jay, 2018). Les conditions d'hébergement des saisonniers découlent d'une stratégie d'invisibilisation, éloignées du front de neige, parfois même en fond de vallée. **Ces logements n'ont pas été pensés pour favoriser une installation permanente. Ils sont souvent étroits et en situation de précarité énergétique** (Baghioni, 2015 ; Jay, 2018). L'éloignement géographique allié au manque d'espaces de socialisation peut créer un **sentiment d'isolement**. Les **coûts élevés des achats quotidiens** créer une pression économique. Enfin, en raison de cet environnement stressant, **les travailleurs saisonniers sont particulièrement exposés aux conduites addictives** avec notamment l'alcoolisation, le tabagisme et l'usage de drogues (Jay, 2018).

[36] art. 47 Loi Montagne du 28 décembre 2016

La préoccupation politique et institutionnelle du maintien de la vie permanente est perceptible sur l'ensemble de l'arc alpin. La préservation de l'habitat permanent dans les Alpes est devenue une question et un défi clairement établi dans les documents stratégiques des autorités publiques. En effet, **de nombreux documents d'urbanisme locaux ont identifié dans leur objectif, le besoin de préserver la vie permanente locale**, dont voici quelques exemples :

La Clusaz : " *Rester un village vivant et habité qui répond aux besoins de proximité de la population locale "* (Plan local d'Urbanisme, approuvé le 6 avril 2017)

Les Belleville : *"Maintenir une démographie équilibrée et apporter des réponses aux besoins diversifiés d'habitat permanent et saisonnier »* (PADD – Objectif 5, Plan local d'Urbanisme approuvé le 20 janvier 2020)

Le canton du Valais : "*Maintenir les fonctions et les populations résidentes dans les villages et les communes"* (Plan d'affectation cantonale 11 novembre 2014).

Cortina d'Ampezzo : *" Encourager la construction de nouveaux logements destinés à être utilisés comme premières résidences, à l'intérieur et à l'extérieur des centres historiques, afin de permettre aux résidents de rester sur place et à ceux qui ont quitté Cortina d'Ampezzo pour émigrer dans les communes voisines de revenir "* (Procès-verbal de la délibération du Conseil municipal du 10 février 2014 sur le plan du logement, Verbale di deliberazione del Consiglio Communale traduit de l'italien).

Bohinj : *"La tendance à l'expansion des résidences secondaires signifie que la qualité de vie des résidents permanents se détériore." "Prise en compte des intérêts de la population locale. Un avenir réussi pour la municipalité repose sur la prise en compte des besoins et des souhaits des citoyens, pour lesquels des solutions doivent être trouvées, en tenant compte de l'impact économique à long terme."* (Plan municipal spatial, janvier 2015 - Občinski prostorski načrt, traduit du slovène).

Les objectifs d'accueil d'habitants qui apparaissent dans les documents d'urbanisme doivent cependant être remis en perspective des enjeux de justification de l'ouverture de nouvelles zones à construire. En effet, une commune ne démontrant pas la nécessité de développer une offre d'habitat en cohérence avec une projection démographique en croissance, est dans l'impossibilité d'ouvrir de nouvelles zones à la construction. En France, un document d'urbanisme doit formellement faire la démonstration que l'urbanisation planifiée répond à des besoins avérés d'accueil d'habitants. **La croissance démographique affichée dans les documents d'urbanisme peut alors aussi s'interpréter comme un moyen de conserver des droits à construire pour l'avenir**, au-delà de l'objectif d'accueillir des habitants supplémentaires.

Les politiques de **services à la population et les expérimentations impliquant des attributions budgétaires conséquentes permettent d'estimer la volonté des communes** à préserver une population permanente. L'**image 10** illustre un exemple qui découle d'un partenariat entre la commune de La Clusaz et *Airbnb* lors d'une campagne de promotion du territoire menée en 2021.

Image 10 : Promotion d'une expérimentation d'installation à La Clusaz par *Airbnb* en partenariat avec la commune

Installez vous pendant un mois à La Clusaz pour 1€ avec Airbnb

Par Airbnb · 5 février 2021
· Destinations, Logements, Territoires



Mise à jour du 03/03/2021:
Cette annonce exceptionnelle a trouvé ses voyageurs qui y poseront leurs valises au printemps 2021 ! Nous vous remercions pour les nombreux messages, demandes reçues et votre intérêt pour un séjour à La Clusaz. Nous vous invitons à découvrir les logements proposés par de nombreux hôtes dans cet authentique village des Alpes sur Airbnb

Sources : Airbnb, février 2021, URL : https://news.airbnb.com/fr/installez-vous-pendant-un-mois-a-la-clusaz-pour-1e-avec-airbnb/

À l'échelle de l'arc alpin, la *Convention alpine* identifie également l'enjeu de préservation de la population permanente vis-à-vis de la pression touristique comme en témoigne l'extrait du rapport ci-dessous.

« La présence de la population alpine locale doit être maintenue et préservée pour que les Alpes conservent leurs caractéristiques uniques d'environnement de montagne anthropisée. Parallèlement, les régions alpines doivent offrir des emplois, des services et une cohésion sociale pour rester attractives pour tous, et non uniquement pour les touristes. » Convention Alpine, 2015, p. 13

La ***Convention alpine*** **a fait en 2022, la qualité de vie une de ses priorités**, en organisant un sondage de grande envergure sur l'arc alpin (Alpine Convention, 2022). Cette démarche témoigne ainsi d'une intention renouvelée de s'assurer des conditions requises pour s'assurer d'une qualité de vie dans les Apes et préserver une population permanente.

Quand ils ne sont pas eux même résidents pendant de longues périodes ou initiateurs de dynamiques locales, les résidents secondaires peuvent également avoir un intérêt dans le maintien d'une population résidente à l'année. Des études relèvent qu'ils souhaitent notamment l'ouverture des commodités dans la destination toute l'année (Bachimon *et al.,* 2017).

Concernant l'habitant, R. Knafou (1991) questionne la possibilité d'établir son domicile annuel dans un lieu touristique inédit ou temporaire.

« Pour la société d'accueil, ce constat n'est pas sans poser un délicat problème existentiel : comment peut-on vivre dans un lieu qui n'existait pas avant sa « découverte » (aux yeux du reste d'une partie de la société au moins) ou dans un lieu qui n'existe que saisonnièrement et qui, donc, disparaît avec les derniers touristes ? » R. Knafou, 1991 p. 18.

D'autres géographes identifient **les espaces à proximité des stations comme des espaces cultivant des logiques de « vivre et travailler au pays »** pour plusieurs générations locales. Il s'agit également de **terres d'accueil** de résidents et notamment des saisonniers qui, pour une partie d'entre eux, saisissent **les opportunités de revenus et deviennent bi-résidentiels. Certains considèrent les stations comme un environnement plus sain et en rupture avec les conditions de vie urbaines qu'ils ont quittées**. Il peut notamment y avoir une démarche politique de s'éloigner de la ville qui représente des paradigmes sociétaux non désirés (Gwiazdzinski *et al.,* 2020).

D'après plusieurs travaux académiques, les migrations résidentielles descendantes en vallée de la part d'actifs ne traduisent pas nécessairement un départ volontaire mais plutôt une fuite subie depuis la commune-support de station en raison de la pression immobilière à l'œuvre (André-Poyaud *et al.,* 2010 ; Piquerey, 2016 ; Barrioz, 2019).

N. Martin élabore un bilan des avantages et inconvénients à accueillir de nouvelles populations dans les stations touristiques (Martin, 2006, p. 180). La présence des **nouveaux habitants permet de tempérer la perception de « destination morte » en hors saison. Ceux-ci peuvent également favoriser l'ouverture de commerces en hors saisons ou être directement contributeurs d'un dynamisme associatif participant à l'animation locale** pour la destination. N. Martin (2006) relève également des aspects négatifs de nouveaux habitants comme la **concurrence résidentielle** qu'ils représentent vis-à-vis des meublés de tourisme à destination des touristes sur la base d'entretiens avec des élus. Les résidents annuels peuvent être plus ou moins bénéfiques à l'activité économique des stations selon la composition sociale des populations. La sous-représentation des catégories socio-professionnelles supérieures peut diminuer les dynamiques entrepreneuriales qui favorise la diversité de l'offre touristique et l'activité économique dans les vallées supports de stations. **A. Bonnemains constatait un décrochage de la part de cadres et professions intellectuelles supérieures en Tarentaise comparativement à la Savoie et à la France de 1968 à 1999 (2015). Il conviendra de vérifier ces dynamiques sur les terrains de la thèse et sur une période plus récente.**

Selon les différents éclairages d'études académiques évoqués dans cette section, **il semble que le maintien d'une vie à l'année soit dans l'intérêt partagé d'acteurs publics et privés dont les résidents et saisonniers eux-mêmes, tout en restant conscient des différentes difficultés et particularités des conditions de vie que la station peut représenter.** Ces affirmations sont réinterrogées au cours de la thèse dans le cadre des observations menées sur le terrain. Face à la préoccupation grandissante de pouvoir maintenir les conditions pour vivre ou du moins résider en station, faut-il alors considérer *un droit à la station* en emboîtant le pas au plaidoyer du *droit à la ville* de H. Lefebvre (1967) ?

4. L'action publique en quête d'une clientèle lointaine de séjours hebdomadaires et d'une population locale à l'année : deux cibles de marketing territorial antinomiques ?

Les actions publiques concourant à l'attractivité d'un espace peuvent être comprises comme une démarche de marketing territorial plus ou moins intentionnelle de la part des collectivités locales. Les interventions prennent des formes plus ou moins diluées (Houllier-Guibert, 2019). Cette section propose de s'intéresser **en quoi les actions publiques engagées pourraient avoir des orientations contradictoires ou complémentaires pour l'enjeu de maintenir une population à l'année** dans les destinations touristiques alpines.

4.1. Qu'est-ce que l'action publique ?

L'action publique s'avère être un segment incontournable dans l'étude de la problématique de thèse. Elle apparaît prépondérante dans l'état de l'art établi, dans le rôle à contribuer ou temporiser le phénomène des résidences secondaires (Gallent, 2000 ; Rocaz, 2013). W. Bätzing implore l'action publique d'intervenir concernant les résidences secondaires pour stopper leur développement qu'il qualifie d'autodestructeur des conditions culturelles et écologiques. Il considère l'action publique comme primordial pour revaloriser les potentiels locaux des communes (2021).

Par ailleurs, l'action publique est partie intégrante des systèmes des stations dans la façon dont elle a été développée, dans la gouvernance de l'économie touristique (Gerbaux et Marcelpoil 2006 ; Achin, 2015), dans l'administration de territoires résidentiels, dans ses interventions en faveur de l'attractivité des visiteurs et résidents (Houllier-Guibert, 2019 ; André-Poyaud *et al.,* 2010) mais aussi dans la coordination de la transition territoriale. **L'action publique est un pan majeur du sujet puisqu'elle est peut-être à la fois régulatrice et animatrice de la vie locale. La thèse tâche d'évaluer sa portée dans le substrat territorial des terrains étudiés.**

La recherche sur l'action publique s'est développée depuis les années 1950 pour évaluer les effets des politiques publiques en s'intéressant aux successions et combinaisons des pratiques gouvernementales. L'objectif pragmatique de ces études était de les améliorer. V. Dubois a étudié la **construction sociale des problèmes et priorités publics dans des approches systémiques, des réseaux, des rapports de domination et des milieux sociaux dans lesquels se concentre le pouvoir. Ce type d'analyse au niveau de plusieurs pays peut être complexe en raison de l'hétérogénéité des référentiels culturels dans lesquels elles ont été produites** (Dubois, 2010). La réorganisation des instances décisionnels ou des compétences entre la politique communautaire européenne, les interactions entre les politiques et **les marchés commerciaux internationalisés, les délocalisations et les processus de métropolisation ont rendu une lecture de la production des politiques publiques d'autant plus complexe** (Faure, 2005).

Selon V. Dubois, l'action publique est *« **l'ensemble des relations, des pratiques et des représentations qui concourent à la production politiquement légitimée de modes de régulations des rapports sociaux** »* (Dubois, 2009, p. 2). A. Faure s'intéresse à la formule **d'*action publique territoriale*** qui reflète des croyances du politique en sa proximité avec le local et une promesse de pratiques plus démocratiques par l'intégration de l'expertise citoyenne. Cette dénomination reflète la convergence des acteurs publics pour

une *gouvernance territoriale* qui vise à coordonner, impulser des initiatives, augmenter en compétence et contractualiser au service de ***projet de territoire ou de développement local*** (Faure, 2011).

Les politiques publiques contribuent à l'évolution des services à la population et au développement économique dans des objectifs et des intentions clairement définis, généralement dans le cadre de **documents décisionnels, de stratégies publiques, de lois, de programmes ou encore de feuilles de route**. Les politiques publiques se structurent majoritairement de façon sectorielle. Au niveau étatique, des Ministères en charge de thèmes distincts illustrent ces choix d'organisation, même s'il peut y avoir des manœuvres publiques interministérielles.

Les actions publiques désignent l'ensemble des interventions participant à la mise en œuvre des politiques publiques. Cette entrée sémantique permet alors d'embrasser plus largement, dans les observations de la thèse, toute les formes d'interventions publiques indépendamment de la ou des politique(s) publique(s) auxquelles elles sont officiellement rattachées. **Cette approche de l'*action* plutôt que la *politique* se détache alors des objectifs et orientations d'intention de décideurs publics pour évaluer les faits et pratiques publics. Elle permet d'identifier les interventions qui peuvent jouer un rôle dans la problématique étudiée**. Le terme d'action publique apparaît alors plus approprié que politique publique au sujet de la thèse.

L'action publique désigne dans cette recherche l'ensemble des secteurs d'intervention d'une autorité publique nationale, régionale ou locale pour traiter une situation d'intérêt général ou politiquement légitimée. La thèse s'intéresse ainsi aux initiatives publiques en matière d'urbanisme, de fiscalité, de politique de l'habitat et du foncier. Cependant, il s'agit de ne pas exclure de notre recherche d'autres domaines de compétences et d'actions pouvant relever de la puissance publique : notamment le soutien à l'emploi, l'animation commerciale, l'accès aux services, l'offre de soins et la mobilité.

L'action publique pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants ou impulser une dynamique de vie locale peut prendre des formes très différentes. Les collectivités locales mettent souvent en place des stratégies d'attractivité territoriale pouvant consister au développement économique, à la création d'une offre de logements adaptée à la diversité des publics, au marketing territorial (livrets d'accueil, promotion de l'image du territoire dans d'autres territoires), ou encore à de l'animation culturelle. Plusieurs champs d'action publique ont une fonction qui participent à augmenter les conditions et la qualité de vie des résidents (Houllier-Guibert, 2019).

Dans l'étude de la portée de l'action publique, il est prudent de se défaire de la croyance en un déterminisme de la capacité des pouvoirs publics à contrôler un phénomène. En effet, **il faut également envisager l'éventualité que l'action publique puisse créer des effets inverses, ou tout simplement qu'elle soit inopérante**. En effet, le rapport parlementaire intitulé *Les moyens de faire baisser les prix du logement en zones tendues* constate que « *l'action publique en faveur de la maîtrise des prix en zone tendue du logement peine à porter ses fruits* » (Le Meur et Rolland, 2023, p. 32). Des **actions publiques entrant en concurrence ou en contradiction** peuvent coexister avec notamment d'un côté, l'endiguement de l'étalement urbain et de l'autre, le développement d'une offre de logements pour pallier les difficultés d'accès à la résidence principale. La contradiction peut résider également dans l'ambivalence entre le développement de meublés de tourisme pour maintenir une fréquentation face à l'érosion du parc de lits marchands vers des lits froids et le manque de foncier pour la population permanente. **Par ailleurs, l'action publique peut être**

dépassée dans sa capacité de régulation par des phénomènes migratoires, de mode de vie ou d'habiter, les stratégies d'investissements privés, les plateformes numériques d'intermédiation locative et les contestations ou recours juridiques visant la densification. Dans un modèle profondément globalisé, le foncier local peut être soumis à une conjoncture financière de l'immobilier qui dépasse le champ de l'intervention publique locale et échappe à l'économie réelle. **Face aux mouvements spéculatifs et à un marché immobilier mondialisé, l'État et les instances européennes pourraient être les seuls acteurs en capacité de jouer un rôle de régulation** (taux d'intérêt, réglementations des marchés fonciers, fiscalité) (Aveline-Dubach, 2005). Pour cette raison, le sujet ne pourrait se cantonner seulement à l'action publique locale au risque d'écarter un pan majeur de l'action publique. **Les terrains d'étude dans l'arc alpin permettent également de s'intéresser à la diversité des cadres légaux nationaux et régionaux qui régissent l'action publique**.

Depuis les lois de décentralisation dans les années 1980, la dépense et les recettes publiques locales, augmentent à l'aide de la fiscalité locale mais aussi des transferts financiers de l'Etat. Malgré la crise sanitaire et le contexte inflationniste, les collectivités territoriales ont une situation financière bien portante (GOUVERNEMENT, 2023d). Il y a cependant des disparités entre les collectivités. **Les communes de moins de 3500 habitants connaissent des hausses d'épargne brute rapportées aux recettes de fonctionnement plus importantes que les autres communes en raison d'un fléchage du soutien de l'État lors de la crise sanitaire**. Cependant les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) de moins de 10 000 habitants ont une épargne qui progresse beaucoup plus faiblement comparativement aux autres EPCI (*Cour des comptes*, 2022). **Depuis le début des années 2000, une série de décisions publiques concourt à renforcer la présence des services publics dans les territoires ruraux et notamment de montagne**. Les **Maisons de Services aux Publiques (MSAP)** sont créées en 2000 pour mutualiser un minimum de services en un lieu. Ils seront renommés *France service* dans le cadre de la loi NoTRE[37]. Cette dernière dont la visée principale est **l'amélioration de l'accessibilité aux services publics**, a créé par ailleurs les **Schémas Départementaux d'Amélioration de l'Accessibilité des Services au Public** (SDAASaP) afin d'établir des diagnostics territoriaux sur l'offre de services et programmer les améliorations. En 2022, la loi *relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale*[38] poursuit les objectifs de simplification de l'action publique. Elle introduit plus de différenciation territoriale et facilite la réorganisation des compétences de l'action publique locales entre les communes et l'intercommunalité. Ce contexte est donc susceptible d'agir sur la capacité des collectivités à maintenir des services à la population et doit être considéré dans le cadre des observations de terrains menées au cours de la recherche doctorale.

La particularité de l'arc alpin amène également à s'intéresser à l'action publique coordonnée à l'échelle transalpine. Plusieurs associations ont permis de préfigurer la représentativité des intérêts des populations de montagne au niveau des politiques communautaires avec la *CIPRA* en 1952, l'*Association Européenne des Elus de montagne* en 1990 et *Euromontana* en 1996. Un groupe de travail réunissant plusieurs pays alpins appelé *Arbeitsgemeinschaft AlpenLänder* (ARGE) a été initié entre les Lands de Bavière, de Vorarlberg, du Tyrol, de Salzburg, les deux régions autonomes de Trentin et du Haute-Adige/Sud Tyrol, et les cantons des Grizons (Herbin, 1980a). En 1997, *Alliance dans les Alpes* regroupe plus de 300 membres issus de 7 pays alpins pour

[37] Cf Loi n°2000-321 du 12 avril 2000 et Loi n°2015-991 du 7 août 2015
[38] Loi n° 2022-217 du 21 février 2022

partager les préoccupations communes et des échanges de pratiques à l'échelle de l'arc alpin. A partir des années 2000, des portages politiques notamment côté savoyard et tyrolien ont permis de faire émerger une vision commune de la montagne et garantir une reconnaissance des espaces de montagne au niveau de l'Union Européenne. L'impulsion des programmes de soutiens financiers *INTERREG de l'Espace Alpin* incite alors des initiatives telles que *Perles des Alpes* par exemple qui réunit une vingtaine de stations touristiques alpines pour réfléchir à un modèle de station durable. **Les Alpes sont ainsi la région montagneuse la plus développée en termes de gouvernance et d'encadrement supra-institutionnel avec la *Convention alpine*, la *Stratégie Européenne de la Macro-Région Alpine* (SUERA) et la présence d'une société civile structurée** (Debarbieux, et Rudaz, 2010). Il paraît donc judicieux d'observer les interactions entre l'action publique dans les massifs de l'arc alpin qui semble être la plus appareillée institutionnellement pour intervenir et encadrer le développement à des échelles supra-locales.

4.2. L'action publique pour le développement économique des stations comme effet d'entraînement de la vie locale

Comme indiqué précédemment, le développement des stations a été perçu initialement comme une façon de relancer la vie locale en montagne. C'est donc le développement économique qui par les emplois générés va entraîner une dynamique de vie locale. Cette conviction est encore défendue aujourd'hui. *Domaine Skiable de France* communique depuis plus de 10 ans sur les retombées économiques pour la station liées à la clientèle des domaines skiables à l'aide d'un ratio dont la méthodologie n'est pas connue. « *Pour 1 € dépensé en forfait, 6 € supplémentaires sont dépensés par le client en station, soit au total 7 € dépensés* ». Cet argument est bien ancré dans les croyances des acteurs des stations qui vont justifier la nécessité de maintenir la pratique du ski coûte que coûte (Rouch, 2022 ; Albert 2023).

L'action publique se concentrerait donc principalement sur le volet économique au moment de l'essor des stations. Toutefois, les rétrospectives des terrains étudiés dans le **chapitre II** nuance ce postulat. Certains chercheurs conceptualisent le ***capital touristique*** **dans le prolongement des pensées de Bourdieu, qui consiste en une coalition de croissance entre différents acteurs du territoire de station mais aussi de l'extérieur**. Le capital touristique est le produit d'interactions entre touristes, médias, élus, entrepreneurs touristiques, habitants, saisonniers et résidents secondaires. Son développement bénéficie à d'autres secteurs d'activités. **La richesse liée à l'attractivité des sports d'hiver et de la neige est alors capté et fixé par les investissements immobiliers dans un intérêt local croissant** (Darbellay *et al.*, 2011). Ce concept traduit une forme de glissement entre un tourisme des stations de sport d'hiver dans les Alpes vers une économie de la construction immobilière (Daniezlzyk *et al.,* 2021). **Un objectif assumé des communes-supports de stations est de développer et améliorer l'offre d'hébergement touristique pour maintenir et augmenter la fréquentation de la destination** (Fablet, 2013). Comme précisé précédemment, l'offre d'hébergements touristiques des stations françaises est en grande partie issue d'investissements privés et notamment de particuliers. Les dispositifs de défiscalisation des investissements immobiliers (succession historique de plusieurs dispositifs Demessine, Périssol, Censi-Bouvard) et pour la mise en location (abattement pour les recettes locatives en cas de régime micro-BIC) ont contribué à ce modèle d'hébergement. Par ailleurs, le principe de *station classée de tourisme* ouvre la possibilité pour le parc immobilier de loisirs de solliciter des classements de meublés de tourisme favorisant la mise en location. **L'activité immobilière et la construction sont alors doublement valorisées par des initiatives**

d'incitations fiscales et d'appui à la commercialisation (mise en location, revente de bien qualifié). À cet égard, un chercheur à l'université de Toulouse III-Paul-Sabatier et ancien directeur général des services de l'Office de Bourg-Saint-Maurice-Les Arcs estime que le modèle de la rente en station est dans l'impossibilité d'évoluer : *« le statu quo arrange tout le monde : les nouveaux lits augmentent la fréquentation à court terme des remontées mécaniques et font travailler le BTP local. Sauf que la nouvelle résidence attire tout le monde et les anciennes tombent en désuétude. »* E. Adamkiewicz *in* Guillou, 2021 p. 4.

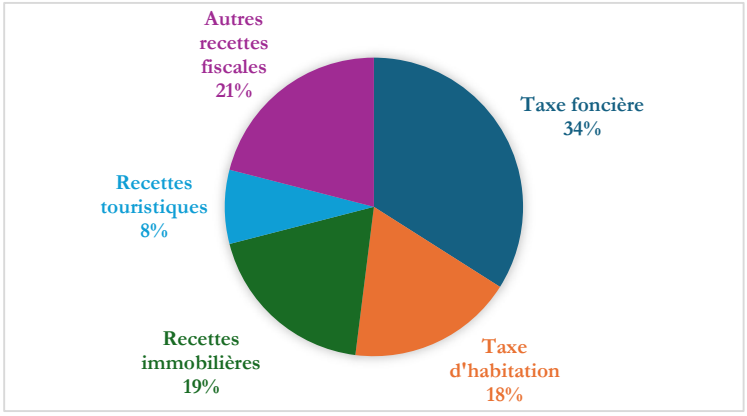
La consultation de documents d'urbanisme de station ne permet cependant pas d'afficher explicitement la volonté locale à maintenir l'emploi du BTP. La thèse est alors l'occasion de s'intéresser en quoi l'enjeu de préserver ces emplois représente un intérêt majeur dans les terrains observés et dans quelle mesure ils sont déterminants pour préserver une population locale.

Dans la thèse de G. Fablet, il ressort que « *la mise sur le marché d'hébergements neufs affecte les anciens logements avec qui ils sont en compétition face à une demande constante de la clientèle* » (2013). En France, **les investissements réalisés dans les résidences secondaires représentent plus d'un quart de tous les investissements touristiques confondus** et 45,4 % de l'investissement dans les hébergements, avec un montant total qui dépasse 4,3 milliards d'euros en 2018 (*Atout France* 2019).

Deux objectifs des pouvoirs publics apparaissent potentiellement antinomiques entre d'une part, la volonté de limiter les résidences secondaires et privilégier des lits marchands afin de maintenir la fréquentation de la destination pour une économie touristique fructueuse et par ailleurs, de poursuivre l'activité immobilière source d'entrée fiscale, d'emplois et de rémunérations pour les acteurs locaux.

Comment se répartissent les budgets publics entre le développement économique et les services à la population ? Y a-t-il un équilibre entre les budgets alloués à ces deux priorités publiques ? Les dépenses et recettes fiscales inhérentes à l'accueil touristique ne permettent pas ou ne justifient elle pas d'envisager un équilibre avec les besoins budgétaires de la population permanente puisque les proportions ne sont pas équivalentes ? Nous pouvons nous intéresser à la répartition des recettes fiscales de l'action publique locale à l'aide du **graphique 5**. D'après la Direction générale des finances publiques, les ressources fiscales d'une commune "support de station" sont identiques aux ressources fiscales de l'ensemble des autres communes (*Mail de la DGFIP du 18 mai 2022)*. Le détail est disponible en **annexe 2.**

Graphique 5 : Recettes fiscales perçues par les communes-supports de stations touristique en 2018



Sources : Atout France, 2020. p. 79.

La commune conserve 52 % des recettes puisqu'une redistribution s'opère auprès de l'EPCI (18 %), du Département (25 %) et de l'État (5 %). **Ce graphique témoigne de la manne financière que représente l'activité touristique et la dynamique immobilière sur la commune. Si les recettes touristiques et les recettes immobilières en découlent directement, la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et la taxe foncière correspondent à des entrées fiscales à hauteur de l'étendu du parc immobilier de résidences secondaires**. Parmi les recettes touristiques, il faut compter la taxe sur les remontées mécaniques instaurée par la Loi Montagne de 1985 qui se base sur les recettes des ventes de titres de transports par câble. Plus de forfaits sont vendus, plus les entrées fiscales sont donc importantes. Au début des années 2000, la rentabilité moyenne était de 56 euros par habitant. La taxe de séjour représente un moindre gain puisqu'elle représente 9 euros par habitant (De Biasi, 2008). L'existence de la taxe de séjour remonte au début du XXe siècle en France et elle est pratiquée par l'ensemble des pays alpins étudiés dans le cadre de la thèse mais sous des modalités de prélèvements variables. En France, elle s'applique généralement par nuitée sur une période que définit la commune. Le montant de cette fiscalité dépend donc de la fréquentation touristique de la station.

Du point de vue des recettes fiscales, les résidences secondaires et l'ensemble des hébergements marchands apparaissent comme une source d'enrichissement pour l'économie locale tout en considérant des charges importantes pour les collectivités locales (équipement, entretien de la voirie, déneigement, etc…). Ces chiffres et pourcentages sont en effet à relativiser vis-à-vis des dépenses communales que génère l'activité touristique. Celles-ci peuvent être très variables d'une station à l'autre et rendront difficile une appréciation de la situation. **Le calcul de la *Dotation Globale de Fonctionnement* (DGF) tient compte des charges supplémentaires pour les *communes touristiques* et les *stations classées de tourisme*. Ces statuts ouvrent des droits à un complément de DGF** et à la majoration d'indemnités de fonction pour les élus. **La population totale est majorée en fonction du nombre de résidences secondaires. L'équivalent d'une personne en année pleine est compté pour chaque résidence secondaire sans pour autant déduire les propriétaires de la résidence secondaire du recensement de la commune où est située la résidence principale**[39].

La croyance publique en l'activité touristique motrice d'une vie locale à l'année présente déjà quelques signes de faiblesse en 1995 par la création des *zones de revitalisation rurale* (ZRR) qui va concerner également des communes-supports de stations avec l'exemple de Les Belleville. Ce dispositif permet aux entreprises qui s'installent dans les ZRR définies, de bénéficier de dégrèvements fiscaux. Cela témoigne de la nécessité d'**assister le développement économique dans un objectif de revitalisation** (Lyon-Caean, et Chalabi, 2012).

4.3. Les résidences secondaires mises au défi de la performance économique des stations par l'action publique en France

Au-delà de leur développement et de leur répartition, les acteurs des destinations touristiques se préoccupent des taux d'occupation des résidences secondaires. **Un rapport d'*Atout France* en 2019 identifie une moyenne d'occupation de 7 semaines par an. S'ajoute à cette occupation personnelle, l'occupation**

[39] Information recueillie dans la réponse à la question écrite de Jean Louis Masson, n°1690 JO du Sénat du 8 mars 2018, URL : https://www.senat.fr/questions/base/2017/qSEQ171001690.html

liée au prêt ou à la location rehaussant alors le taux d'occupation à 12,5 semaines par an (*Atout France,* 2019). **Une fédération des associations de résidents des stations de montagne** regroupe des associations de 17 stations pour défendre la mise en valeur de la qualité de vie dans les stations (protection de l'environnement et du cadre de vie, valorisation du patrimoine identitaire, développement d'activités économiques, touristiques, sportives culturelles ou amicales). Plusieurs de ces associations ont l'agrément d'urbanisme, ce qui leur permet d'être Personne Publique Associée[40] dans les phases d'élaboration de documents locaux d'urbanisme. **La fédération invite également des élus ou intervenants extérieurs lors d'une assemblée générale qui se tient à Chamonix, généralement en août, pour échanger sur différents enjeux et sur les relations entre la commune et les résidents secondaires** (Voinot, 2022, p. 13, article de presse). Ces dernières années, la fédération se mobilise au sujet de l'immobilier et des lits froids de façon à pondérer les résultats d'études qui attestent d'une sous-occupation et des faibles retombées socio-économiques des propriétaires de résidences secondaires. Elle a souhaité le démontrer à l'aide d'une enquête en 2011 (Sertout, 2015). **Dans les stations de sports d'hiver, 85 % de la capacité d'accueil dépend des lits en résidences secondaires. L'enjeu de la performance économique des stations repose donc sur la mise en location touristique de ces lits** (Genevray, 2015). Les logements peuvent être exploités par des agences immobilières, des centrales de réservation des destinations et des exploitants de résidences de tourisme (*Maéva, Odalys, Lagrange, Belambra*). Ces hébergements peuvent également être commercialisés par les propriétaires eux-mêmes, notamment via la location de particulier à particulier (*Abritel, Mediavacances, Homelidays, Amivac, Airbnb*) qui est identifiée comme moins rentable que celle réalisée par des agents commerciaux.

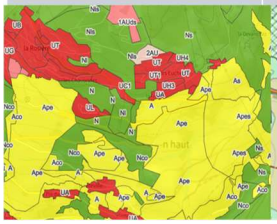
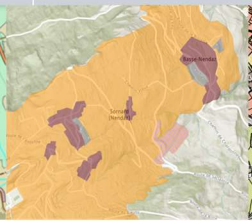
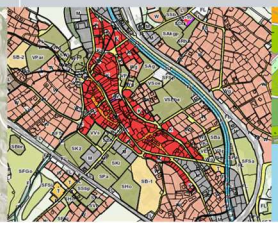
En France, les communes-supports de stations touristiques bénéficient d'un soutien de l'État, de communes, et de société de remontées mécaniques pour revitaliser l'immobilier de loisirs ancien dans leur fonction initiale de meublés à la location par des opérations de rénovation et de remise en tourisme (**Remise en Tourisme de l'Immobilier de Loisirs -RETIL, dispositifs Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs, Appel à Manifestation d'Intérêt pour la rénovation des stations de montagne 2021-2026**), ainsi que des accompagnements des copropriétés touristiques (*Coach Copro* en Tarentaise Vanoise). **Des politiques propriétaires consistent également à créer une dynamique fédératrice pour valoriser le rôle des propriétaires dans leur contribution à l'avenir de la station, les épauler dans les démarches de rénovation et de mise en location de leur bien**. Ces dynamiques d'actions publiques réunissent de *nombreux acteurs avec notamment la Compagnie des Alpes*, la *Caisse des Dépôts* et plusieurs banques (Genevray, 2015).

4.4. L'aménagement du territoire et la politique de l'habitat principal dans les territoires de stations.

Chaque pays alpin est doté de documents de planification en matière d'aménagement et d'urbanisme qui sont présentés dans le **tableau 8**. Ce dernier regroupe les différents intitulés des documents, accompagnés d'un aperçu des zonages qui les composent.

[40] Selon les articles L 121-5 et R121-5 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées sont des organisations obligatoirement associées dans certaines phases d'élaboration de documents d'urbanisme, généralement au préalable d'enquête publique. Il s'agit des collectivités locales avoisinantes et supra-communales, des chambres consulaires, des services de l'Etat, et d'associations disposant de l'agrément d'urbanisme.

Tableau 8 : Documents d'urbanisme au niveau communal et supra-communal dans chaque pays alpin

France	Italie	Suisse	Autriche (Tyrol)	Slovénie
- *Schéma de Cohérence Territoriale* (Unités Touristiques Nouvelles structurantes) **- *Plan Local d'Urbanisme*** (Unités Touristiques Nouvelles locales, Orientations d'Aménagement et de Programmation)	- Plan Stratégique Métropolitain *(Piano Strategico Metropolitano)* - Plan réglementaire général *(Piano Regolatore Generale)* - Plan provincial (Exemple de Bolzano: *Piano provinciale di sviluppo et coordinamento territoriale*) - **Plan d'urbanisme communal (*Piano urbanistico communale*)**	- *Plan directeur cantonal,* - ***Plan d'affectation de zones (PAZ),*** - *Plan spécial d'affectation:* détermine les zones d'affectation réservée à la population locale, zones pour préserver le secteur hôtelier, zones réservées, dispositions concernant la location touristique saisonnière	- Stratégie de Développement Spatial : *(Raumordnungskonzept)* **- Plan d'occupation des sols *(Flächenwidmungsplan):*** - *(Bebauungsplanung):* Plan détaillé sur des extensions d'urbanisation	**- Plan communal spatial (*Občinski Prostorski Načrt)*** - Plan spatial des sols détaillé de la commune *(Občinski Podrobni Prostorski Načrt)*
				

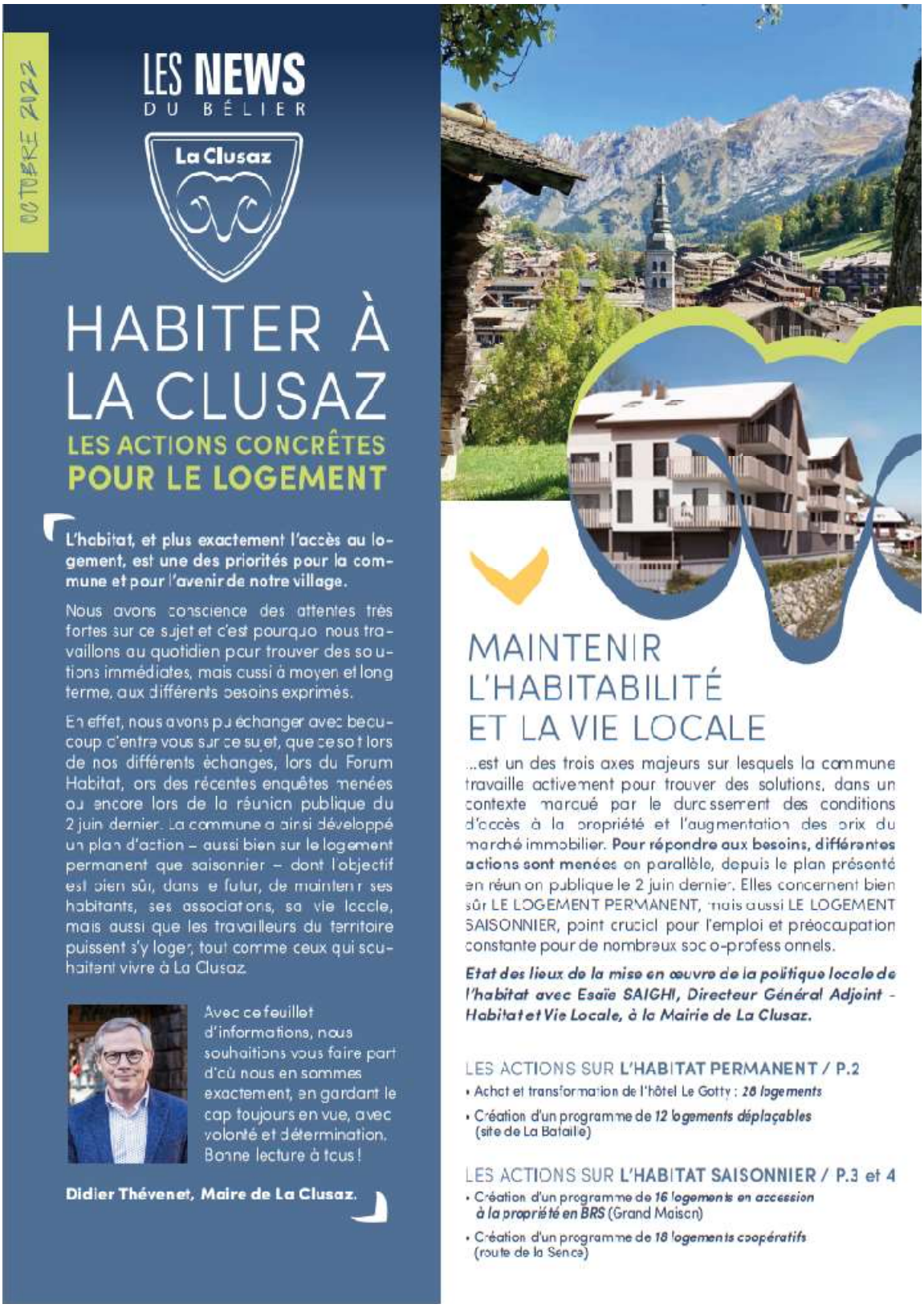
Réalisation : Q. B. G. Drouet, 2023
Sources : consultation des documents urbanisme dans chaque pays étudié.

La planification constitue donc un levier de l'action publique dans la réglementation de la destination des sols dont la vocation est d'encadrer la nature des constructions, des rénovations et des changements d'usage. **Il convient donc d'évaluer dans les terrains d'étude la capacité des outils d'urbanisme à réguler le développement de résidence secondaire, à maintenir l'offre en habitat principal, ou encore à créer des équipements publics contribuant aux conditions de vie à l'année.**

Nous identifions les politiques de l'habitat comme un axe majeur de l'action publique pouvant influer sur la problématique. Ces actions peuvent être diligentées par l'échelon communal, intercommunal, départemental, régional ou national. Il peut s'agir de la production de logements sociaux, communaux, de logements saisonniers en direct, de l'accession à la propriété ou d'interventions permettant la gestion voire la mobilisation du parc privé afin d'orienter les usages résidentiels répondant aux priorités publiques locales.

Nous aurons l'occasion dans la **seconde partie** de la thèse d'analyser leurs diverses formes de façon plus détaillée, par terrain d'études, mais surtout d'analyser les effets produits et leurs spatialités. L'**image 11** représente une communication communale annonçant des actions pour favoriser l'habitat principal, le logement saisonnier et la vie locale. **Cette politique répond à la hausse des prix de l'immobilier sans allusion aux résidents secondaires. Les objectifs sont à la fois le maintien d'habitants permanents, l'accueil de nouveaux actifs et le soutien aux dynamiques associatives.** Cet exemple illustre bien le cadrage de la problématique développée dans ce **chapitre I**, entre la pression immobilière que subit la station, l'enjeu du maintien de la vie locale à l'année et le rôle de l'action publique.

Image 11: Communication sur l'action communale en faveur de l'habitat et la vie locale à La Clusaz



Source : Page de couverture du bulletin municipal de La Clusaz « Les News du Bellier » d'octobre 2022.

4.5. D'une économie ultra-saisonnière à la quête des 4 saisons en station

L'idée d'un tourisme de 4 saisons est introduite par l'architecte M. Besançon en 1971 dans le programme de Montchavin à la Plagne. Elle est mise en avant plus tard à l'ouverture de Valmorel en 1976. **A cette époque, le concept des 4 saisons n'évoque pas l'offre touristique en tant que telle, mais il s'agit de doctrines architecturales pour repositionner des centralités touristiques à des altitudes moins élevées, plus accessibles toute l'année et en plus grande proximité avec les populations permanentes** (Knafou et Pickel, 2011). Dès les années 1990, les décideurs publics, les opérateurs touristiques et les techniciens de l'aménagement s'intéressent à la d**iversification de l'offre de loisirs en complément du ski alpin dans un objectif de croissance économique** afin d'augmenter l'attractivité des destinations (SEATM, 1993 ; Achin, 2015 ; Rouch 2022). **C'est ultérieurement que le contexte de changement climatique déclenche la mobilisation d'acteurs, qu'ils soient issus de la sphère publique ou privée à différentes échelles afin de préparer l'avenir des stations** (Achin, 2015 ; Rouch 2022). Les États généraux de la transition tenue le 23 et 24 septembre 2021 fût un point d'orgue de cette mobilisation d'acteurs puisqu'ils ont notamment réunis F. Meignan, représentant de l'ONG *Mountain Wilderness*, et A. Maulin, président de *Domaines skiables de France*.

Des programmes *Espaces valléens* proposés à l'échelle du massif des Alpes française sont développés et diligentés par le Comité de Massif afin d'accompagner les territoires dans une stratégie de diversification et de transition touristiques. Ces programmes de soutien favorisent une collaboration des acteurs et une gouvernance de la destination à une échelle plus large que celle de la station en passant d'un périmètre de projet communal à un périmètre englobant plusieurs stations de montagne plus ou moins équipées pour la pratique des sports d'hiver. **Dans la nouvelle génération du programme des *Espaces Valléens* (2021-2027), le développement d'une *offre quatre saisons* diversifiée apparaît comme le principal objectif** (Rouch, 2022). Les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Auvergne-Rhône-Alpe sont également parties intégrantes de stratégies de diversifications touristiques dans le cadre des *Espaces valléens*. Par ailleurs, la Région Auvergne-Rhône-Alpes qui nous intéresse plus particulièrement en raison des terrains retenus dans le **chapitre II**, a au cours de la dernière décennie impulsé une politique de soutien aux communes stations pour le développement de la neige de culture et le logement saisonnier dans le cadre de Plans Montagne. L'agence de tourisme Auvergne Rhône-Alpes porte la volonté d'un tourisme plus respectueux de la vie locale en faisant la **promotion d'un *tourisme dit « bienveillant ».*** Celui-ci consiste en une meilleure répartition spatio-temporelle de la fréquentation touristique pour soulager les territoires qui serait trop exposés au *surtourisme* (Pannekoucke et Flasseur, 2022).

Le concept de laboratoire d'idées pour imaginer des stations de montagne « 4 saisons » permettant à une communauté locale de vivre, de travailler et de s'épanouir dans les vallées-supports est revendiqué par l'initiative *LAMA Project* (Blanc et Desmurs, 2022)**.** Dans sa conception, ses fondateurs pensent que ce n'est pas l'offre touristique qui doit être « saisonnière » puisqu'avec les conditions climatiques, le potentiel de la saison d'hiver est de plus en plus difficile à préserver. Il s'agit de **développer une vie locale 4 saisons** pour renforcer l'enracinement et l'épanouissement d'une population résidente (Blanc et Desmurs, 2022). Au début de **l'année 2024, la Cour des comptes publie un rapport indiquant que le *modèle économique de ski français s'essouffle* et *que les politiques d'adaptation restent en deçà des enjeux.* Ce rapport a été sujet à polémique parmi certains professionnels et élus de la montagne.**

Il relève des subventions publiques significatives pour le tourisme hivernal et les estime en croissance dans les prochaines années, grevant alors les capacités financières publiques nécessaires à enclencher la réorientation économique des communes-supports stations face aux conséquences du changement climatique (*Cour des comptes*, 2024).

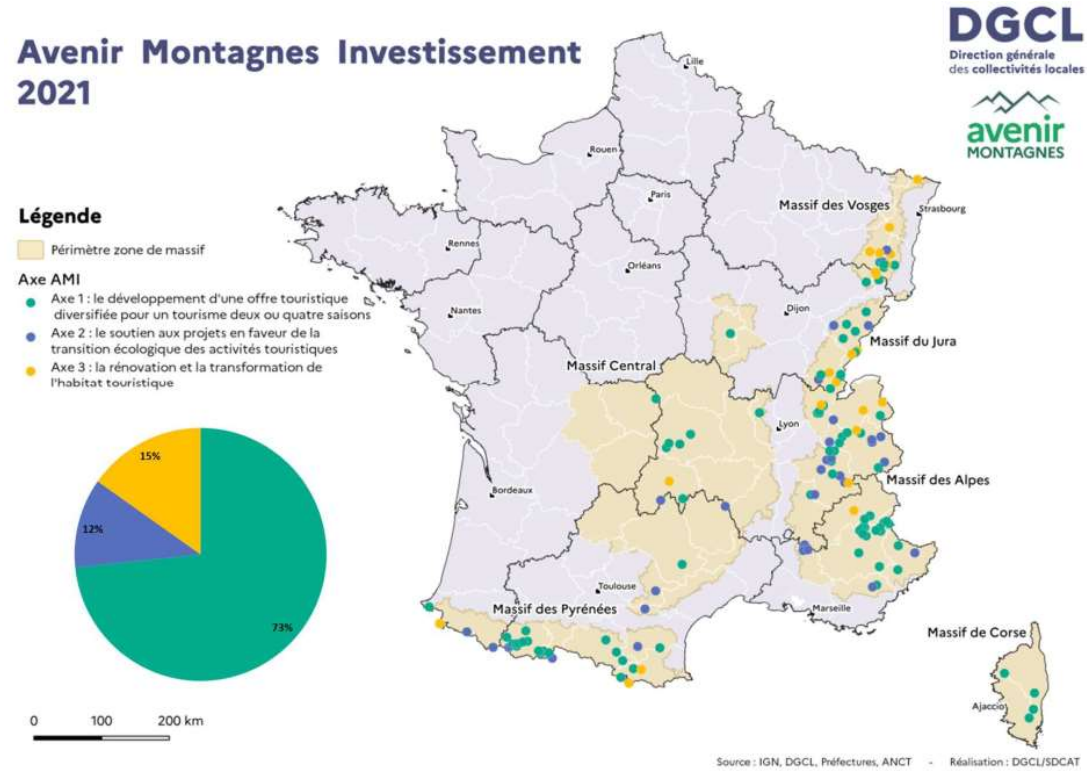
De la part de l'État, plusieurs soutiens ministériels sont apportés auprès des territoires de montagne. Un grand plan pour le tourisme en montagne intitulé *Avenir Montagne* est annoncé par le Premier ministre le 27 mai 2021. Le 5 mars 2022, J. Castex annonce une nouvelle vague de territoires accompagnés dans le cadre de ce plan. L'objectif est d'accompagner financièrement et techniquement les territoires de stations à renouveler un modèle touristique durable et diversifié. Il est aussi question de transitions.

3 axes de priorité sont définis :

« • favoriser la diversification de ***l'offre touristique*** *et la conquête de nouvelles clientèles,*
• accélérer la ***transition écologique des activités touristiques*** *de montagne,*
• dynamiser ***l'immobilier de loisir*** *et enrayer la formation de « lits froids ».* (ANCT, 2021)

Ce programme est composé de 14 mesures et se dote d'un fonds *Avenir Montagnes* représentant **331M€ sur deux ans** (2021 et 2022), dont 300 M€ d'investissement et 31 M€ d'ingénierie qui comprend notamment l'accompagnement d'*Atout France* dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour la rénovation de stations de montagne déjà évoqué en introduction de thèse. Les fonds sont alloués aux stations dans le cadre d'Appels à projet thématiques recouvrant notamment la thématique de l'immobilier de loisirs et de la mobilité. La **carte 13** présente les territoires retenus dans le cadre de l'appel à projets et rend compte de la volonté de s'adresser à l'ensemble des massifs français.

Carte 13 : Périmètre de massif et stations concernées par le plan Avenir Montagnes



Investissement

Sources : Direction générale des collectivités locales,
URL : https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/avenir-montagnes-ingenierie#scrollNav-2

En 2024, J. Giraud, député des Hautes-Alpes remet **un rapport intitulé « *une montagne vivante en 2030* »** assorti de 34 recommandations. Elles concourent à favoriser une transition des stations touristiques de façon à moins dépendre du tourisme et consolider une économie à l'année. Il y figure notamment un dispositif d'aides pour soutenir la transformation de résidences secondaires en principales, **un programme de rénovation urbaine dédié à l'immobilier de loisirs de station du même ordre que celui confié à l'*Agence nationale pour la Rénovation Urbaine*** pour un renouvellement urbain des quartiers prioritaires d'habitat social en France (Giraud, 2024). Il préconise le **développement de la filière économique en dehors du tourisme afin de sécuriser des emplois à l'année** en suggérant les pistes de la filière agro-alimentaire et la filière bois.

P. Bourdeau (2022) émet des réserves sur la transition affichée par les acteurs des stations en raison de leurs dépendances à un modèle économique de la rente avec le tourisme hivernal et l'activité foncière et immobilière. **Il n'y a pas d'activité de diversification connue à ce jour pour être susceptible d'offrir les mêmes retombées économiques que les sports d'hiver**.

Face aux répercussions environnementales et sociales négatives liées à la forte fréquentation touristique, de nombreux territoires et offices de tourisme européens lancent dans la dernière décennie **des *études de capacité touristique* afin de pouvoir déterminer les rapports d'équilibre entre l'activité touristique et le maintien du capital naturel et social d'une destination.** Ces études sont confrontées à des enjeux de méthode en raison de l'étendue de la problématique et de tous les paramètres dont il faut tenir compte (Schuh *et al.,* 2020). Dans les Alpes françaises, l'agence départementale *Isère attractivité*[41] cherche en 2024 à définir un ***optimum de fréquentation d'une destination touristique***[42]. L'objectif affiché du Département dans les missions principales confiées à l'agence est de **promouvoir un tourisme qui concilie la destination avec le lieu de vie de ses habitants.** Le développement touristique n'est donc plus complètement perçu comme illimité et sans conséquence pour la viabilité des espaces de vie supports par les acteurs du tourisme.

L'action publique dans **les communes-supports de stations témoigne de plusieurs cibles de marketing territorial. Elle est impliquée directement dans l'enjeu d'attractivité touristique et dans la recherche d'une économie pourvoyeuse de ressources locales et d'emploi pour la population.** Par ailleurs, les communes recherchent à maintenir et accroître leur démographie en développant des services à la population selon la consultation des documents d'urbanisme.

[41] L'agence *Isère Attractivité* est un Établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), en charge de la promotion d'un tourisme durable pour le compte du Département de l'Isère

[42] Document de Consultation d'Entreprise publié le 23 novembre 2023 sur le site https://www.marches-publics.info/

5. A la fois causalités et résultantes de l'intensité touristique saisonnière, dans quelle mesure les résidences secondaires et l'action publique contribuent-elles au maintien d'une vie locale à l'année en station ?

Cette dernière section du **chapitre I** explique en quoi le terme d'intensité touristique saisonnière est une composante cruciale du sujet d'étude. Il permet de préciser le contexte de forte pression touristique avec lequel les résidences secondaires et l'action publique interagissent. Enfin, cette section consiste à synthétiser et réarticuler les différentes notions abordées dans le chapitre afin de pouvoir positionner la question de recherche.

5.1 L'intensité touristique saisonnière pour qualifier le particularisme des stations touristiques de montagne

Les communes-supports de stations sont fortement marquées par **une activité touristique qui génère des flux de visiteurs importants et démultiplie la population présente pendant les saisons touristiques.** La vallée de la Tarentaise par exemple dispose de 50 557 habitants et compte de 405 774 lits touristiques (*Assemblée Pays Tarentaise Vanoise* 2023 p.45). Ce territoire touristique voit son fonctionnement modifié par l'alternance des saisons en termes de population présente, des ressources mobilisées, de l'activité économique, des emplois et des niveaux de services. La saisonnalité entre en opposition avec la vie permanente dès lors qu'elle entraîne des effets de rupture et de fortes variations de flux de population et d'usages de l'espace. **Une vie permanente pourrait théoriquement se décliner en des pratiques socio-spatiales différentes par saison mais à population constante.** En effet, les variations climatiques saisonnières ont toujours marquées la vie en montagne (Laslaz *et al,* 2015). **La saisonnalité en tant que telle ne traduit donc pas suffisamment la source des enjeux qui mettent la résidence secondaire et l'action publique au défi du maintien de la vie locale à l'année. L'intensité de l'activité touristique générée par les stations s'ajoute aux variations saisonnières.**

Nous l'avons vu précédemment, la diversité des définitions de la station touristique et des catégories produites par le milieu académique et professionnel est assez révélatrice de l'hétérogénéité des représentations que nous pouvons avoir de la station. En effet, les stations ont des origines et formes très hétéroclites qui ne renvoient pas nécessairement aux réalités d'activités touristiques équivalentes ou aux mêmes contextes territoriaux. L'activité touristique recouvre trop de pratiques et destinations différentes pour dénommer précisément les enjeux du sujet. **L'attractivité ou la pression touristique ont une connotation respectivement positive ou négative** du « fait touristique » que nous souhaitons considérer dans la problématique. Pour gagner en précision sur la qualification des espaces étudiés, nous proposons de recourir à la notion d'*intensité touristique* utilisée dans le domaine statistique. Comme indiqué en introduction, **l'intensité touristique est un indice métrique permettant d'évaluer le rapport entre le nombre de nuitées vis-à-vis de la population résidente (Plettner 1979 ; Dax et Tamme, 2022). Cette définition s'inscrit dans la lignée de la dichotomie étayée dans ce chapitre entre l'activité touristique et la population permanente.**

L'intensité touristique fait quelque part écho à la terminologie de l'agriculture qui oppose culture extensive et intensive. **L'idée d'agriculture intensive** peut rappeler **le processus historique d'industrialisation du tourisme qui s'est matérialisé dans les stations**. Le terme est également utilisé dans le domaine de l'urbanisme. **L'intensité urbaine** permet de qualifier des espaces qui se distinguent pour leur densité urbaine, soit du bâti mais également par la densité des activités et fonctions urbaines. L'intensité urbaine n'est donc pas un synonyme de densité urbaine, mais englobe une dimension plus large du fait urbain (Da Cunha et Kaiser, 2009). Compte tenu des morphologies urbaines de stations pouvant rappeler celles de quartiers urbains (Delorme, 2014), il n'est pas incohérent d'y faire également référence.

Si le terme d'intensité touristique est peu utilisé dans la littérature scientifique française en géographie, il ressort cependant en substance dans certains écrits. Les *zones à haute activité touristique*, *la saison d'activité la plus intense* sont des expressions que M. Chardon utilisait pour décrire la transformation économique de l'Alpe d'Huez (1986, p.178). Dans une étude de l'essor du tourisme hivernale dans le Tyrol autrichien, J. Herbin a recours à l'indicateur de l'intensité touristique, qu'il met en perspective avec les disparités de développement des communes touristiques dans les années 1970, 1971, 1972 (Herbin, 1980b, p. 650). Par ailleurs, le terme de ***forte intensité touristique*** **apparaît dans des rapports institutionnels** pour décrire les communes en zones touristiques tendues (*GOUVERNEMENT* 2023a ; Chilla *et al.,* 2019 p. 41).

L'intensité touristique semble être le terme le plus approprié. Il recouvre à la fois les notions de la *capacité touristique d'accueil*, de la *densité touristique*, du *taux de fonction touristique* qui sont définies par des organismes institutionnels comme suit :

« La capacité d'accueil touristique : *La capacité d'accueil touristique définit le nombre de lits touristiques localisés dans une commune. Cet indicateur comprend les lits touristiques en hébergement marchand (hôtels, campings, résidences de tourisme, villages vacances, auberges de jeunesse, centres sportifs, etc.) et en hébergement non marchand (résidences secondaires). Les hébergements touristiques entre particuliers ne sont pas pris en compte. Les ratios définis par l'Insee ont été utilisés afin d'estimer le nombre de lits touristiques pour les hôtels (deux lits par chambre), les campings (trois lits par emplacement) et les résidences secondaires (cinq lits par résidence secondaire) »* (*SDES*, 2019, p. 16, 17 et 18).

« La densité touristique *: La densité touristique correspond au rapport entre le nombre de lits touristiques d'un territoire et sa surface. Cet indicateur permet d'estimer la concentration spatiale de l'accueil touristique sur un territoire donné »* (*SDES*, 2019, p. 16, 17 et 18).

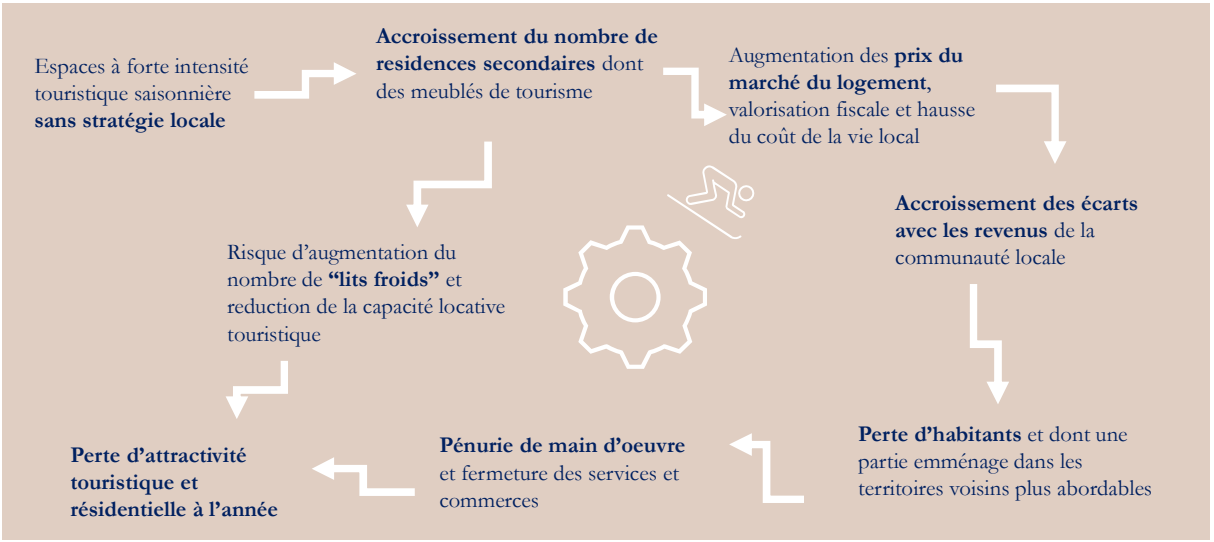
Le taux de fonction touristique *« est un indicateur de pression ou d'intensité touristique. Il s'agit du rapport entre le nombre de lits touristiques d'un territoire et sa population résidente. Cet indicateur exprime la capacité théorique d'un territoire à augmenter sa population en termes d'accueil touristique. Un taux égal à 100 signifie que le territoire dispose d'une capacité d'accueil de touristes équivalente à la population permanente et est donc susceptible de doubler sa population. »* (Herbin 1980b, p. 21 ; Defert, 1988 ; *SDES*, 2019, p. 16, 17 et 18)

Selon l'anthropologue A. Piette (2013), l'intensité s'applique à la variabilité des types d'activités et des régimes de présence humaine. La présence de population et plus largement, la vie locale à l'année, est un enjeu dans la commune-support de station touristique pouvant être provoqué par deux paramètres : l'intensité touristique et la saisonnalité. Nous proposons donc de retenir la notion d'**espaces à forte intensité touristique saisonnière pour mieux décrire les terrains d'étude qui nous intéressent dans le cadre de ces travaux. Elle désigne la forte concentration, les flux importants de visiteurs ainsi que ses fluctuations saisonnières vis-à-vis des capacités d'accueil d'un territoire et de sa population résidente.**

5.2 Synthèses des enjeux entre développement des résidences secondaires, pérennité de la destination et maintien de la vie à l'année dans des espaces soumis à de fortes intensités touristiques saisonnières

Ce **chapitre I** a permis de contextualiser et développer le sujet traité par la thèse et préciser les différentes définitions et notions qui le compose. En s'appuyant sur les précédentes productions académiques, mais aussi à partir d'une lecture des évènements survenus dans les médias, les initiatives politiques, les rapports institutionnels et les projets portés par les collectivités locales en station, nous constatons que la résidence secondaire est mise au double défi par les pouvoirs publics de maintenir la performance touristique sans entraver la vie locale à l'année. **La résidence secondaire est l'entrée en matière des préoccupations sur la dévitalisation résidentielle et économique redoutée en station puisqu'elle est perçue par un certain nombre d'acteurs comme responsable de la montée des prix de l'immobilier qui génère une concurrence accrue à la résidence principale tout en représentant des lits froids.** Le **schéma 3** résume la position des résidences secondaires comme objets de controverse vis-à-vis de l'impact perçu sur la performance économique des stations et du maintien de la vie à l'année. Les composantes principales de la problématique sont alors articulées avec une flèche représentant **les liens de cause à effets comme ils sont interprétés par les traitements médiatiques et les mobilisations politiques.**

Schéma 3: La résidence secondaire mise au défi de la vie locale à l'année et de la performance touristique dans les communes-supports de stations



Réalisation : Q. B.G. Drouet, 2023, inspiré par le cycle de vie des destinations touristiques (Butler, 1980)

La forte intensité touristique saisonnière auxquels sont soumises les stations s'accompagne de l'accroissement du nombre de résidences secondaires, d'une montée en gamme et des prix immobiliers qui compromet l'accès au logement permanent et la performance économique de la station. La succession de ces conséquences entrainerait alors une perte d'attractivité touristique et résidentielle à l'année dans la commune-support de station sans stratégie locale.

Conclusion du chapitre I

Dans ce premier chapitre, nous avons tracé les contours sémantiques de la résidence secondaire et la distribution spatiale de son développement dans les pays de l'arc alpin. **La coexistence de nombreuses définitions parmi les administrations des différents pays** est révélatrice de la complexité de cet objet d'études. **L'ambivalence et l'imbrication des impacts négatifs et positifs de la résidence secondaire** dans les territoires-supports de destinations touristiques sont mises en lumière dans de nombreux travaux académiques. Ceux-ci ne permettant pas de statuer sur le bilan de ses retombées. La littérature scientifique nous invite à **réinterroger pour chaque territoire son rôle et ses effets.** Après avoir examiné les couvertures médiatiques et les débats politiques qui identifient la résidence secondaire comme étant principalement à l'origine de la montée des prix et des difficultés d'accès à la résidence principale, nous avons mis en perspective plusieurs résultats d'expertises académiques et institutionnelles dans le domaine des marchés immobiliers. **Divers facteurs provoquent la montée des prix et tendent à nuancer la seule responsabilité de la demande en résidence secondaire. Cette dernière peut être comprise comme un épiphénomène des infléchissements démographiques d'un territoire.**

Dans ce chapitre, **nous avons repositionné l'enjeu de maintenir une population résidente à l'année dans la commune-support de station au regard des intérêts d'acteurs publics et privés** à l'aide de précédentes études scientifiques. En raison **des objectifs, qui semblent à première vue, antinomiques entre l'accueil d'habitants à l'année et l'attractivité d'une clientèle touristique à la semaine**, nous avons élargi l'approche critique du phénomène de la résidence secondaire, au rôle de l'action publique dans le défi de maintenir une vie locale à l'année. La thèse permettra d'explorer en quoi ces **deux dimensions du marketing territorial entre un lieu de vie à l'année et le tourisme saisonnier peuvent se concilier ou au contraire se concurrencer.** Pour ces raisons, **la notion d'intensité touristique saisonnière s'avère être une caractéristique commune des stations clé qui participent aux enjeux du maintien de la vie locale à l'année.**

Le recoupement des tenants et aboutissants de la problématique établi dans ce chapitre nous permet alors d'expliquer le choix des principales questions de recherche figurant en introduction.

Rappel des questions de recherche doctorale :

- **Comment s'expriment géographiquement les *empreintes habitantes*[43] des résidents des stations alpines ?**
- **Dans quelle mesure les usages des résidences secondaires et l'action publique contribuent-ils à la vie à l'année dans les communes-supports de stations alpines ?**
- **Quels sont les facteurs et leviers qui permettent de maintenir la vie locale à l'année dans des espaces soumis à une forte intensité touristique ?**

[43] Les empreintes habitantes renvoient à une méthode proposée dans le cadre de cette thèse pour décrypter les pratiques habitantes et évaluer leur ancrage spatial. Il s'agit de dépasser les limites des recensements démographiques pour évaluer la vie locale à l'année. Cette approche et la méthode associée sont présentées dans le **chapitre III.**

Chapitre II : D'inégales dynamiques touristiques et démographiques dans l'arc alpin : *sélection des terrains et rétrospective de l'émergence des stations étudiées*

Le **chapitre II** a pour objectif d'approfondir l'état de l'art quant aux dynamiques démographiques et à l'essor des stations dans l'arc alpin. Nous procédons à la sélection des terrains d'études, puis présentons le contexte géographique, la rétrospective du développement des stations et les orientations des communes-supports de stations étudiées en termes de projection démographique.

La **première section** fait état des évolutions démographiques alpines et mobilisent les connaissances existantes sur les flux migratoires à l'œuvre. Il s'agit de s'appuyer sur les enseignements académiques déjà disponibles pour comprendre les logiques de peuplement ou de dépeuplement de régions, de massifs ou d'une commune. Les concepts d'économie territoriale facilitant la compréhension des conjonctures macro-régionales et les travaux précisant les différentes phases de développement à l'essor des stations en France, Suisse, Italie, Autriche et Slovénie sont également approfondit dans cette section.

La **deuxième section** définit des critères pour sélectionner les terrains d'études et s'aide d'une approche cartographique ainsi que d'une veille documentaire pour procéder à cette sélection. La **troisième section** propose une immersion dans chaque terrain avec une contextualisation géographique, une rétrospective sur le développement des stations et les évolutions socio-économiques des communes-supports, ainsi qu'une introduction aux orientations de l'action publique locale. L'entrée différenciée pour chaque terrain est volontaire dans ce chapitre afin de bien comprendre les trajectoires passées des territoires étudiés. Il s'agit d'identifier **les éventuels déterminants géographiques et historiques dans les capacités de vie à l'année qu'offrent ces territoires**. Les chapitres suivants auront davantage recours à des analyses croisées entre les terrains.

1. Lecture des évolutions démographiques récentes dans l'arc alpin par le prisme des flux migratoires, des tendances économiques régionales et de l'essor du développement des stations

Cette section poursuit l'état de l'art engagé dans le **chapitre I** sur les dynamiques socio-démographiques et les tendances économiques régionales afin d'aider à comprendre la situation actuelle des communes-supports de stations dans l'arc alpin vis-à-vis de l'attractivité résidentielle, la pression immobilière, la gentrification et l'intensité touristique saisonnière.

1.1 Évolution de la population dans l'arc alpin : des flux migratoires multiscalaires qui recomposent la démographie locale

Depuis 1980, **les Alpes connaissent dans l'ensemble une croissance démographique** qui s'est d'abord manifestée à l'ouest pour se diffuser ensuite à l'est des Alpes italiennes et concerner la Slovénie à partir de 2010 (Steinicke, Walder, et Löffler, *et al.,* 2014). Le périmètre de la Convention alpine comptait 13,9 millions

d'habitants en 2000, puis 14,2 millions d'habitants en 2013 (*Convention alpine*, 2013) et enfin 15 millions d'habitant en 2022[44]. Ce regain démographique principalement lié à des mouvements migratoires a été interprété comme une période de renaissance des Alpes (Bender & Kanitscheider, 2012 ; Cognard, 2006 ; Corrado *et al.*, 2014 ; Fourny, 1994 ; Messerli *et al.*, 2011 ; Steinicke et *al.,* 2010). Au-delà de cette dynamique macro-alpine générale, **les situations démographiques sont extrêmement diversifiées selon les contextes nationaux, les massifs alpins, au sein d'une même vallée, ou encore d'une commune à l'autre** (Bender et Kanitescheider, 2012 ; Dematteis, 2011). Il convient donc de s'intéresser aux connaissances déjà développées dans chaque pays alpin étudié pour évaluer les éventuelles disparités et les traits communs.

Les massifs alpins français sont parmi les premiers de l'arc alpin à connaître ce regain démographique dès la fin des années 1950. L'essor des stations de sports d'hiver va générer des soldes migratoires positifs comme constaté par cette géographe contemporaine du phénomène :

« Avec le développement des sports d'hiver, on assiste pour la première fois dans l'histoire de la montagne à des mouvements migratoires ascendants. » Veyret Verner, 1956, p. 296

Toutefois, les retombées démographiques de l'activité touristique observées par G. Veyret Verner (1956) sont plus tard tempérées par certains chercheurs. L'emploi généré **par l'activité touristique depuis les années 1960 aurait surtout bénéficié à des travailleurs saisonniers, mais la montagne garderait un statut de zone périphérique puisqu'elle reste quittée par des personnes souhaitant se former, ce qui traduirait une fuite des cerveaux.** Une partie de ces émigrés peut revenir à leur territoire d'origine avec souvent l'intérêt de réinvestir les richesses acquises en ville, ou éventuellement d'engager un schéma de vie multi-résident (Messerli *et al.,* 2011). Les mouvements d'immigration vers la montagne dans les décennies qui vont suivre l'essor des stations sont également expliqués par d'autres phénomènes. Il y a notamment les **politiques de soutiens des régions de montagne** (Perlik, 2006) et **un *néo-ruralisme*** (Mercier et Simona, 1983) correspondant à un choix des ménages de venir s'installer en montagne en raison d'un cadre de vie plus attractif en termes de paysage, de culture et de style de vie (Fourny, 1994). Il s'agit ici des *migrations d'agrément*[45] dont le concept a été introduit par L.A.G. Moss sous le terme d'*amenity-led-migration* (Moss, 1986 ; Moss, 1994). Les **migrants d'agrément recouvrent différents profils entre les résidents secondaires, ceux originaires de la commune qui font leur retour au pays, les locaux qui migrent dans la même vallée et les néo-montagnards actifs qui, selon certaines études, représentent la majorité** (Cognard, 2006). Dans sa thèse qui vise à comprendre les parcours résidentiels dans les hautes vallées alpines dont le développement touristique est plus modéré, A. Barrioz (2019) identifie différents profils de ménages à partir d'entretiens. 40 % habitent la vallée par passion, 29% en raison du travail, 9 % en raison d'un conjoint, 8 % sont des revenants et 16 % du fait d'un lien de parenté (Barrioz, 2019, p. 217). **Dans ces territoires montagnards, la migration économique vient donc en seconde position après la migration d'agrément. De plus, si nous cumulons les pourcentages des revenants, avec ceux qui ont un lien de parenté et ceux qui rejoignent un conjoint, l'ensemble représente un bon tiers indépendamment des attributs économiques et paysagers.** Par ailleurs, cette thèse nous enseigne que la capacité **d'installation des ménages en montagne est aussi à mettre en perspective avec la capacité**

[44] Estimation réalisée par Q.D.B Drouet, 2024 à partir des données suivantes : *BFS*, 2019 ; *INSEE*, 2019 ; *ISTAT*, 2020 ; *Statistik*, 2020 ; *SURS*, 2022 ; *Zensus*, 2022.

[45] La définition et les facteurs socio-économiques des migrations d'agrément pensés par L A.G Moss (1986, 1994) ont déjà été précisé en introduction de la thèse, page 26.

d'adaptation des habitants. 25 % des habitants interrogés par A. Barrioz (2019) dans plusieurs hautes vallées alpines ont développé leur entreprise dans des domaines très variés (menuiserie, traduction, développement territorial, bâtiment, épiceries, hébergement touristique, bières artisanales…).

Dans le cadre d'une autre thèse, N. Martin identifie sur les territoires de l'Oisans, du Trièves, et du Briançonnais plusieurs profils types de migrants qu'il scinde en deux catégories (2011) :

- **les migrants actifs** (les réorientations professionnelles, la création/reprise d'activité économique, les télétravailleurs, les périurbains, les nomades du travail, l'activité délocalisée),
- **les migrants inactifs** (les migrations de retraite, les rentiers, ou les migrants en fragilité sociale), le résident secondaire pouvant être présent dans ces différentes catégories.

Nous avons déjà pu aborder une étude portant sur le périmètre du pays du Mont-Blanc, qui **montre que la pression immobilière et l'impact sur les ressources des ménages peuvent être un autre facteur de flux migratoire, qui reventile les populations par communes en fonction de leurs valeurs foncières** (André-Poyaud *et al.,* 2010).

Un rapport de l'Institut National de recherche en science et technologie pour l'environnement et l'agriculture compare la population municipale entre **les communes-supports de stations** et les communes de montagne hors stations. Il constate que les premières **ont globalement des populations moyennes supérieures aux autres communes du même massif**. **Cependant, sur la période 1999-2006, les communes-supports de stations connaissent déjà une croissance plus faible que les autres communes d'un même massif** (François *et al.,* 2012). Il peut être utile de s'intéresser également à une approche non exclusivement alpine pour ne pas écarter la possibilité d'autres dynamiques de niveau national. **Une étude en 2008 s'intéresse aux cent communes françaises qui ont connu la plus forte croissance démographique sur une longue période. Il en ressort 5 types de communes.** Dans l'ordre des communes caractérisées par les meilleures croissances démographiques en pourcentage d'évolution, cette typologie relève les *communes para-urbaines* qui sont en dehors d'une unité urbaine, mais sont quand même situées dans l'aire spatio-économique d'une agglomération. Leur croissance est alimentée par le solde migratoire. Les *communes de ville nouvelle* sont les secondes les plus représentées car elles ont eu dès leur création, la vocation d'accueillir de la population. Les *communes périurbaines* situées au sein de l'unité urbaine peuvent disposer de solde positif ou négatif. Les *communes de l'espace à dominante rurale* sont sous-représentées parmi les situations de croissance démographique, mais certaines bénéficient d'une attraction migratoire, avec une croissance assez modeste. Enfin, les *communes-centre* au cœur d'agglomération ne sont pas du tout représentées, avec un solde migratoire déficitaire lié à la valorisation foncière (Chalard et Dumont, 2008). Néanmoins, les travaux de thèse de P. Pistre (2012) sur les dynamiques rurales nuancent cette catégorisation puisqu'il observe d'inégales évolutions selon les régions françaises mais aussi selon le contexte local. Enfin, un rapport sur les typologies et trajectoires des territoires plus récemment publiée par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires fait figurer les communes-supports de stations dans une seule catégorie en raison d'une approche nationale : *Espaces de mobilité pour saisonniers et retraités, très équipés* (Talandier, 2023a, p. 63).

La part de population nationale suisse située dans les neuf cantons alpins était en baisse de 1798 jusqu'en 1970, puis la courbe s'est inversée de 1970 à 2018. Cette tendance générale n'exclut pas la marginalisation de certains massifs suisses (Sega et Perlik, 2022). **Les communes à forte activité touristique (stations comme Zermatt ou Verbier) et les zones urbaines proches restent les**

principaux bénéficiaires du regain d'habitants (Petite, 2014). M. Camenisch et B. Debarbieux (2011) ont observé les origines-destinations des flux migratoires entre les communes en Suisse et font ressortir des catégories de communes assez marquées entre celles situées en dehors des vallées touristiques qui maintiennent un exode rural, celles localisées au niveau de plateaux au solde migratoire excédentaire, les villes et agglomérations alpines et les stations touristiques en croissance démographique. Le **phénomène de néo-ruralisme contribue également à la reprise démographique des Alpes helvétiques avec notamment l'accueil d'une population aisée qui cible des territoires à faibles impositions** (Shuler *et al.*, 2004). **Le développement du mode de vie multi-local[46], notamment des séniors liés à un réseau de transport performant en faveur des déplacements pendulaires peut également être un vecteur de migration** (Bender et Kanischeider, 2012). Cependant, si certains géographes considèrent que les saisonniers et les résidents secondaires séjournant pendant de longues périodes peuvent être assimilés à des *néo-montagnards* (*newhighlanders*) dans le sens où ils sont intégrés dans les communautés locales (Löffler *et al.,* 2014), d'autres nuanceront le fait d'associer la multi-résidentialité à une migration, dès lors qu'elle n'est pas matériellement définitive (Perlik, 2011).

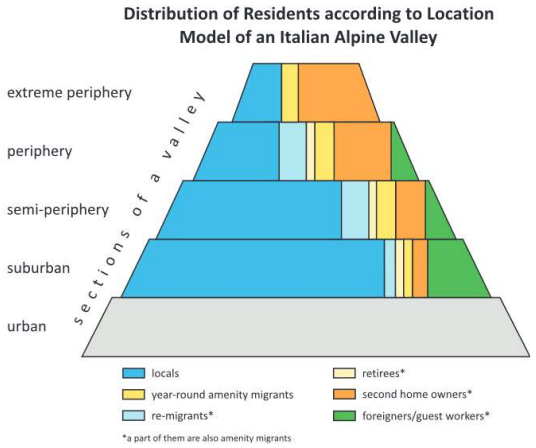
L. Lorzenzetti et D. Delmenico (2017) comprennent que le rapport à la montagne a évolué, où la villégiature et l'habitat montagnard connaissent un regain d'intérêt depuis l'entre-deux-guerres jusqu'à s'intensifier dans les dernières décennies. Au-delà des conditions d'attraits et de qualité de vie qui génèrent les migrations d'agrément, une recherche menée dans le canton des Grisons en Suisse relève **que les opportunités commerciales à la montagne favorisent l'attractivité de migrants entrepreneurs**. Quatre profils sont identifiés. Des jeunes entrepreneurs sans enfants et en besoin de vivre de nouvelles expériences, les entrepreneurs avec famille aussi dans l'envie de s'établir dans un nouvel environnement, les entrepreneurs séniors avec de l'expérience qui ont souhaité démarrer une nouvelle activité en montagne et les entrepreneurs issus de la région qui ont trouvé des opportunités à développer. **La faible densité de population leur permet d'entreprendre avec moins de concurrence et contribuer plus significativement aux communautés qu'ils ont choisi.** Aussi, certains peuvent bénéficier d'une politique de soutiens (Mayer et Meili, 2016). M. Petite (2014) s'intéresse aux trajectoires résidentielles des habitants des régions de montagne de la Suisse et a cherché à comprendre l'importance de l'entité géographique de la montagne dans leurs récits et leurs choix résidentiels. Cette étude empirique reconnaît le rôle des projections mentales sur le choix de s'installer et d'établir un mode de vie en montagne. Elle pondère les raisons purement économiques et rationnelles. B. Debarbieux explique également **le rôle de l'imaginaire social dans l'attirance de la montagne comme incarnation de la nature, les opportunités d'émancipation individuelle entre les performances sportives, la mise à distance de la modernité ou l'aventure** (*in* Gwiazdzinski *et al.,* 2020). Cette perception peut influencer les mouvements migratoires qui ne dépendent pas uniquement de logiques économiques. Les caractéristiques physiques de la montagne n'ont pas toujours expliqué pourquoi des populations ont quitté la montagne où s'y sont installées. Avant l'émergence de destinations touristiques de montagne ou en dehors de celle-ci, des familles établies depuis plusieurs générations peuvent être restées par attachement malgré les opportunités d'emploi ailleurs. De nouveaux arrivants s'installent en montagne par perception d'un environnement de meilleure qualité et plus sain que celui d'où ils viennent. D'autres peuvent considérer la montagne comme un mode de vie alternatif à la ville (Gwiazdzinski *et al.,* 2020).

[46] Les définitions de la multi-résidentialité, du mode de vie multi-local et l'habitat poly-topique ont été précisées dans le **chapitre I** de la thèse.

L'Italie a connu un exode rural jusqu'en 1990 en dehors de la région autonome de Trentin-Haut-Adige. Le regain concernera d'abord le Piémont. De 1990 à 2000, la part de communes alpines italiennes déficitaires en habitants passe de 24 % à 16 % (Beismann *et al.,* 2011 ; Bender et Kanitscheider, 2012). La perte de population pour l'ensemble des Alpes italiennes s'est véritablement interrompue pendant la première décennie du XXIe siècle. Jusque-là, les Alpes Friuli à l'est de l'arc alpin italien restaient déficitaires, mais la **revitalisation de « villages fantômes » a pu témoigner de migrations d'agrément dans les lieux abonnés et dépourvus de services** (Löffler *et al.*, 2012). **L'immigration peut donc concerner autant des secteurs préalpins que des vallées plus isolées qui avaient été complètement dépeuplées** (Dematteis, 2011). Trois grands groupes d'immigrants sont identifiés dans la littérature : les migrants d'Europe de l'Est et du Sud-Est, les néo-ruraux et les migrants d'agrément qui représentent le principal apport (Corti, 2007 ; Rossetto, 2008 ; Corrado 2010 ; Dematteis 2010, 2011).

Le **schéma 4** modélise les observations des flux migratoires dans les vallées italiennes. **Plus les espaces sont marginalisés, plus la part de locaux diminue et plus celle des résidents secondaires augmente.**

Schéma 4 : Modèle de distribution spatiale des résidents selon les sections de vallée en Italie



Source : Löffler et al., 2012, p. 335.

Tout comme en France, les territoires touristiques italiens sont soumis à une pression immobilière susceptible de précipiter le départ des habitants. Cette tendance est observée dans un cas d'étude dans les municipalités de Cortina et la vallée de San Vito dont la valeur immobilière a fortement augmenté avec l'arrivée d'une *jet set society*. G. Carrosio *et al.,* (2019, p. 36-38) évoquent **une gentrification en chaîne qui entraîne des mouvements migratoires vers les villages du bas de vallée en cascade**.

Les massifs autrichiens sont moins concernés par un gain migratoire que les autres pays alpins. Les flux de la ville vers la montagne sont beaucoup moins significatifs (Bender et Kanitscheider, 2012). Il est même imperceptible dans l'est des Alpes autrichiennes (Styrie-basse Autriche) qui est frappé d'une déprise démographique. Cette situation assez exceptionnelle serait liée à la fois au moindre attrait paysager mais aussi à la propriété foncière. Historiquement cette région est marquée par de grands tènements liés à des exploitations forestières et agricoles qui rendent difficile l'acquisition de terrains pour des installations de ménages (Čede *et al.,* 2018). Un **vieillissement démographique** gagne le Land du Tyrol qui observe une réduction de la part des 15-45 ans contre une augmentation des 50 à 74 ans. **Ce sont souvent les destinations touristiques de renom qui sont les plus touchées par l'installation des plus de 50 ans** (Bender et Kanitscheider, 2012).

En Slovénie, les régions alpines et préalpines ont connu en général un solde migratoire positif avec une part plus importante de jeunes depuis l'indépendance en 1991. Des petites villes de vallées sont en croissance, tels que Kranj et Skofja Loka qui profitent d'être en périphérie de la capitale. **L'étalement urbain et la périurbanisation sont importants en plaine. Les stations slovènes attirent des professionnels du tourisme, des retraités et des résidents secondaires.** Cependant les espaces ruraux sans activité touristique se dépeuplent (Barthes, 2004). En effet, dans la région de Gorenjska en Slovénie, une nette régression de la part de jeunes résidents qui ont migré vers les entités urbaines est observée comme à Jesenice et à Radvljica. Dans ces deux localités, les prix de l'immobilier restent plus bas du fait de leur faible attractivité pour les résidences à des fins de loisirs. Selon plusieurs études, **la montée en gamme de l'offre de logements développée dans la région de Gorenjska ne favorise pas l'accès au logement des jeunes générations en plus du manque d'opportunités d'emploi**. Si les municipalités en sont conscientes, la question n'est pas suffisamment intégrée dans le processus de planification encore aujourd'hui (Marot et Černič, 2011 ; Koderman 2017, 2019). Les installations d'agrément sont manifestes dans la zone frontalière alpine entre l'Italie et la Slovénie, même si c'est moins significatif dans les statistiques de la Slovénie puisque les périodes précédentes de dépeuplement étaient plus faibles pendant le régime yougoslave (Steinicke, *et al.,* 2012 ; Perlik, 2014).

Dans l'introduction de la thèse, des études françaises et italiennes concernant les migrations intervenant pendant et après la période de crise sanitaire de la COVID-19 ont été mentionnées (Milet *et al.,* 2022 ; Silva *et al.,* 2024). **Les cœurs de massifs alpins ne semblent pas avoir été bénéficiaires d'un exode urbain post-COVID-19,** mais la thèse contribue notamment dans les chapitres suivants à s'intéresser plus particulièrement aux cas des communes-supports de stations à cet effet.

Enfin, **la situation démographique de l'espace alpin n'est pas uniquement déterminée par les caractéristiques intrinsèques des territoires, où les politiques nationales et régionales qui les affectent, mais peut aussi être liée à sa position centrale en Europe**. Le projet DEMOCHANGE financé dans le cadre d'un programme de coopération européen de l'Espace Alpin de 2007 à 2013 a permis d'établir **une typologie des situations démographiques dans l'ensemble de l'espace alpin retenant comme critères de différenciation les tailles et compositions démographiques, les accès, les fonctions des territoires, les déplacements pendulaires, les activités saisonnières et le PIB par habitant**. Cette typologie distingue les métropoles très développées, les villes alpines dynamiques, les zones rurales stables ou en croissance, les zones rurales en déclins et les zones touristiques (Bausch *et al.,* 2014 p. 28). Le détail est proposé en **annexe 3** de la thèse. Les mutations de la composition démographique et de la distribution spatiale de l'habitat ne se comprennent pas uniquement au travers des phénomènes migratoires mais aussi par le prisme de l'économie territoriale (Friedli, 2020b ; Perlik, 2011). Nous proposons donc de nous intéresser aux concepts de métropolisation des Alpes, d'économie résidentielle et d'économie présentielle dans la sous-section suivante.

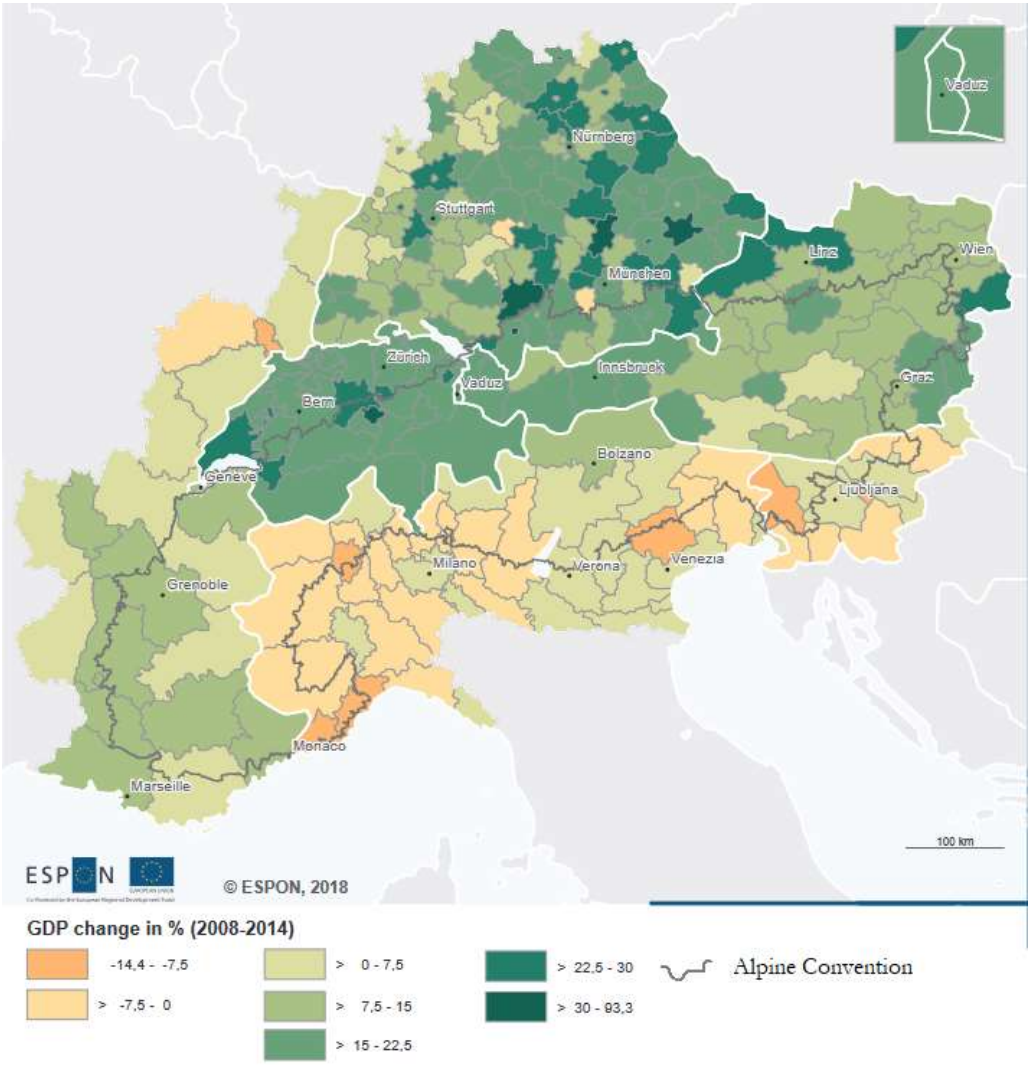
1.2 Des circonstances socio-économiques qui décorrèlent emploi et résidence dans l'arc alpin

De nombreux chercheurs s'accordent sur le fait que les modèles spatiaux sont étroitement liés au développement économique (Davezies, 2008 ; Pecquer et Talandier, 2011 ; Perlik, 2011). L'économie peut être un paramètre déterminant dans la redistribution spatiale des populations et dans les logiques de

développement des résidences secondaires notamment (Perlik, 2011 ; Talandier, 2011). Il est tout d'abord essentiel de rappeler que **les Alpes bénéficient globalement d'une situation économique privilégiée**. Le sociologue et économiste P. Veltz fait le calcul qu'avec un PIB de 43 000 euros par habitant, les Alpes (périmètre SUERA[47]) représentent une richesse supérieure à celle de l'Allemagne, soit la macro-région la plus riche d'Europe (cité par Sega et Perlik, 2023).

Cependant, **la richesse de l'arc alpin progresse de façon inégale entre les pays mais aussi selon les divisons administratives** (provinces, départements, districts, régions statistiques). La **carte 14** issue de l'atlas du Programme ESPON[48] témoigne de fortes disparités entre le nord et le sud de l'arc alpin dans les évolutions du Produit Intérieur Brut (PIB) de 2008 à 2014. Par exemple, le Piémont connaît une baisse alors que l'ensemble de la Suisse bénéficie d'un PIB en hausse.

Carte 14 : Evolution du PIB entre 2008 et 2014 par division administrative dans l'Espace Alpin (périmètre de la SUERA)



Source : Chilla T et al., 2019, p. 33.

[47] SUERA : Stratégie de l'Union Européenne pour la Région Alpine ; il s'agit d'un périmètre macro régional pour lui attribuer des objectifs et des programmes financiers.
[48] ESPON : European Spatial Planning Observation Network ; il s'agit d'un programme de financements européens pour de l'expertise aux autorités publiques en charge de concevoir des politiques territoriales.

Dans leurs travaux sur la création d'un indicateur de cohésion territoriale européenne, C. Grasland et G Hamez (2005) soulignaient toutefois les limites comparatives de normalisation d'indicateurs socio-économiques à l'échelon régional, puisque cette approche accentue les discontinuités territoriales inter-régionales au détriment de la compréhension des dynamiques infrarégionales. Même rapportés aux habitants, le PIB ou l'IDH peuvent introduire une représentation discriminante des territoires.

M. Perlik (2011) interprète **les migrations d'agrément comme une résultante des dynamiques d'économie territoriale** que connaissent les massifs alpins. C'est à la fois la nature des activités économiques des villes alpines ou préalpines, les moyens techniques permettant la mobilité pendulaire, les possibilités de télétravail ou de travail nomade et la capitalisation réalisée par les séniors urbains qui génèrent différents types de migration vers la montagne. **Selon cette approche, les villages de montagne ont une fonction de quartiers résidentiels métropolitains avec une position géographique satellite d'une agglomération**. A ces attributs économiques qui favorisent plus les citadins que les montagnards, s'ajoutent la tendance sociale pour un style de vie à la montagne et l'opportunité d'investir ses richesses dans du patrimoine. Il s'agirait alors d'**un processus de migrations à double flux.** D'un côté, les populations urbaines dont les revenus sont plus élevés, achètent un habitat en montagne, dans l'optique de séjours ponctuels, ou quotidiens selon la faisabilité de déplacements pendulaires, tandis que les anciens habitants ou nouvelles générations des montagnes, moins fortunés, sont contraints de quitter leur ancien lieu de vie en raison de l'augmentation des valeurs foncières induite par la concurrence sur le marché du logement. **Les migrations et la multi-résidentialité seraient donc une conséquence de la métropolisation des espaces de montagne. La métropolisation prendrait alors le pas sur le développement touristique montagnard à défaut d'avoir pu conforter une économie à l'année tout aussi rémunératrice que la ville pour ses habitants**. Un rapport de l'ex-DATAR[49], considérait un scénario potentiel assez concordant avec cette approche. Le lien entre emploi-résidence se décorrèlerait d'ici 2030 avec l'émergence de ***campagnes intermittentes*** satellites des systèmes métropolitains (2010).

Le modèle de croissance économique étant principalement porté par les villes, **le choix du mode de vie de ses citoyens urbains influence l'avenir de la montagne de manière plus décisive que les habitants locaux initiaux de la montagne** (Messerli *et al.,* 2011). B. Pecquer et M. Talandier expliquent cet ascendant de la ville sur la campagne par le prisme de l'économie résidentielle qui serait un facteur majeur de développement local en milieu rural (2011, Talandier, 2012a). **L'économie résidentielle correspond au découplage entre les lieux de production et de consommation qui crée des flux de revenus vers des territoires non nécessairement productifs.** Cette économie regrouperait deux tiers des emplois en France (65 %) et permettrait un repositionnement de la campagne vis-à-vis de la ville (C. Blondy *et al.,*2013). La création de richesse s'opère principalement au niveau des métropoles, mais les dépenses se disséminent dans les territoires par des logiques de redistributions privées et publiques. Les territoires non productifs peuvent alors capter des revenus extérieurs à leur territoire et les ingérer ensuite localement via une économie domestique, où les transactions vont répondre à la demande locale de biens et de services. **La forte mobilité des ménages de ces dernières décennies a participé à redistribuer les richesses et ainsi renforcé l'importance de l'économie résidentielle avec les revenus de retraites, des actifs en déplacements pendulaires et des touristes.** Des revenus locaux peuvent être générés par la vente de bien même s'ils ne

[49] DATAR : Délégation à l'aménagement du territoire et à l'action régionale. Cette entité a existé de 1963 à 2014 avant de devenir le CGET de 2014 à 2020, puis l'ANCT depuis 2020.

sont pas produits localement. S'ajoute également la redistribution des finances publiques et des budgets qui assurent des services dans les territoires « non productifs » (Davezies, 2008). L. Davezies (2008) défend alors le principe que **la valeur économique d'un territoire ne s'apprécie pas uniquement selon son économie productive mais aussi pour sa qualité de support à une population.** Il invite donc à tenir compte d'autres indicateurs que la valeur productive et à s'intéresser à la situation socio-économique des ménages. **Le rapport entre lieux de consommation et lieux de productivité en station peut toutefois être plus ambigu** et interroge l'applicabilité du concept d'économie résidentielle aux communes-supports de stations. Si la dépendance de ces dernières à une clientèle touristique dont les revenus viennent d'ailleurs est avérée, il n'y a pas nécessairement découplage du lieu de production et de consommation dans une destination touristique. **L'industrie du ski a créé un territoire manufacturé (les domaines skiables, l'ambiance de stations), par la production d'infrastructures, de neige de culture et la conception d'offres touristiques.** Il peut donc être interprété que ces attributs relèvent d'un territoire productif. Plutôt que d'économie résidentielle, **il serait plus adapté de considérer une inversion des flux économiques, plus qu'un découplage**. **En station, la clientèle vient aux produits touristiques contrairement à des métropoles où les produits manufacturés s'exportent vers une clientèle d'autres territoires**. L'économie résidentielle peut toutefois s'appliquer aux résidents secondaires qui émergent par le fruit de revenus extérieurs aux territoires et dont l'attitude sera exclusivement consumériste dans la destination. Encore une fois, cette appréciation reste biaisée. **Une partie des résidents secondaires vont mettre leurs biens à la location touristique. Les propriétaires ne sont alors pas exclusivement des consommateurs de la destination, mais deviennent des agents économiques de la station productive.**

Depuis la crise financière publique de 2011, **les retombées des richesses de métropole vers les espaces ruraux sont plus limitées du fait d'une compétition exacerbée avec la mondialisation et d'une action publique moins en capacité d'apporter une compensation pour les territoires en déprise**. L'effet d'entraînement des métropoles aurait plutôt laissé place à **une concentration de la croissance qui creuse les inégalités interterritoriales** (Davezies et Estèbe, 2014). Cependant, l'économie immatérielle a permis à certains territoires ruraux de se repositionner. La marchandisation de services dématérialisés et le télétravail permettent une reconnexion entre les lieux de production et de consommation. Il y aurait donc l'émergence de **« *systèmes productivo-résidentiels* »** (Talandier, 2012b, 2016 ; L. Davezies et Estèbe 2014, p. 1). Ce concept explique initialement la situation de territoires ayant décroché d'une économie agricole et industrielle, mais qui ont su maintenir une économie liée à l'attrait de retraités et de touristes. Toutes les stations touristiques ne sont pas dans un état de décrochage économique et gardent des fonctions de territoires productifs, par l'offre touristique qui y est organisée et les ressources qui y sont mobilisées et transformées.

C. Terrier (2006) distingue la notion d'économie résidentielle de **l'*économie présentielle* qui se base uniquement sur la population présente d'un territoire au-delà des individus recensés** (touristes, excursionnistes, saisonniers, résidents secondaires). L'économie présentielle consiste à considérer les revenus dépensés par la population présente[50] (Vannier et Davezies, 2011), dont ceux des résidents

[50] Dans le **chapitre III**, nous préciserons plus en détail l'économie présentielle et la population présente qui permet de nuancer l'appréciation de la vie locale à l'année au travers des indicateurs démographiques conventionnels.

secondaires. **L'économie présentielle peut également être une aide à la compréhension des logiques économiques au sein de vallées avec les reports de valeurs vers les communes péri-touristiques**.

1.3. L'essor des stations : l'émergence d'une nouvelle centralité vectrice d'attractivité résidentielle

Dans les dynamiques migratoires alpines, **les communes-supports de stations occupent une position de centralité pouvant avoir comme double effet, l'attractivité mais aussi le risque d'une relégation des populations par la montée en gamme**. Ces communes assument **des fonctions de centralité pendant des périodes plus ou moins saisonnières** (Geignant, 1973). Plus l'intensité touristique d'une commune est forte, plus l'influence du tourisme sur l'habitat permanent est importante. Elle peut alors modifier les fonctions, les aspects, la distribution spatiale du parc résidentiel (Kemper, 1978). Les programmes immobiliers ont une tendance à être toujours plus luxueux depuis les années 1990 et contribuent à une valorisation immobilière qui s'inscrit dans un contexte de concurrence internationale importante (Lyon-Caen et Chalabi, 2012). Ainsi, si l'économie touristique apporte un niveau de vie plus élevé aux populations permanentes, elle peut *a contrario* provoquer son départ (Bobek, 1968 ; Feiersinger, 2017). Les prix élevés (Geignant, 1973) ou la ségrégation sociale et économique entraîneraient alors une migration par sélection (Lee, 1966 ; Piquerey, 2016).

L'objet station peut avoir été vecteur de modification de la composition démographique de sa communes-support et de ses communes environnantes. Cette sous-section retrace l'essor des stations dans chaque pays alpin étudié, afin de faire ressortir les éléments contributifs des enjeux de résidences secondaires, de la place de l'action publique et de la vie locale à l'année. Six grandes phases de développement des stations alpines semblent ressortir de l'état de l'art. La première étant la **découverte du paysage alpin entre 1765 et 1880.** La deuxième phase correspond **au désenclavement des Alpes de 1880 à 1914** avec la construction de chemins de fer. Le tourisme concerne principalement les ménages aisés, limitant alors le nombre de touristes. Les flux d'une clientèle touristique se concentrent dans quelques destinations. **L'entre-deux-guerres est plus ou moins une étape de développement selon les circonstances socio-économiques d'après-guerre que connaissent les destinations alpines**. Après la Seconde Guerre Mondiale, s'ensuit une période de reconstruction. Le **niveau de vie des ménages des pays occidentaux va globalement augmenter pendant les trente glorieuses**. Le tourisme des stations d'hiver est alors en pleine expansion. **Cette période connaît un changement d'approche culturelle de la montagne, où la pratique sportive prime sur l'appréciation des paysages** (Mériaudeau, 1963 ; Bätzing, 2003). De 1980 à 2000, **les domaines skiables** sont en expansion à l'aide de nombreux investissements, suivi d'une **période de concentration et de modernisation entre 2000 et 2020** (Troxler *et al.,* 2023)**.**

Des facteurs géographiques, historiques et économiques ont contribué à un inégal développement des stations de sports d'hiver à travers l'arc alpin (Mériaudeau, 1963 ; Guček, 1998). La France compterait 325 stations, l'Autriche 254, la Suisse 240, l'Italie 349 et la Slovénie 43 (*Atout France*, 2011 ; *Slovenska turistična organizacija*, 2015). Ainsi, au-delà de ces phases historiques très génériques, il apparaît primordial de s'intéresser aux différents contextes nationaux avant d'approfondir une approche des terrains.

1.3.1 L'émergence des stations en France

En France, le tourisme de montagne est identifié dès le siècle des lumières avec la contemplation des glaciers (Broc, 1969), avant les pratiques de l'alpinisme. Ces dernières se développent au cours du XVIIIe avec, à titre d'exemple, Chamonix, qui en 1783, comptait 1500 visiteurs (Guichonnet, 1944). Des séjours dans les thermes sont développés au milieu du XIXe siècle comme à Uriage et Allevard, accompagnés de pérégrinations paysagères comme les cas pionniers de Bagnères-de-Luchon et de son train à crémaillère qui a rendu accessible Superbagnères à 1800 m, ou encore de Brides-les-Bains et Salins-les-Thermes (Laslaz, dir., 2007). **Le ski, déjà pratiqué de longue date dans les pays nordiques, fait son entrée en France à la fin du XIXème siècle avec notamment en 1896 la création du ski club français** (Delorme, 2014). Dans un premier temps, le ski était un moyen de déplacement pour certains paysans montagnards, mais la pratique a aussi intéressé les corps militaires. Puisqu'il n'y avait pas d'aménagement, c'est surtout **des vallées faciles d'accès qui ont suscité l'attrait d'une élite aisée et désireuse d'une pratique sportive hivernale** qui explique une première apparition de skieurs dans le Haut-Chablais, la vallée du Giffre, le val de Thônes. **Les Jeux olympiques de Chamonix de 1924** vont médiatiser les sports d'hiver même s'il ne s'agit que de disciplines nordiques. En raison d'une affluence touristique, les premières prospections de nouveaux sites pour établir des domaines skiables débutent. **En France, les stations font l'objet d'une classification selon les contextes d'émergence**, les formes architecturales, les positionnements altitudinaux, les types de financements, les modes de gouvernance ou encore selon leurs modalités d'organisation spatiale et leur accessibilité. D'après ces différents critères, les stations sont alors catégorisables en première, deuxième, troisième, quatrième (Chappis, 1975 ; Knafou, 1978) voire cinquième et sixième générations (Laslaz, 2005). La ***première génération*** apparaît de 1910 à 1930 dans des villages et bourgs pré-existants situés à des altitudes modérées. Ces stations sont principalement pratiquées et financées par une élite (Chamonix, La Clusaz, Megève). La ***deuxième génération*** est mise en chantier à la fin de la seconde guerre mondiale avec la création de premiers sites déconnectés des villages, à des altitudes plus élevées. Les conseils généraux[51] participent activement aux financements. Les hébergements se matérialisent par des immeubles de grande taille. L'appareillage technique des remontées mécaniques évolue (Courchevel, Chamrousse, Orcières-Merlette). La ***troisième génération*** est celle des stations dites « intégrées » dans le contexte des Trente glorieuses avec un interventionnisme d'Etat important sur les équipements dans le cadre du Plan Neige en 1962, accompagné de capitaux de grands groupes financiers français et étrangers. Ce plan a été engagé par l'Etat en raison du constat d'un retard de développement des stations françaises vis-à-vis des concurrents autrichiens, suisses et italiens. Les sites vierges sélectionnés sont souvent caractérisés par une topographie en amphithéâtre et l'immobilier de loisirs prend la forme de grands ensembles afin de démocratiser les sports d'hiver. Le Plan Neige est supervisé par la Comité Interministériel pour l'Aménagement Touristique de la Montagne (CIAM, devenu SEATM) qui autorise notamment la création de nombreuses nouvelles stations : Avoriaz, Isola 2000, les Arcs, la Plagne, Les Ménuires, Val Thorens. Le principe du développement des stations du Plan Neige repose sur **l'intervention d'un promoteur-aménageur unique qui procède à la réalisation globale de la station en altitude**. Le **Plan neige apparaît comme la période la plus dynamique en termes de construction de l'immobilier de loisirs en station en France, puisqu'il prévoyait la construction de 350 000 lits**. Le modèle économique repose sur l'équilibre entre la capacité d'accueil de skieurs dans le domaine skiable et les lits touristiques réalisés

[51] Les conseils généraux ont été remplacés par les conseils départementaux en 2013 (loi n°2013-403).

(Josserand, 2021). M. Michaud et L. Chappis furent les principaux auteurs du concept de station en site vierge, skis aux pieds et réalisèrent des inventaires des possibilités d'aménagement de domaines skiables (Chappis, 2003).

La *quatrième génération* émerge en 1976 et rompt avec les aménagements intensifs pour un retour de la « station-village » à des altitudes moyennes (Valmorel, Saint-Martin-de-Belleville). Les capitaux proviennent d'investisseurs locaux et extérieurs. Les formes architecturales sont plus modestes et concourent à reproduire les aspects traditionnels locaux (Chappis, 1975 ; Knafou, 1978 ; Laslaz, 2005). **Le développement des stations est canalisé par un durcissement des réglementations d'urbanisme** lié aux nécessités de protection des espaces, de la gestion plus économe du foncier (Laslaz, 2005) mais aussi en raison des conflits avec la population et des accidents rencontrés dans la période précédente. C'est pourquoi l'Etat a créé la procédure des **Unités Touristiques Nouvelles**[52] (**UTN) en 1977** pour encadrer les futurs aménagements touristiques d'envergue (Chabert, 1988). Ces UTN perdurent encore aujourd'hui et sont programmées dans les Plan Locaux d'Urbanisme ou le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) selon le dimensionnement du projet. Bien que l'Etat est ainsi instauré cet outil de régulation, l'adoption de la Loi montagne en 1985 a marqué un tournant vers la décentralisation du développement touristique. Elle reconnaît la particularité des montagnes et dote les collectivités de nouveaux dispositifs législatifs pour plus d'autonomie de développement. **La *cinquième génération*** correspond au développement de liaisons inter-domaines skiables (Les Trois Vallées, Espace Killy, Paradiski) (Laslaz, 2005 ; Marnézy et Gauchon 2006). Les aménagements concernent alors essentiellement l'équipement ainsi que l'extension du domaine skiable sous l'impulsion financière de grands groupes et à l'aide de subventions publiques. Enfin, la **sixième génération** (Laslaz, 2005) consiste au développement des accès depuis les bas de vallée dans le contexte des Jeux Olympiques d'Albertville, de la création de la télécabine de l'Olympe entre Brides-Les-Bains et Méribel, de la construction de la liaison entre Orelle et Val-Thorens. Cette génération se prolonge jusqu'aux années 2020 avec de nouveaux projets de liaisons dites « ascenseurs valléens ».

Il est également possible que certaines stations capitalisent différents préceptes des générations précédentes pour renouveler leurs formes dans un souci de compétitivité, avec l'exemple de la Rosière créée en 1953, mais dont l'interconnexion des domaines skiables avec l'Italie émerge en 1985 et connaîtra un fort développement immobilier de loisirs dans les années 2000. La classification des stations selon l'entrée des quatre premières générations est également considérée par certains chercheurs italiens (Bartaletti, 1994) mais pas nécessairement adoptée en Suisse, en Autriche et en Slovénie.

1.3.2 L'émergence des stations en Italie

Le tourisme alpin en Italie trouverait ses origines dans les séjours thermaux. **Le développement d'infrastructures a facilité l'accès des massifs aux voyageurs, tels que le tunnel de Semmering sur l'axe Trieste - Vienne en 1857**, le tunnel ferroviaire du Fréjus en 1871, le tunnel routier de Colle di Tenda en 1883 dans le Piémont, la grande route des Dolomites qui relie Bolzano à Cortina d'Ampezzo par le lac Carezza Canazei et les cols de Pordoi et Falzarego en 1909. L'essor des stations de ski italiennes a été

[52] Unité Touristique Nouvelle : il s'agit d'une procédure introduite par la directive montagne de 1977 visant soit à regrouper les constructions nouvelles en continuité de bâti existant, soit en créant une nouvelle zone bâtie avec une obligation de justifier en quoi le choix de l'emplacement est impératif et de démontrer qu'elle n'engendre pas d'impact pour l'environnement (Décret n°77-1281 du 22 novembre 1977).

fortement lié à l'accessibilité ferroviaire et la proximité des villes. **Les premières descentes à ski seraient pratiquées à Motarone (Novare) et Piani di Bobbio (Côme) de 1903 à 1907**. Plusieurs compétitions étaient organisées au début du siècle pour promouvoir la pratique de ski. Si le ski pouvait être pratiqué par des locaux, les séjours de sports d'hiver vont principalement concernés les élites jusqu'en 1960 (Bartaletti, 1994). **En dehors de premières installations rudimentaires, les premières remontées mécaniques furent installées en 1926 à Cortina d'Ampezzo, puis en 1932 avec le téléphérique du Monte Sises à Sestrières.** Après 1945 apparaissent les systèmes à câble unique plus léger comme les premiers télésièges à Sauze d'Oulx (Bartaletti, 1994). L'agence nationale du tourisme (l'Ente Nazionale italiano per il Turismo), a pour objectif de faire croître la fréquentation touristique interrompue après la Seconde Guerre mondiale (Freschi 1988).

La décentralisation s'est amorcée plus tôt en Italie qu'en France. **La loi du 3 décembre 1971 reconnaît la spécificité montagne en créant les « Comunità montane »** qui regroupent plusieurs communes partageant un même espace naturel, économique et social. Il s'agit d'éviter une intervention publique fragmentée. Les comunità montane sont dotées de nouveaux pouvoirs juridiques sur le plan de la maîtrise foncière (Macchiaveli, 2011). À partir des années 1980, des liaisons sont développées entre les domaines skiables adjacents. **Les stations italiennes ont connu le plus fort de leur développement entre les années 1970 et 1980, tandis que les années 1990 ont été une phase de consolidation** avec une stabilisation des flux touristiques (Bartaletti, 1994). L'italien U. Bonapace identifie 5 catégories de stations (1968) :

- Les grandes stations greffées à des centres de vacances d'été et à des lieux d'alpinisme entre 1200 et 1400 m (Cortina d'Ampezzo, Courmayeur, Sestrières),
- Les stations d'importance régionale avec les mêmes caractéristiques, mais dont les infrastructures sont moins développées,
- Les stations de ski satellites d'après-guerre (Biella, Monte Baldo, Nevegal, Bondone),
- Les localités mineures pour la clientèle d'une ville de proximité (Lessini, l'Amiata),
- Les stations de ski d'été associées à un important pôle de sports d'hiver (Cervinia, Alagna).

En Italie, G. Veyret-Verner (1971) observe comme en France une tendance à la marchandisation du foncier vers des entrepreneurs non montagnards dans le cadre de réalisation d'infrastructures pour accroître leur attractivité (1971). En dehors des provinces de Trentin et d'Alto Adige/Sud Tyrol, les stations italiennes développent le même modèle d'hébergement qu'en France, avec des meublés tourisme. **Les stations du Piémont et du Val d'Aoste sont dans le rayon d'influence de Gênes, de Turin et de Milan** et ces dernières connaissent ainsi la création de copropriétés touristiques qui sont principalement utilisées par les citadins pendant les week-ends. **Tout comme en France, ces régions italiennes alpines sont confrontées à la problématique des lits froids et à la nécessité de rénover le parc immobilier de loisirs.** Dans les Dolomites ou ses environs, **les stations de la région de Trentin-Haut-Adige disposent plutôt d'une hôtellerie ou de pensions familiales de petites unités** qui accueillent une clientèle italienne, autrichienne et allemande (Macchiavelli, 2011).
Depuis la réforme constitutionnelle de 2001, le tourisme est du ressort des régions. Une autre réforme en 2005 réaffirme toutefois le rôle de l'échelon national, en lui confiant la promotion touristique à l'international à travers la création d'une agence nationale du tourisme supervisée par le ministère du Tourisme (Manente et Minghetti, 2014*)*. Des **clusters touristiques locaux sont créés à l'échelle supra-communale qui**

consistent en des consortiums public-privés pour commercialiser des produits touristiques. Le financement du tourisme est ainsi de plus en plus porté par la sphère privée afin de développer des moyens de marketing, aux retombées positives pour les professionnels (Rolland, 2006 *;* Manente et Minghetti, 2014).

1.3.3 L'émergence des stations en Suisse

En Suisse, les nombreux chemins de fer, funiculaires et téléphériques ont également favorisé l'essor des sports d'hiver même si le transport de matériel pour l'activité minière ou des fins militaires était la première raison de ce développement d'infrastructures (Mériaudeau, 1963 ; Toxler *et al.,* 2023 ; Tissot, 2023). Il y a notamment la réalisation du tunnel de Saint-Gotthard et de Gornergrat-Bahn à Zermatt (Lorenzetti et Delmenico, 2017). En 1893, la création de l'École hôtelière de Lausanne marque le début de la professionnalisation et de la certification des métiers du tourisme. A l'échelle du pays, **la structure d'hébergement est essentiellement composée d'établissements hôteliers** dont le nombre passera de 1700 en 1884 à 3500 en 1912. Dans cette période où interviennent de nombreux investissements, leur taille vont augmenter au-delà de 50 chambres. Pendant **la Première Guerre mondiale, l'État fédéral a été d'un grand soutien aux hôteliers dans une période difficile pour le tourisme en allégeant les contraintes financières**. **En 1917 est créé l'Office Suisse du Tourisme pour renforcer le marketing.** La politique diplomatique menée par la Suisse facilitera également l'essor du tourisme alpin puisqu'elle renforcera la promotion de sa réputation au cœur des Alpes, lui assurant une fréquentation étrangère importante (Tissot, 2004). Dans le Valais, une première loi sur les constructions adoptée en 1924 (article 4) donne la possibilité aux communes de créer des règlements sur la police des constructions et de réguler l'intégration des résidences secondaires dans le tissu résidentiel local (Lorenzetti et Delmenico, 2017). Jusqu'en 1940, 50 points d'accès à un domaine skiable sont identifiés en Suisse. 100 nouveaux domaines skiables sont ensuite construits entre 1950 à 1970 (Toxler *et al.,* 2023). **Le modèle touristique suisse d'excellence est souvent admiré à l'étranger et source d'inspiration. Cependant, des chercheurs constatent que son efficacité commerciale diminue à mesure que l'urbanisation et les aménagements touristiques se sont réalisés** (Tissot, 2004 ; Clivaz et Nahrath 2010). C'est en effet à partir des **années 1950 que sont observés d'importants transferts de propriétés qui bénéficient à des non-résidents des communes-supports de stations.** L'apparition d'agences immobilières peut en témoigner. La plus-value du foncier est plus intéressante que l'activité agricole et va ainsi contribuer au développement de résidences secondaires, dans le Valais notamment. **De plus, en 1965, une norme fédérale introduit dans le Code Civil Suisse la propriété par étage qui favorise la construction de grands immeubles** où chaque appartement est vendu comme une pleine propriété. L'État fédéral est resté longtemps à l'écart de la régulation du marché foncier et immobilier dans les espaces touristiques (Lorenzetti et Delmenico, 2017). **La Loi d'Aménagement du Territoire de 1979 (*Raumplanungskonzept*) et la stratégie touristique fédérale (*Tourismuskonzept*)** ne permettront pas la conception de nouvelles stations, en dehors de quelques rares exceptions. La mise en œuvre de la Loi d'Aménagement du Territoire est cependant estimée trop tardive face aux incohérences de développement déjà réalisées (Clivaz et Nahrath, 2010). Un étalement urbain se produit notamment en plaine jusqu'à créer de l'urbanisation linéaire de fond de vallée comme c'est le cas dans la vallée du Rhône, dans le Valais. Pour certains versants de l'adret, les coteaux agricoles perdurent, mais s'urbanisent par mitage. Les morphologies bâties deviennent plus volumineuses dans les secteurs voués à un tourisme de masse (Piccinato *et al.,* 1962 ; Roberto *et al.,* 2023).

L'aménagement des stations a été très décentralisé en Suisse, mais ne permettait aux communes que d'engager une simple coordination de l'action publique. En effet, **l'urbanisation a longtemps été régulée essentiellement à partir de zonages et très peu d'outils ont permis des interventions directes sur le foncier.** Le fort attachement à la propriété s'est traduit par des groupes de pressions aux moments des arbitrages de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire en 1976, expliquant ainsi le faible interventionnisme public sur le foncier (Clivaz et Nahrath, 2010). **La *Lex Keller* sur la limitation de l'acquisition d'immeubles par des ménages étrangers (LFAIE) de 1983** témoigne d'une prise de conscience sur les dérives de l'urbanisation en régulant les ventes immobilières aux étrangers bien que ces derniers soient loin de représenter la majorité des constructions. Les plus grandes réserves de zones à bâtir, au prorata du nombre d'habitants de la Suisse, restent localisées dans les communes-supports de stations (Clivaz et Nahrath, 2010). **Depuis les années 2000, une stabilisation de la demande pour le ski est observée du fait d'autres destinations plus concurrentielles en raison des faibles coûts de trajet en avion et des évolutions socio-démographiques (Toxler *et al.,* 2023).** En Suisse, des confédérations regroupent des communes pour mutualiser leurs compétences avec le soutien des cantons. Elles concourent à définir des aires géographiques et économiques cohérentes autour des villes qui constituent un pôle de développement régional (Debarbieux, et Rudaz, 2010).

1.3.4 L'émergence des stations en Autriche

En Autriche, les infrastructures ferroviaires ont également joué un rôle prépondérant dans l'essor touristique alpin. De plus, des écrivains ont contribué à promouvoir le tourisme auprès d'alpinistes et d'estivants autrichiens mais aussi d'allemands. Le livre influent de L. Steub *Drei Sommer in Tirol* (*Trois été dans le Tyrol*) est emblématique de l'attrait touristique de la montagne à cette époque. Le ski était d'abord pratiqué par de rares adeptes. Pendant la Première Guerre mondiale, beaucoup de jeunes avaient appris à skier et la culture des sports d'hiver a commencé à se populariser. Ainsi, **l'Autriche connaît un essor du ski dans les années 1920 où sa pratique permettait notamment d'oublier le traumatisme de la guerre.** Des cours de ski sont organisés dans différentes localités du Vorarlberg et du Tyrol. **Le développement touristique en Autriche a souvent été initié localement avec une considération importante de sa complémentarité avec les activités agropastorales**. Après la guerre, des politiciens fédéraux sont cependant convaincus de l'intérêt du tourisme et de son rôle pour contrebalancer le déficit de la balance commerciale nationale dans le contexte de Grande Dépression en 1930 (Gross et Winiwarter, 2015). Toutefois, entre 1933 et 1936, Hitler instaure l'obligation pour les citoyens allemands de payer une redevance correspondant à 4000 euros en 2015 (*1000- Reichsmark Sperre)* dans la perspective d'annexion de l'Autriche. Ceci interrompit radicalement l'essor touristique en Autriche et les professionnels de l'hébergement endettés ont sollicité des aides du ministère du commerce qui a répondu favorablement (*Hotelsanierungsaktion*). **L'État fédéral, les provinces et les entrepreneurs du tourisme locaux ont partagé les coûts pour développer des remontées mécaniques avant la Seconde Guerre mondiale**, mais cette dernière a mis un terme temporaire au tourisme. Après une période de reconstruction des infrastructures et des routes, **un essor de la construction de logements et d'équipements, s'est produit à partir des années 1960** (Gross et Winiwarter, 2015).

Le développement du tourisme dans le Tyrol autrichien était fortement décentralisé. Les compétences et moyens étaient délégués au niveau local pour donner la capacité d'agir aux communes et accompagner les initiatives locales. **Les Länder jouaient un rôle d'incitation à l'aide de subventions, d'accès au crédit,**

de lois d'organisation et du développement d'infrastructures (Herbin, 1980b). Les transports et la publicité très organisés expliqueraient une forte affluence notamment de la part de de la clientèle étrangère, beaucoup plus élevée dans les stations suisses et autrichiennes qu'en France à cette époque (Mériaudeau, 1963).

Dans les années 1970 en période de plein essor des stations de sport d'hiver autrichienne, le Tyrol garde une prépondérance de la fréquentation touristique estivale qui sera rattrapée progressivement par l'hivernale. Certaines destinations observent cependant une parité de la fréquentation des deux saisons dès les années 1970 comme Kitzbühel (Herbin, 1980b). **La location de chambres d'hôtes et l'hôtellerie est très développé ce qui souvent a contribué à maintenir une population dans les massifs du Tyrol autrichien.** En raison de l'insuffisance des revenus de l'activité agricole, un grand nombre d'exploitants développe une activité complémentaire dans le domaine du tourisme. **Une politique publique d'aides directes à l'agriculture est développée dans les années 1970 dans le Tyrol autrichien pour préserver l'agriculture de montagne reconnue pour sa fonction d'entretien du paysage tel que les touristes l'affectionnent.** Néanmoins, même si l'agriculture a pu développer une synergie avec le tourisme, elle est souvent délaissée, comme dans les autres pays alpins, en raison du rapport à l'effort et au gain économique plus avantageux du tourisme. Ainsi, la part de la population travaillant dans le milieu agricole diminue sensiblement pendant cette période au bénéfice des activités de services et commerciales (Herbin, 1980b). J. Herbin observe également des complémentarités entre tourisme et industrie dans le Tyrol autrichien avec l'exemple de fabricants de ski *Kneiss* à Kufstein, ou encore les vêtements de ski *Geiger-Tyrol* à Schwaz (Herbin, 1980b). Les chefs-lieux du Tyrol autrichien connaissent une croissance très importante liée au développement touristique, même si les retombées étaient inégales. En effet, les espaces d'une altitude inférieur à 600 m seraient beaucoup moins bénéficiaires lors de la période de développement du tourisme des sports d'hiver (Herbin, 1980b). Selon J. Herbin, le développement du tourisme tyrolien a pu se développer grâce à l'aide de la population montagnarde jeune et entreprenante. Le maintien de la population aidé par le tourisme a permis de rajeunir la moyenne d'âge des populations des villages supports du tourisme hivernale (Herbin, 1980b). Cependant, J. Herbin observe dans le Tyrol autrichien une progression rapide des migrations pour le travail saisonnier entre 1965 à 1975 en lien avec les besoins de recrutement de la petite hôtellerie. Le réservoir de population est donc insuffisant, tout comme pour les stations françaises. L'hôtellerie rencontre même des difficultés de recrutement (Herbin, 1980b).

Les propriétés des domaines skiables sont généralement restées celles de familles locales et l'exploitation des remontées a parfois fait l'objet de conflits d'usage en Autriche. Certains propriétaires sont allés jusqu'à établir des clôtures et des haies et se sont alors confrontés à de fortes pressions de groupes d'intérêts touristiques, dont les offices de tourisme, qui ont sensibilisé à l'enjeu de l'avenir des communautés alpines dont ces terrains dépendaient. Dans les années 1970, l'Autriche est la destination hivernale la plus prisée pour les Allemands (Egger *et al.,* 2014). La loi Tyrolienne sur l'aménagement de l'espace de 1971 est venue réguler le développement touristique de façon à renforcer les mesures de protections environnementales. Cette loi permettait déjà aux documents d'urbanisme de l'échelon communal (*Flächenwidmungsplan*) d'établir les zones spécifiques pour l'implantation de l'hôtellerie ou des résidences secondaires (Herbin, 1980b).

En 1979, l'Autriche renforcera son processus de décentralisation (Bergebiets-Sonderaktion) qui s'appuie sur la coopération des entreprises pour un développement régional (Debarbieux, et Rudaz, 2010). Après les années 1980, les domaines skiables autrichiens ont essentiellement fait l'objet de modernisation et

d'amélioration des équipements, puis les premières liaisons inter-domaines skiables sont engagées (Gross et Winiwarter, 2015). L'Autriche a aussi connu l'essor de la neige de culture où certains domaines ont la capacité de couvrir jusqu'à 80 % de leur superficie en neige artificielle (Gross et Winiwarter, 2015). **S'il n'y a pas de classification de stations autrichiennes identifiées, il faut toutefois relever de fortes disparités entre des régions de ski très touristiques, tels que Lech am Arlberg, Zell am See, Kitzbühel et des domaines skiables aux tailles plus modestes**. En 2011, l'hiver représente 50 % des nuitées en Autriche, mais le taux est très variable selon les communes et notamment **dans le Tyrol où l'hiver peut représenter jusqu'à 90 % des nuitées** (Steiger, 2012).

La plupart des stations de sports d'hiver du Tyrol autrichien sont situées dans la zone week-end d'Innsbruck. Aussi, les stations du Tyrol autrichien ont très souvent une position de centralité avec les fonctions urbaines et les services qu'elles fournissent (Huter, 2011). Au début des années 2000, l'hébergement hôteliers et para-hôteliers reste encore majoritaire en Autriche parmi l'ensemble des lits touristiques. L'offre se compose notamment de pensions familiales et d'hôtels haut de gamme (Rolland, 2006). Selon B. Debarbieux et G. Rudaz, « *les stations* [autrichiennes] *ne sont pas conçues uniquement comme un stade de jeu, mais surtout comme un espace de vie riche de traditions valorisé par les Etats* » (2010, p. 140).

Le mode d'organisation du tourisme en Autriche pourrait-il expliquer la préservation des traditions et des valeurs locales ? La compétence tourisme se répartit en Autriche entre une commission tourisme à l'Assemblée fédérale, des organisations touristiques au niveau des Länder et des associations au niveau local. **Depuis 2009, une politique nationale prévoit pour les Alpes de réorienter les destinations sur les 4 saisons en mettant en valeur la nature et les attributs culturels, afin que les Alpes ne soient pas uniquement un décor, mais une expérience avec une approche de tourisme à faible impact, et durable.** Aujourd'hui, le financement du tourisme en Autriche pour le niveau local et régional est encadré par des régulations législatives. **Les entreprises sont obligées d'adhérer aux associations de tourisme dans le Tyrol et doivent payer des frais d'adhésion plus ou moins conséquents selon si elles dépendent plus ou moins directement du tourisme (hébergeur *versus* entreprise de construction**). En 1996, le Tyrol compte 254 associations, mais elles tendent à être fusionnées sous forme de cluster afin de mutualiser les ressources pour développer plus de capacité à innover (Egger *et al.,* 2014).

1.3.5 L'émergence des stations en Slovénie

Les stations slovènes[53] ont commencé à apparaître au début du XIXème siècle avec notamment l'ouverture de la voie ferrée Vienne-Trieste par Bohinj en 1906. La station de Bled fut pionnière avec un tourisme de santé (Klavžer *et al.,* 2001). Puis les pentes de Bohinjsa Bistrica, Kranjska Gora, Jezersko ont accueilli leurs premiers skieurs (Jerši, 1998). **En Slovénie, le tourisme hivernal émerge après 1910, mais ce n'est qu'après la Seconde Guerre mondiale que le ski va se pratiquer via des pistes aménagées et des remontées mécaniques.** En effet, le premier téléphérique en activité date de 1947 à la station de ski de Črni vrh nad Jesenice (Guček, 1998). Après la Seconde Guerre mondiale, le tourisme organisé en Slovénie s'adressait essentiellement à la main d'œuvre domestique. Ce n'est qu'à la fin des années 1960 que les organisateurs du tourisme vont attirer une clientèle internationale et proposer des circuits plus itinérants. **Très prudent au début de l'essor des stations slovènes, l'Etat yougoslave a fini par jouer un rôle**

[53] La Slovénie devient formellement un Etat souverain indépendant le 25 juin 1991. Avant cette date, il s'agissait de la Yougoslavie. La Slovénie mentionnée dans le texte fait référence au territoire actuelle de la République de Slovénie.

avec notamment la création d'organes administratifs publics dédiés à l'élaboration de plans économiques quinquennaux et la création d'écoles publiques de tourisme. Au début, l'Etat percevait la pratique des sports d'hiver comme contraire aux valeurs du régime pour ce qu'elle représente de l'industrie capitaliste du plaisir (Glažar, 2000). Aucune loi sur le développement touristique n'a été passée cependant. La seule régulation concerne les classements d'hôtels selon un système d'étoiles. **Le développement d'un tourisme rural s'accélère à la suite de la dislocation de la Yougoslavie en 1990 et de l'indépendance de la Slovénie en 1991.** C'est en 1993 que la première Stratégie Slovène du développement touristique est élaborée (Lebe, 2014). **Le basculement dans une économie de marché, l'intégration à l'Union Européenne en 2004 et le retour de la propriété privée** seront gage d'opportunité pour les zones rurales tout en adoptant des mesures de protection environnementale (Lakićević et Pantić, 2020).

La Slovénie est située dans un important secteur de transit européen au centre de l'Europe avec les Alpes, les plaines de Pannonie, les Dinarides et le littoral adriatique. Le parc national du Triglav représente la région touristique la plus importante de Slovénie. Même, si les remontées mécaniques de Kranjska Gora, de Bovec et de Bohinjska Bistrica n'empiètent pas dans les limites du parc National du Triglav, de nombreuses infrastructures et des zones bâties au sein du parc montrent qu'il ne s'agit pas d'un espace sanctuarisé (Gauchon, 2008).

Avec des terrains accidentés et des altitudes relativement basses, la Slovénie n'aurait pas pu développer la même densité de stations de ski comme les autres pays alpins en raison des fragilités économiques liées à la faible rentabilité des infrastructures. L'équilibre financier entre les superficies des pistes de ski et la réalisation d'infrastructures était trop fragile pour assurer sa faisabilité. **Comparativement à d'autres pays alpins, les stations slovènes ont donc des domaines skiables nettement moins étendus et sont à des altitudes moyennes plus basses.** De plus, les stations de ski peuvent difficilement être reliées entre elles en raison des contraintes topographiques des massifs selon certains auteurs (*Guček,* 1998 ; Vrtačnik Garbas 2008).

De nos jours, la compétence tourisme est répartie entre une agence nationale du Tourisme, des agences régionales de développement, puis au niveau local entre la commune, des entreprises de tourisme et des associations. **Seule la station de Vogel est située à plus de 1800 m. Ainsi la diversification de l'offre touristique est déterminante pour maintenir les emplois. Parmi les offres commercialisées, figurent notamment** le VTT, la randonnée, l'escalade, les trails et la luge d'été (Lebe, 2014). Le parc national du Triglav est au cœur des stratégies touristiques de la Slovénie notamment sur le segment de la diversification (Gauchon, 2008). **Certaines stations ont déjà une part de nuitées estivales plus importantes que l'hiver** (*Slovenska Turistična Organizacija,* 2023).

Dans leur essor, les stations de chaque pays alpin étudié ont connu **des phases importantes de développement résidentiel, de remaniement des propriétés foncières**. Elles **ont permis de maintenir les populations des communes-supports ou même de générer des apports de population.** Certaines ont également transformé l'architecture locale avec des références urbaines par la densité du bâti construite et ont créé des fonctions de centralité au fil de leur développement. **L'émergence des stations a donc joué un rôle important dans les évolutions socio-démographiques des communes-supports et les communes périphériques.** Par ailleurs, selon les régions alpines, **les modèles dominants d'hébergements manifestent des tendances différentes** avec notamment l'hôtellerie ou les maisons d'hôte familiales dans le Tyrol autrichien et la région de Trentin-Haut-Adige. La gouvernance du développement touristique se distingue également d'un pays à un autre selon le rôle de l'Etat, avec des processus de nationalisation périodique (Slovénie) ou de décentralisation (Autriche, France, Italie, Suisse).

Certaines mesures nationales ou régionales pour la préservation de l'agriculture et du capital culturel peuvent avoir déjà amorcé un contexte qui favorise plus ou moins la conciliation entre tourisme et vie locale.

2 Approche cartographique de l'évolution démographique et du développement des résidences secondaires dans l'arc alpin et sélection des communes-supports de stations

Cette **deuxième section** est consacrée à la sélection de terrains de recherche en s'appuyant sur une première approche cartographique qui met en perspective la situation démographique avec celle de l'évolution du nombre de résidences secondaires dans l'ensemble de l'arc alpin ainsi que dans les communes-supports de grandes stations. Il s'agit de partir de la posture de départ des médias et des décideurs publics décrite dans le **chapitre I** pour vérifier l'ampleur du phénomène et vérifier s'il y a effectivement une corrélation entre ces deux variables. Fort de cette première observation cartographique, différents critères sont ensuite explicités afin de préciser les terrains d'études pertinents pour mener la recherche doctorale. Ces derniers doivent permettre de pouvoir examiner les différentes hypothèses émises en introduction.

R. Sonderegger et W. Bätzing (2013) avaient quantifié les résidences secondaires dans la région alpine pour proposer un panorama complet du phénomène. Un total de 1 850 000 résidences secondaires avait été comptabilisé, soit 26 % du parc immobilier total. Un *nota bene* de leur publication précise cependant que les chiffres publiés pour l'Italie sont estimés à partir de calculs des auteurs dont le détail n'est pas disponible. Les pourcentages en Allemagne et en Autriche sont estimés en arrondissant les proportions identifiées par le passé. Enfin, pour la France et la Slovénie, les auteurs se contentent de prolonger les précédentes tendances de croissance des résidences secondaires à partir des pourcentages régionaux de 2000 à 2011.

Il n'a pas été identifié de données plus actualisées quant au nombre de résidences secondaires dans les Alpes dans la littérature scientifique ou des rapports institutionnels. Nous proposons de renouveler les estimations de 2012 et de les actualiser en compilant le nombre de résidences secondaires recensées par municipalité dans le périmètre de la *Convention alpine* sur la base des recensements nationaux disponibles entre 2011 et 2022 (à l'exception du Liechtenstein, de Monaco et de l'Allemagne, où les données récentes ne sont pas disponibles pendant la période de l'élaboration de la thèse). En raison de l'absence de recensement des résidences secondaires en Italie, l'estimation pour ce pays découle d'une soustraction des logements conventionnels (équivalent aux résidences principales selon la définition statistique donnée) au nombre total de logements. Cette soustraction intègre donc potentiellement des logements vacants ou d'autres types de logements (logements étudiants notamment). D'autres travaux portant sur des cas d'études italiens ont également déduit le nombre de résidences secondaires par soustraction des logements permanents de l'ensemble des logements (Carrosio, *et al.,* 2019). Comme observé dans les définitions du **chapitre I**, les recensements allemand et slovène identifient les résidences secondaires, mais n'incluent pas les locations touristiques de particuliers, qui ne sont pas exploitées par des sociétés professionnelles. Par ailleurs, **les dates de déroulements et publications des recensements ne sont pas synchronisées parmi les pays alpins** et ne permettent pas une approche comparative simultanée au cours de la même année (Drouet et Koderman, 2023). Un autre défi méthodologique empêche d'objectiver un état et une comparaison complète des données sur les résidences secondaires. Bien que dans certains pays alpins, les résidences secondaires soient soumises à une réglementation stricte et que leur développement soit étroitement surveillé par **les**

institutions publiques, les possibilités de contrôle restent insuffisantes en raison d'usages résidentiels privés (Borsdorf 2014). Plusieurs chercheurs ont donc effectué leurs propres estimations et conclu que la recherche empirique qualitative reste cruciale pour mieux comprendre les résidences secondaires en tant que mode de vie multi-local (Sonderegger et Bätzing, 2013 ; Borsdorf, 2014).

Le **tableau 9** présente les estimations pour chaque pays alpin depuis 2011 (Drouet et Koderman, 2023). La compilation des données de recensement, disponible par commune de 2011 à 2017, permet d'établir **une estimation à 2,6 millions de résidences secondaires dans le périmètre de la *Convention alpine*** (hors Liechtenstein), contre 1,8 million en 2012, selon les estimations de R. Sonderegger et W. Bätzing (2013) à périmètre équivalent. Une observation à partir des mêmes sources de données **pour une période plus récente met en évidence une augmentation significative du nombre total de résidences secondaires estimé à plus de 3,7 millions** si nous supposons que les nombres des précédents recensements de l'Allemagne et de Monaco n'ont pas diminué. En effet, les données ne sont pas encore disponibles au moment de la rédaction de la thèse.

Cette divergence de résultat entre deux méthodes d'estimation dans un périmètre équivalent est néanmoins très significative. Elle remet en question notre capacité à quantifier avec précision le nombre de résidences secondaires, sur la base de la disponibilité des données et des définitions statistiques de chaque pays alpin. Si nous considérons les chiffres estimatifs publiés précédemment par Sonderegger et Bätzing (2013), nous pouvons interpréter un doublement du nombre de résidences secondaires au cours de la dernière décennie (Drouet et Koderman, 2023). Une telle augmentation semble peu probable, compte tenu des pics de construction de résidences secondaires datant d'avant les années 2000, signalés dans la littérature dans différents espaces alpins (Gosar, 1989 ; Macchiavelli, 2011 ; Delorme, 2014 ; Gross et Winiwarter, 2015 ; Koderman, 2017 ; Clivaz et Nahrath, 2010).

Tableau 9 : Nombre de résidences secondaires des communes situées dans le périmètre de la Convention alpine par Etat alpin

Etats alpins dont les recensements communaux au sein du périmètre de la Convention alpine ont été mobilisés	Nombre de résidences secondaires (2011-2017)		Nombre de résidence secondaire (2018-2023)		Index entre la période 2011-17 et la période 2018-23
	Estimation	Année de recensement	Estimation	Année de recensement	
Autriche	410 409	2013	966,842	2022	235.6
France	566 332	2012	612 222	2019	108.1
Allemagne	22 605	2011	Données à paraître fin 2024	Données à paraître fin 2024	/
Italie	1 226 289	2011	1 708 203	2021	139.3
Slovénie	8 862	2011	8,043	2018	90.8
Suisse	375 763	2017	387 060	2023	103.0
Monaco	788	2016	Données non disponible	Données à paraître en 2026	/
Total	**2 611 048**		**3 682 370**		**142 (L'Allemagne et Monaco exclus)**

Sources : Drouet et Koderman, 2024 ; à partir des données Censimento Popolazione Abitazioni, 2011 ; Censimento Popolazione Abitazioni, 2021; Statistični Urad Republike Slovenije, 2011, 2023 ; Statistik Austria, 2013, 2022 ; INSEE, 2012, 2019 ; Office Fédéral du Développement Territorial 2017, 2023 ; Office Fédéral de la statistique 2010, 2019.

L'Autriche connaît la plus forte augmentation du nombre de résidences secondaires, suivie par l'Italie, tandis que la France et la Suisse enregistrent des augmentations plus modestes. La Slovénie connaît étonnamment une diminution du nombre de résidences secondaires depuis près de vingt ans,

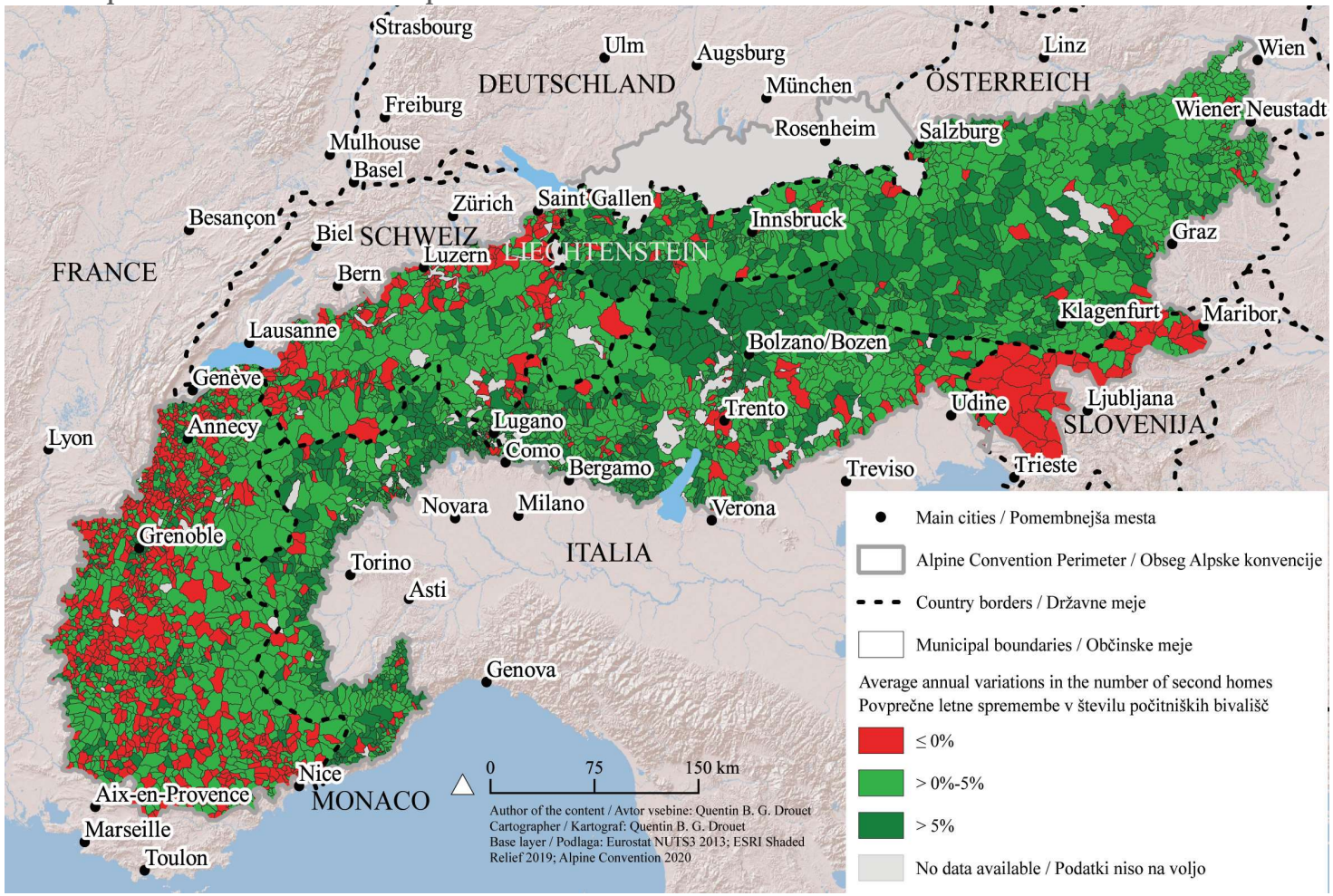
bien que le nombre d'habitants, de logements et de PIB par habitant aient augmenté au cours de la même période. Les changements de méthode de recensement, ainsi que les lacunes de maintenance des données dans cette catégorie, ont eu pour conséquence qu'en 2021, les données sur les résidences secondaires n'ont plus été enregistrées par l'Autorité de topographie et de cartographie de la République de Slovénie en raison de l'abolition de cette catégorie dans le registre des biens immobiliers. La Slovénie est ainsi devenue l'un des rares pays de l'Union européenne où les données sur le nombre, la taille et la répartition des résidences secondaires ne sont plus enregistrées (Drouet et Koderman, 2023).

L'approche comparative de l'évolution du nombre de résidences secondaires par commune dans la région alpine est à interpréter avec nuance, car les données produites sont conditionnées par les différentes définitions présentées dans le **chapitre I** qui peuvent générer les biais évoqués précédemment. La **carte 15** montre les tendances de l'évolution des résidences secondaires par commune dans le périmètre de la *Convention alpine*. Comme les dates de recensements observées varient d'un pays à l'autre, le pourcentage d'évolution a été annualisé sur la base des données de recensement collectées entre 2011 et 2023. Une teinte verte indique une augmentation du nombre annuel de résidences secondaires, tandis qu'une teinte rouge indique leur stagnation ou leur déclin. Cependant, une comparaison similaire de leurs parts dans le parc immobilier total des municipalités ne serait pas réalisable, car la catégorie des résidences secondaires n'intègre pas les mêmes types de biens immobiliers selon les pays, tandis que la multiplication des sources de données pourrait augmenter le biais et le manque de fiabilité des résultats. **Nous pouvons constater qu'il existe certaines différences entre les pays signataires de la *Convention alpine*, avec une baisse générale du nombre de résidences secondaires dans les municipalités slovènes et une augmentation en Autriche et en Italie, qui semble être plus prononcée dans le Tyrol du sud. La répartition spatiale des augmentations en France est beaucoup plus contrastée.** Les augmentations ont tendance à se concentrer au cœur des chaînes de montagnes et les diminutions dans les plaines occidentales (Drouet et Koderman, 2023).

La **carte 15** représente l'ensemble des communes au sein de la *Convention alpine*, mais la thèse s'intéresse plus particulièrement aux dynamiques dans les communes-supports de grandes stations, car elles enregistrent de forts taux de résidences secondaires et se caractérisent par une économie touristique saisonnière prédominante. Le postulat de départ est en effet que ces deux conditions tendraient à fragiliser le maintien de la vie à l'année. En introduction de la thèse, nous avions indiqué que nos calculs permettent de constater **l'augmentation de la population au niveau de l'ensemble des communes-supports de grandes stations de l'Arc alpin au cours de la dernière décennie, ce qui vient relativiser la généralisation d'un déclin démographique**. **Toutefois, la situation peut-être très contrastée entre les communes.** Les communes-supports de grandes stations ont été définies l'aide d'un Système d'Information Géographique (SIG). A partir de données localisant les pylônes de remontées mécaniques[54], nous avons sélectionné les communes-supports de grandes stations dès lors qu'un domaine skiable dispose de plus de 40 pylônes. L'objectif est surtout d'écarter de l'analyse les communes dont les tailles de station et de domaines skiables sont beaucoup plus réduites. Nous estimons que les autres caractéristiques de ces communes ont moins de probabilité de correspondre à l'objet de la thèse, du fait d'une plus faible intensité touristique et d'une plus faible pression immobilière.

[54] Nous avons exploité une base donnée libre de 2022 *data.opensnowmap.org* disponible à l'aide du lien suivant *: https://www.opensnowmap.org/iframes/data.html*

Carte 15 : Pourcentage des variations annuelles moyennes des résidences secondaires dans les communes du périmètre de la Convention alpine, sur la base des périodes de recensement disponibles de 2011 à 2023[55]

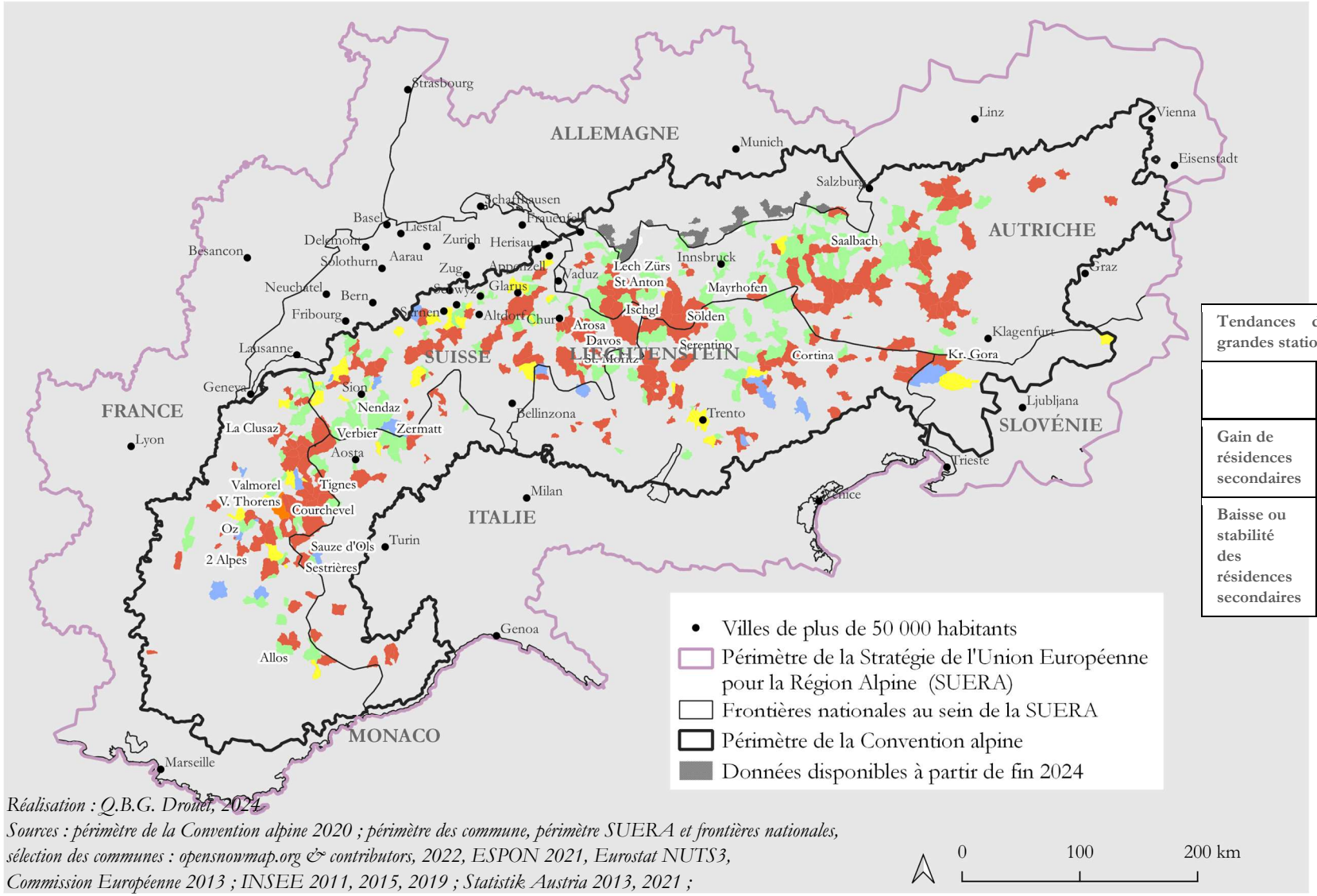


Réalisation : Drouet et Koderman, 2023

Sources : Censimento Popolazione Abitazioni, 2011; Censimento Popolazione Abitazioni, 2021; Statistični urad Republike Slovenije 2011, 2023 ; Statistik Austria 2013,2022 ; INSEE 2012,2019 ; Office Fédéral du Développement Territorial 2017, 2023 ; Office Fédéral de la statistique, 2010, 2019).

[55] Les périodes observées variant d'un pays à l'autre (**tableau 10**), ainsi, la variation a été calculée sur la base d'une moyenne annuelle.

Carte 16 : Evolution du nombre de résidences secondaires et de l'évolution démographique dans les communes-supports de stations de l'arc Alpin



Tendances dans les communes-supports de grandes stations depuis 2012		
	Perte d'habitants	Gain d'habitants
Gain de résidences secondaires	226 communes	193 communes
Baisse ou stabilité des résidences secondaires	21 communes	44 communes

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

Sources : périmètre de la Convention alpine 2020 ; périmètre des commune, périmètre SUERA et frontières nationales, sélection des communes : opensnowmap.org & contributors, 2022, ESPON 2021, Eurostat NUTS3, Commission Européenne 2013 ; INSEE 2011, 2015, 2019 ; Statistik Austria 2013, 2021 ; Office Fédéral Statistique Suisse, 2010, 2017, 2023 ; Statistični Urad Republike Slovenije 2011,2023 ; Instituto Nazionale di Statistica, 2011, 2021.

La **carte 16** présente une sélection de 478 communes-supports de grandes stations. **Cette approche cartographique consiste à croiser les données disponibles entre les dynamiques démographiques et l'évolution du nombre de résidences secondaires par commune.** La **carte 16** permet d'observer la répartition spatiale des communes-supports de grandes stations, dans un même contexte d'augmentation du nombre de résidences secondaires, qui sont en situation de déclin démographique et de celles en croissance lors de la dernière décennie. Des communes en perte ou stabilité du nombre de résidences secondaires sont aussi représentées dans une moindre proportion.

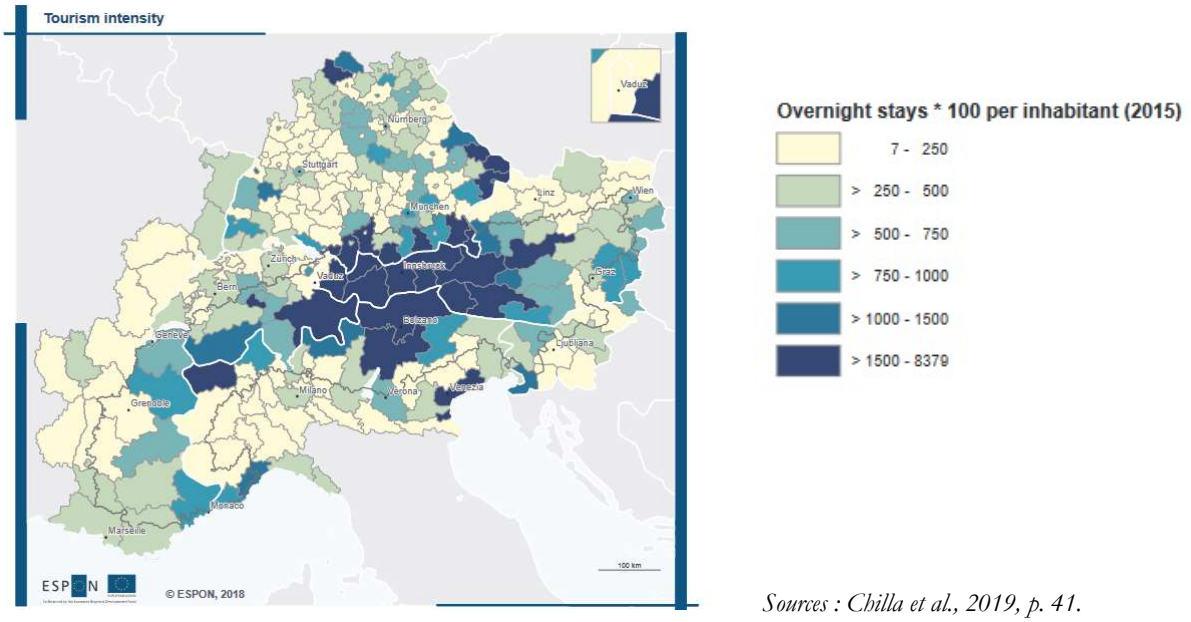
Les situations des communes sont contrastées sur la seule base de ces deux indicateurs (démographie et nombre de résidences secondaires). Face à une augmentation du nombre de résidences secondaires, 226 communes-supports de grandes stations sont en pertes d'habitants et 193 en gain d'habitant. **Cette carte témoigne que l'augmentation de résidences secondaires est loin d'entraîner systématiquement une perte d'habitants au cours de la dernière décennie et donc pondère l'existence d'une corrélation entre le gain de résidence secondaire et la perte d'habitants**. D'autres facteurs supplémentaires sont donc susceptibles d'influencer la préservation des habitants recensés dans les communes-supports de grandes stations. **L'observation empirique de terrains d'études permettra justement d'adopter une approche sectorielle et systémique afin de les identifier**.

Comme déjà précisé dans le **chapitre I**, une entrée communale est privilégiée puisque cette entité géographique cristallise tous les enjeux de la problématique. Cela n'empêche pas de s'intéresser aux échelles supra communales, voire régionales, afin d'apprécier l'enchevêtrement des flux résidentiels, des actions publiques et ou encore des conditions de mobilités et d'accès aux services. **L'échelle communale peut toutefois receler des réalités très différentes par les jeux de découpages administratifs** puisque certains domaines skiables empiètent sur plusieurs communes, voire plusieurs pays (Domaine skiable Espace San Bernardo). Parfois certaines communes peuvent être supports de plusieurs stations (Les Belleville avec Saint Martin, Les Ménuires, Val Thorens), ou encore le domaine skiable peut être répartie sur plusieurs communes (domaine de Alta Badia à Corvara in Badia/Kurfar, Badia/Abtei et La Villa/Stern). 8 communes sont sélectionnées au total, selon les capacités de recherche doctorale de trois ans. Ce panel de stations se compose de 4 communes-supports de stations françaises et 4 stations étrangères à titre exploratoire d'autres contextes institutionnels, culturels et socio-économiques, en plus de la diversité géographique propre à chaque territoire. Le choix des communes concourt à l'investigation des hypothèses énumérées en introduction. À partir de la **carte 16** relatant les différentes situations démographiques et d'évolution du nombre de résidences secondaires, la sélection des terrains est resserrée en concordance avec l'objet de recherche et les hypothèses formulées. Ainsi, nous retenons les **critères de sélection suivants** :

- ⇨ **Une volonté politique locale de maintenir la croissance démographique**
- ⇨ **Des territoires exposés à une forte intensité touristique saisonnière**
- ⇨ **Des destinations dont l'économie est majoritairement touristique**
- ⇨ **Un positionnement touristique à l'international**
- ⇨ **Une montée en gamme de l'offre touristique**
- ⇨ **Un marché du logement très compétitif**
- ⇨ **Des terrains issus de différents contextes alpins nationaux (culturels, institutionnels, législatifs)**
- ⇨ **Des tendances démographiques et une évolution du nombre de résidences secondaires différenciées**
- ⇨ **Des politiques publiques différenciées (politique du logement, aménagement du territoire, taxes, réglementations, gestion de l'hébergement touristique, diversification économique)**
- ⇨ **Un panel diversifié des cas de stations de sports d'hiver (station 1ère génération (la Clusaz), station 2ème génération (Les 2 Alpes), stations de 3ème génération (Les Ménuires, Val Thorens, La Rosière), station de 4 ème génération (Saint Martin-de Belleville), station ville-centre (Kitzbühel), station bourg (Kranjska Gora), station village (Badia /Abtei), station-cité (Nendaz).**

La **carte 17** produite dans le cadre de l'Atlas *« Alpes 2050, pour des perspectives spatiales communes »* du programme ESPON[56] permet d'orienter la sélection des terrains en fonction du critère d'intensité touristique des territoires sélectionnés. L'indicateur a été défini par division territoriale de niveau NUTS 3[57]. Les classes statistiques de la carte sont issues des nombres de nuitées pour chaque division, rapportés à un ratio pour 100 habitants sur la base de la population de 2015.

Carte 17 : Nuances de l'intensité touristique dans l'arc alpin à partir des divisions territoriales NUTS 3



Sources : Chilla et al., 2019, p. 41.

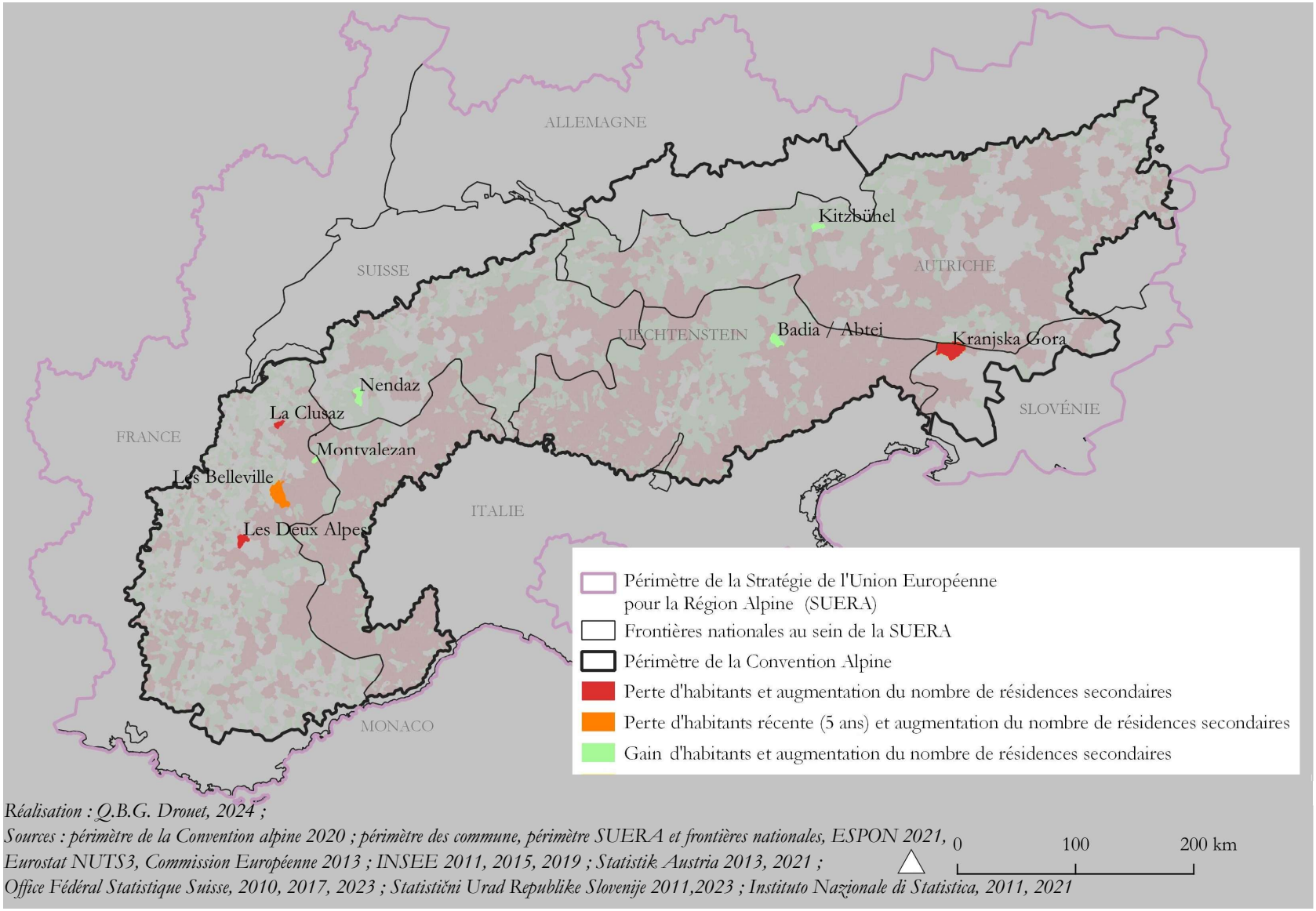
[56] ESPON : European Spatial Planning Observation Network ; il s'agit d'un programme de financements européens pour soutenir de l'expertise aux autorités publiques en charge de concevoir des politiques territoriales.

[57] La **nomenclature des unités territoriales statistiques de niveau trois (NUTS)** est un découpage territorial entrepris par l'Union Européenne afin de faciliter les comparaisons entre pays, ou entre régions à partir d'une même subdivision territoriale.

Le Val d'Aoste, les cantons des Grisons, du Valais, les lands du Vorarlberg, du Tyrol autrichien, de la Carinthe et le Haut-Adige ressortent très nettement. L'analyse par département pour la France a cependant tendance à diluer le chiffre dans le nord des Alpes françaises, ce qui atténue l'intensité touristique. En Slovénie, l'activité touristique se concentre dans quelques destinations de la région alpine qui est dominée par le Parc national du Triglav. Ainsi, avec cette maille géographique, l'intensité touristique apparaît moins prononcée.

À la suite de cette pré-sélection cartographique, les autres critères de sélection ont été orientés à l'aide de l'état de l'art, de la consultation d'un échantillon de documents d'urbanisme et de la parution d'articles de presse évoquant le contexte d'émergence des stations, les situations démographiques récentes, la pression immobilière et les initiatives municipales en lien avec le sujet. Il a notamment été privilégié des communes remarquées pour des politiques publiques engagées pour le maintien d'habitants, la revitalisation du territoire ou au contraire des communes en croissance démographique qui ne mènent pas de politique de l'habitat. La sélection a pu également se préciser à partir d'entretiens exploratoires et à l'aide des arbitrages du comité de suivi de thèse du 18 septembre 2022. Ainsi, **ce panel de terrains d'étude se compose de territoires en situation de croissance démographique (Kitzbühel, Montvalezan, Nendaz, Badia/Abtei) et d'autres en infléchissement démographique** (**Les Deux Alpes, La Clusaz, Les Belleville, Kranjska Gora). Nous avons également sélectionné un cas de territoire dont les statistiques démographiques sont très fluctuantes (Kranjska Gora). L'ensemble de ces terrains constitue un panel permettant de comprendre les facteurs pouvant expliquer les différentes situations**. L'étude de plusieurs terrains ne prétend pas nécessairement à une analyse purement comparative. Cette dernière exigerait un dénominateur commun avec un protocole bien précis. Une assimilation générale de deux terrains est sujette à trop de biais du fait des différences matérielles, cognitives, géographiques, culturelles et institutionnelles (Demazière *et al.,* 2013). Ainsi, **la comparaison requiert une vigilance dans sa conception en raison de la diversité géographique d'une part, mais aussi du pluralisme des angles épistémologiques de recherche qui coexistent et favorisent certaines caractéristiques d'un terrain plutôt qu'un autre.** La construction de la problématique de recherche dans le **chapitre I** ont permis de constater les différentes définitions sur les résidences secondaires. La variabilité des circonscriptions administratives des communes-supports de stations ajoute également un autre biais dans le maillage des observations. L'analyse comparative interviendra seulement ponctuellement au cours de la thèse, sur des objets bien précis, afin de suivre les préconisations et inflexions proposées dans le cadre d'étude comparative (Demazière *et al.,* 2013). La thèse consiste surtout à développer des approches croisées et à mettre en perspective les situations analysées des 8 communes-supports de stations étudiées afin de pouvoir comprendre les conditions et facteurs qui tendent à expliquer pourquoi un phénomène se produit dans un espace plutôt qu'un autre. La **carte 18** localise les terrains retenus pour nos travaux. Le **tableau 10** décrit les 8 terrains d'études à l'aide de quelques données et d'informations générales.

Carte 18 : Sélection des terrains d'étude de la thèse



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024 ;
Sources : périmètre de la Convention alpine 2020 ; périmètre des commune, périmètre SUERA et frontières nationales, ESPON 2021, Eurostat NUTS3, Commission Européenne 2013 ; INSEE 2011, 2015, 2019 ; Statistik Austria 2013, 2021 ; Office Fédéral Statistique Suisse, 2010, 2017, 2023 ; Statistični Urad Republike Slovenije 2011,2023 ; Instituto Nazionale di Statistica, 2011, 2021

Tableau 10 : Informations générales sur les terrains d'étude sélectionnés

	Les Deux Alpes	**Les Belleville** (Saint-Martin-de Belleville, Les Ménuires, Val Thorens)	**La Clusaz**	**Montvalez an** (La Rosière)	**Nendaz**	**Badia/Abtei** (Alta Badia)	**Kitzbühel**	**Kranjska Gora**
Nombre d'habitants recensés (*INSEE 2020)	*1 942	*3 476	*1 706	718	6 791 (*OFS* 2023)	3 532 (*ISTAT* 2023)	8 225 (*Statistik Austria* 2020)	5 247 (*SURS*, 2024)
Altitude de la station	1650 m	Saint-Martin de Belleville : 1450 m Les Ménuires : 1800 m ; Val Thorens : 2300 m	1040 m	La Rosière 1850 m	Haute-Nendaz : 1365 m ; Siviez : 1733m	1315 m	762 m	806 m
Nombre de lits touristiques	31 808 lits touristiques (*G2A* 2022)	Val Thorens : 25623 lits ; Les Ménuires : 30600 lits ; SMB : 3994 lits (*G2A* 2022)	25 202 lits (*G2A* 2022)	13 741 lits (*G2A* 2022)	23 000 lits (*SD-Nendaz* 2022)	10 364 lits (*Tourismusverein Alta Badia* 2022)	45 098 lits (*AdTLR, Raumordnung und Statistik, Tourismusstatistik* 2021)	9732 lits (*SURS*, 2019)
Nombre de nuitées en hiver	1,45 million (*G2A* 2022)	4.3 millions (*G2A* 2022)	986 000 (*G2A* 2022)	739 600 (*G2A* 2022)	173 163 (*SD -Nendaz* 2022)*	1, 2 million (Tourismusverein Alta Badia, 2022)	640 386 (KT, 2017)	256 530 (STO, 2022)
Nombre de nuitées en été	392 500 (*G2A* 2018)	325 000 (Mairie, 2022)	700 000 (Bulletin Municipal, avril 2022)	176 326 nuitées (*G2A* 2022)	68 216 (*SD-Nendaz* 2022)*		534 999 (KT, 2017)	403 590 (STO, 2022)
Ratio nuitées /lit deux saisons	58 nuitées / lit	77 nuitées / lit (hiver)	67 nuitées/ lit	67 nuitées / lit	11 nuitées / lit*	118 nuités / lit	26 nuitées / lit	68 nuitées / lit
Intensité touristique (nombre de nuitées/ population)	949 nuitées par habitant	1331 nuitées par habitant	988 nuitées par habitant	1276 nuitées par habitant	37 nuitées par habitant*	340 nuitées par habitant	143 nuitées par habitant	126 nuitées par habitant
Part de résidences secondaires	84,1 % (*INSEE*, 2020)	88,2% (*INSEE*, 2020)	82,6 % (*INSEE*, 2020)	86 % (*INSEE*, 2020)	63,9 % (*ARE*, 2021)	35,1 % (*ISTAT*, 2021)	73 % (Erhebung, Statistik Austria, 2024)	25 % (*SURS*, 2018)
Evolution du nombre de résidences secondaires (de 2011 à 2023)	+0,30 % par an (*INSEE*, 2020)	+1,12 % par an (*INSEE*, 2020)	+1,35 % par an (*INSEE*, 2020)	+1,34 % par an (*INSEE*, 2020)	+0,35 % par an (*ARE*, 2021)	+0,48 % (*ISTAT*, 2021)	+2,86 % par an (Statistik Austria, 2024)	0,6 % (*SURS*, 2018)
Historique de création de la station	station 2e génération	stations de 3e et 4e génération (Saint-Martin de Belleville)	station de 1ère génération	station de 3e génération	station-cité	station villages	station ville centre	station bourg
Km de piste skiable	227 km.	600 km	210 km	154 km	410 km	1200 km	233 km	20 km
Domaines relié	Reliés au hors-piste des Vallons de la Meije (La Grave)	Les 3 Vallées	Domaine des Aravis, (La Clusaz-Manigod)	Espace San Bernardo	4 vallées	Dolomiti Superski	Thurn Pass Kitzbühel	Non
Prix des forfaits de ski 2022/23 du domaine relié	56 €	72 €	47 €	52 €	84 €	63 €	65 €	37 €
Prix de l'immobilier moyen (*FNAIM, 2023)	4957 €/m²	Saint-Martin de Belleville : 7222€/m² ; Les Ménuires : 6048€/m² ; Val Thorens 8103 €/m²	10364 €/m²	La Rosière : 5449 €/m²	7232 €/m² (RealAdvisor, 2023)	9492 €/m² (immobiliare.it 2023)	15 700 €/m² (UBS, 2023)	4510€/m² (GURS, 2022)
Variation démographique annuelle depuis 2010	-0,66 % par an	+0,04 % par an	-0,82 % par an	+0,65 % par an	+1,03%	+0,5 % par an	+0,2 % par an	-0,06 % par an

rouge : perte d'habitants depuis 10 ans, orange: perte d'habitants depuis 5 ans, vert : gain d'habitants depuis 10 ans, bleu : gain d'habitants jusqu'à 7689 lors de la crise sanitaire de la COVID-19 puis baisse

* L'office de Tourisme de Nendaz comptabilise uniquement les nuitées commercialisées, soit le parc de logements marchands.

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

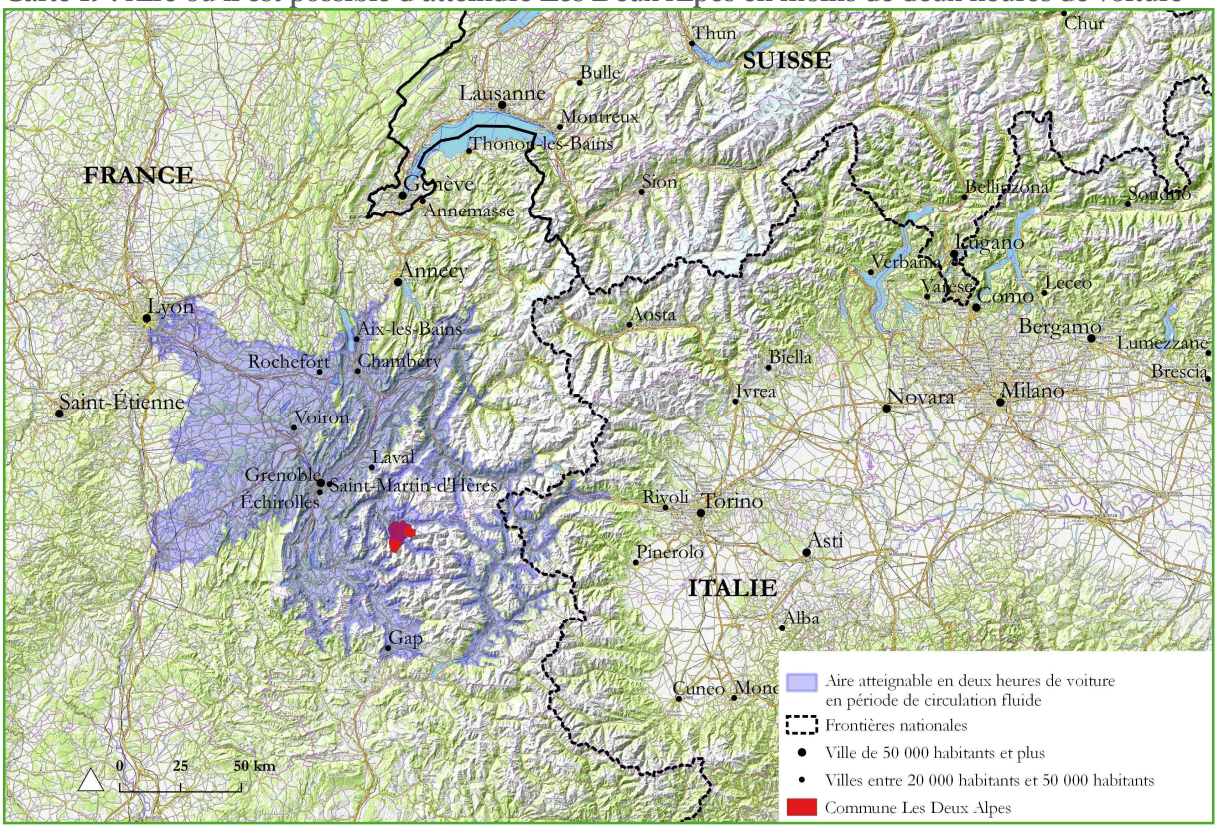
3 Contexte géographique, rétrospective du développement touristique et orientations politiques actuelles des communes-supports de stations étudiées

Dans cette section, il est proposé une immersion dans chacun des terrains. Le contexte géographique de chaque commune sélectionnée est présenté à partir des caractéristiques physiques, socio-démographiques, et économiques locales et à l'aide de cartes pour visualiser les interactions avec les territoires environnants et les polarités urbaines les plus proches. Nous proposons également une lecture rétrospective de l'essor des stations en soulignant de premiers éléments susceptibles d'expliquer la capacité d'accueil de la vie locale à l'année dans les communes étudiées. L'étude documentaire a permis d'extraire des informations retraçant le développement des résidences secondaires. Enfin, les stratégies de politiques publiques quant au maintien et l'accueil d'une population permanente sont succinctement introduites, assorties de quelques éléments clefs de contextes sur le parc de logements, l'offre et l'intensité touristique saisonnière.

3.1 Les Deux Alpes

Le 23 juin 2016, les communes de Mont-de-Lans et de Venosc fusionnent en la commune nouvelle de Les Deux Alpes. Celle-ci se situe au Nord des Alpes françaises, dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, dans le département de l'Isère. En plus de la proximité de Grenoble, la **carte 19** montre qu'il est possible d'atteindre Les Deux Alpes depuis Gap, Chambéry et la périphérie lyonnaise en moins de deux heures en voiture dans des conditions de circulations fluides.

Carte 19 : Aire où il est possible d'atteindre Les Deux Alpes en moins de deux heures de voiture [58]



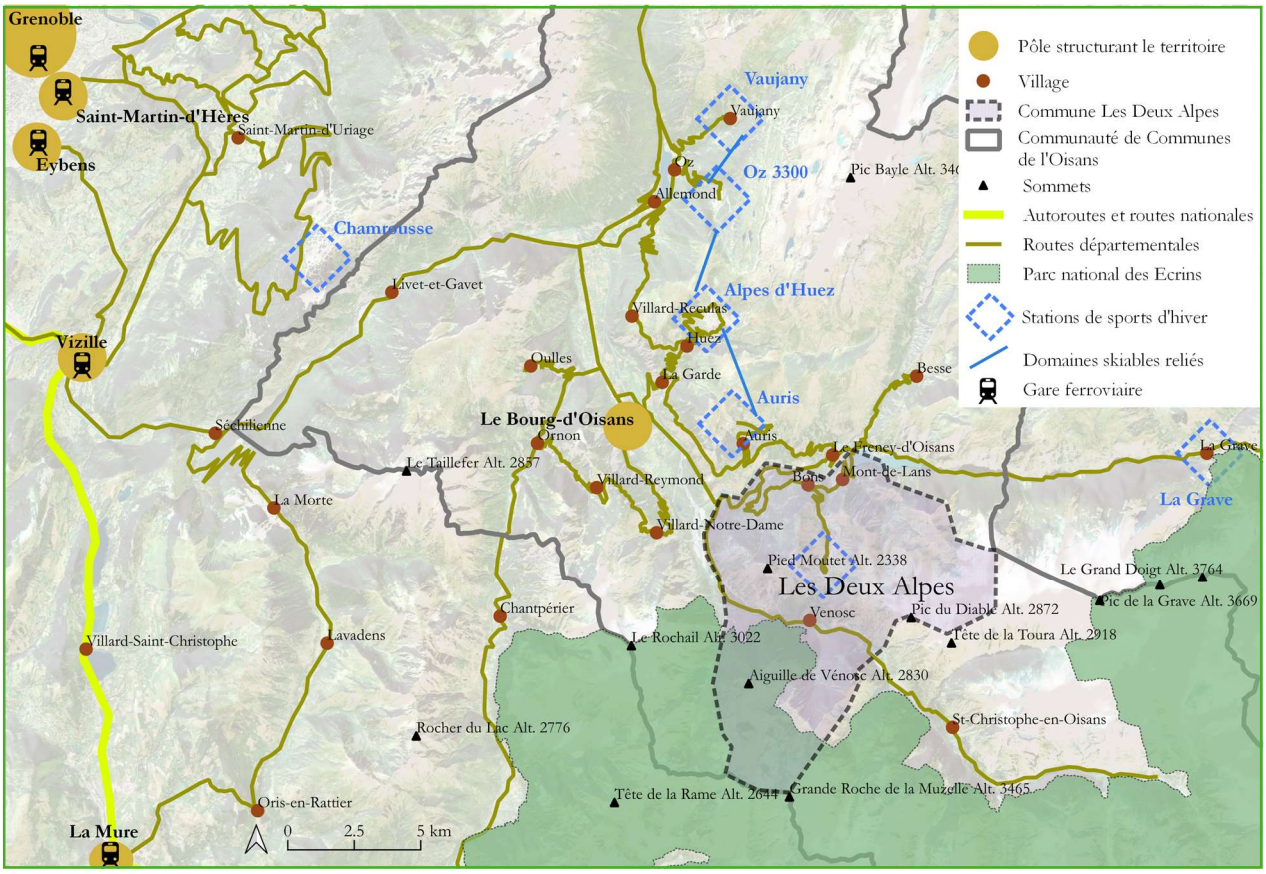
Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Sources : Traitement des données Googlemaps avec TravelTime QGIS Plugin.

[58] Cette carte a été produite à partir des données de *Google map* en période de circulation fluide, c'est-à-dire en week-end (en dehors des week-ends de forte fréquentation touristique et pendant l'été).

La commune Les Deux Alpes est située à 1h20 en voiture de la gare TGV de Grenoble, 1h30 de Grenoble Isère Aéroport et 2 heures de Lyon Saint Exupéry. Paris est à moins de 4 heures de TGV depuis Grenoble. Située entre 1650 et 3520 m d'altitude, la commune Les Deux Alpes est située dans le massif des Ecrins et compte une portion du cœur du Parc National des Ecrins sur son périmètre communal. La commune est délimitée par les vallées de la Romanche et du Vénéon et dispose d'un des plus grands glaciers skiables d'Europe qui permet une pratique de ski au printemps. La station est implantée au col de l'Alpe, au-dessus des villages de Venosc et de Mont-de-Lans. La route départementale 1091 dessert la station depuis le Mont-de-Lans qui est aussi reliée à Vénosc par une télécabine principalement en service pendant les saisons touristiques. Depuis le domaine des Deux Alpes, il est possible d'accéder à la Grave à ski, mais il ne s'agit pas d'un accès gravitaire aménagé direct.

Comme l'indique la **carte 20**, **le bourg le plus proche est Bourg d'Oisans (3 239 habitants), situé à 18,5 km, soit 27 minutes en voiture**. La commune est membre de la Communauté de Communes de l'Oisans qui se compose de 19 communes et compte plusieurs stations (Oz, Vaujany) dont l'Alpe d'Huez, qui bénéficie également d'un rayonnement international.

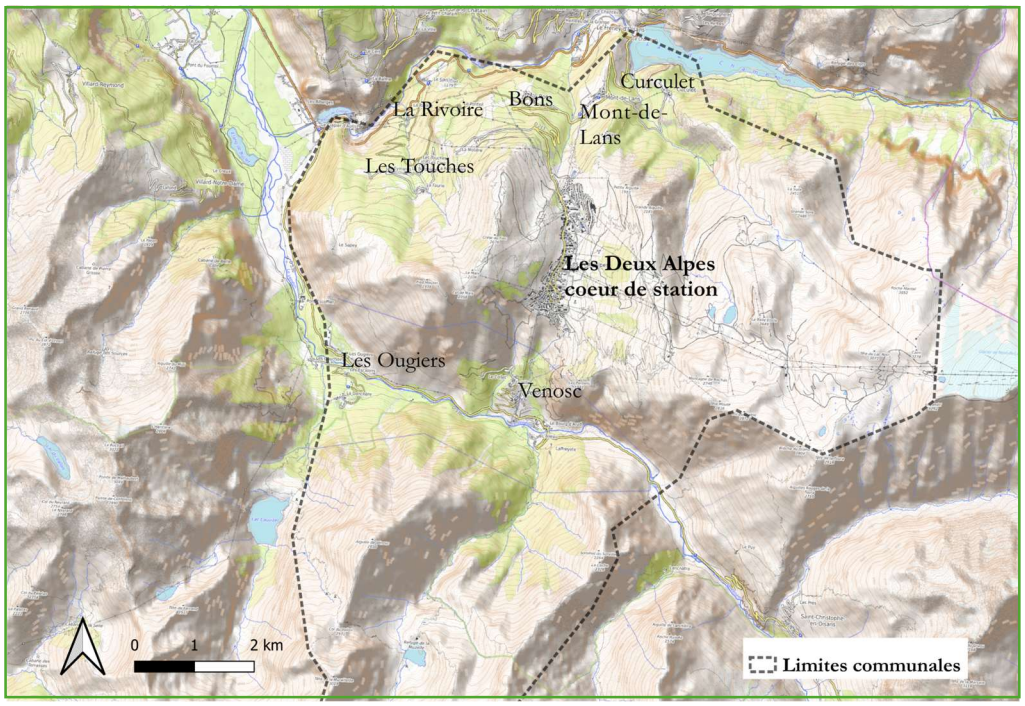
Carte 20 : Contexte géographique de Les Deux Alpes



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Sources : Traitement QGIS des réseaux viaires de carte Topo, Relief ESRI, Délimitation du PN des Ecrins, Communautés de Communes et communes, délimitation du Parc National, UNEP-WCMC, 2024.

La **carte 21** permet de situer les deux ex communes de Mont-de-Lans et Venosc de part et d'autre de l'Alpe ainsi que quelques hameaux (non-exhaustif).

Carte 21 : Territoire communal de Les Deux Alpes



Source : OpenTopoMap, 2021

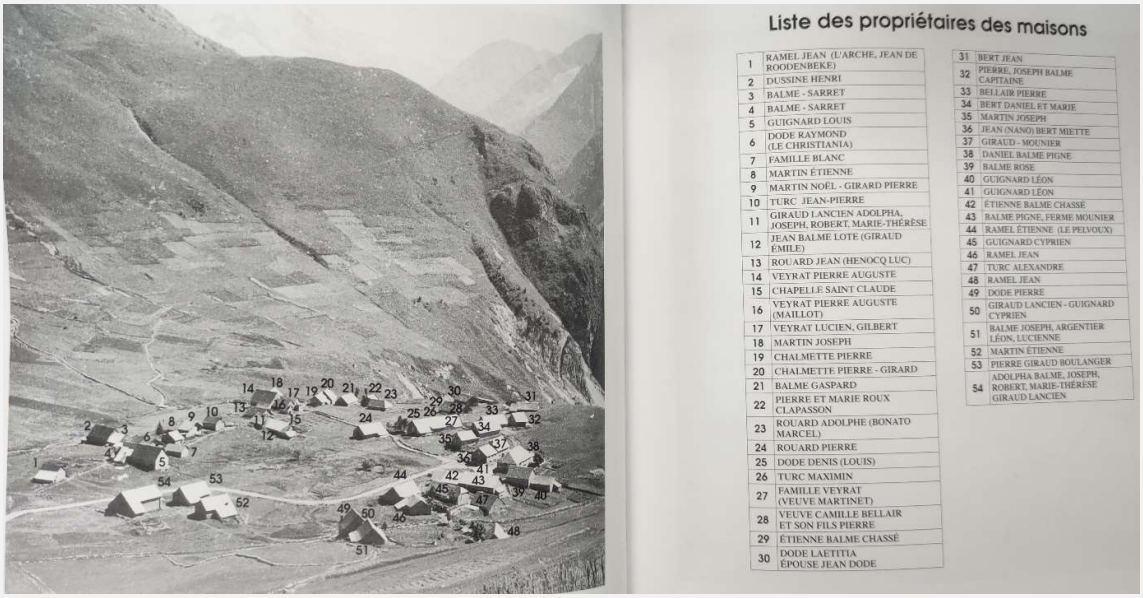
Rétrospective du développement de la station de Les Deux Alpes

Le domaine de Les Deux Alpes était historiquement parcouru par les cristalliers et les chasseurs de chamois (Fournier, 2018). Sur le plateau de l'Alpe, quelques habitations éparses servaient de résidences d'été à la population de Venosc, pour l'élevage, les fourrages, la culture de seigle et d'orge ainsi qu'un peu de maraîchage. Venosc disposait d'une mine d'ardoise au début du XIXe siècle. Située sur un itinéraire de randonnée entre l'Oisans et La Grave, **l'auberge de Balme créée en 1879 marque le début du tourisme estival**. Depuis la vallée de la Romanche par l'Alpe du Mont-de-Lans, existait un chemin muletier très raide. La route carrossable relia le chef-lieu seulement en 1938 (Cribier, 1961). En 1932, un refuge est inauguré sur l'alpage du Mont-de-Lans qui accueillera des skieurs dès le premier hiver de son ouverture. **À cette époque, le plateau compte seulement l'habitante qui tient le refuge puisque les Lantillons redescendent tous les soirs à Mont-de-Lans**, du fait de sa proximité. Le refuge se transformera ensuite en un hôtel. Le barrage du Chambon, en chantier de 1928 à 1935, fera disparaître les villages du Dauphin et du Chambon, mais créera des opportunités d'emploi.

En 1936, le plateau des Deux Alpes compte trois établissements hôteliers dont l'hôtel des Glaciers, de haut standing pour l'époque. En 1936, la station de l'Alpe d'Huez est créée avec la mise en service des téléskis de l'Eclose qui incitera indirectement le développement de Les Deux Alpes. En 1939, une première remontée est testée sous l'initiative du lieutenant et mécanicien G. J. Kemler, mais elle s'écroule à ses premiers essais. Il faudra donc attendre 1946 pour la mise en service du téléski de Pied Moutet par des Lyonnais. Un centre d'accueil des jeunes, le Foyer Saint-Benoît, est créé par le curé du village sur le plateau en 1946 qui sera surtout très fréquenté pour le tourisme d'été (Cribier, 1961). **Dans le village de Venosc, la mise en location de logements permet d'accueillir 150 personnes. Il s'agit d'anciennes maisons**

réaménagées qui appartiennent à des Venoscains qui ont quitté l'Oisans (Cribier, 1961). L'**image 12** de l'ouvrage sur l'histoire des Deux Alpes de J. Fournier ci-dessous témoigne de l'habitat ramassé déjà présent sur le plateau de l'Alpe avant la Deuxième Guerre mondiale.

Image 12 : Le plateau de l'Alpe le 25 août 1941



Liste des propriétaires des maisons

1	RAMEL JEAN (L'ARCHE, JEAN DE ROODENBEKE)
2	DUSSINE HENRI
3	BALME - SARRET
4	BALME - SARRET
5	GUIGNARD LOUIS
6	DODE RAYMOND (LE CHRISTIANIA)
7	FAMILLE BLANC
8	MARTIN ÉTIENNE
9	MARTIN NOËL - GIRARD PIERRE
10	TURC JEAN-PIERRE
11	GIRAUD LANCIEN ADOLPHA, JOSEPH, ROBERT, MARIE-THÉRÈSE
12	JEAN BALME LOTE (GIRAUD ÉMILE)
13	ROUARD JEAN (HENOCQ LUC)
14	VEYRAT PIERRE AUGUSTE
15	CHAPELLE SAINT CLAUDE
16	VEYRAT PIERRE AUGUSTE (MAILLOT)
17	VEYRAT LUCIEN, GILBERT
18	MARTIN JOSEPH
19	CHALMETTE PIERRE
20	CHALMETTE PIERRE - GIRARD
21	BALME GASPARD
22	PIERRE ET MARIE ROUX CLAPASSON
23	ROUARD ADOLPHE (BONATO MARCEL)
24	ROUARD PIERRE
25	DODE DENIS (LOUIS)
26	TURC MAXIMIN
27	FAMILLE VEYRAT (VEUVE MARTINET)
28	VEUVE CAMILLE BELLAIR ET SON FILS PIERRE
29	ÉTIENNE BALME CHASSÉ
30	DODE LAETITIA ÉPOUSE JEAN DODE
31	BERT JEAN
32	PIERRE, JOSEPH BALME CAPITAINE
33	BELLAIR PIERRE
34	BERT DANIEL ET MARIE
35	MARTIN JOSEPH
36	JEAN (NANO) BERT MIETTE
37	GIRAUD - MOUNIER
38	DANIEL BALME PIGNE
39	BALME ROSE
40	GUIGNARD LÉON
41	GUIGNARD LÉON
42	ÉTIENNE BALME CHASSÉ
43	BALME PIGNE, FERME MOUNIER
44	RAMEL ÉTIENNE (LE PELVOUX)
45	GUIGNARD CYPRIEN
46	RAMEL JEAN
47	TURC ALEXANDRE
48	RAMEL JEAN
49	DODE PIERRE
50	GIRAUD LANCIEN - GUIGNARD CYPRIEN
51	BALME JOSEPH, ARGENTIER LÉON, LUCIENNE
52	MARTIN ÉTIENNE
53	PIERRE GIRAUD BOULANGER
54	ADOLPHA BALME, JOSEPH, ROBERT, MARIE-THÉRÈSE GIRAUD LANCIEN

Fournier, 2018, pp. 80-81.

Le Ski Club de la Meije a contribué à l'essor de la station en **stimulant les investissements de plusieurs de ses membres locaux dans des établissements tels que des épiceries, des restaurants, des hébergements et des magasins de sport.** Une avalanche ensevelit la mine d'ardoise de Venosc en 1951. Son exploitant a alors investi dans un grand hôtel et constitua le capital pour engager la construction de la télécabine du Diable. **Les Venoscains qui n'avaient pas autant de moyens ont sollicité les conseils d'architectes et se sont convertis en terrassiers, maçons, charpentiers, couvreurs, électriciens, peintre pour développer ensemble des hôtels et des magasins supplémentaires.** Des prêts étaient souvent réalisés auprès de particuliers et d'industriels. Avant l'achèvement des travaux, la clientèle abondait. **Au-delà de Venosc, dans la vallée du Vénéon, la dépopulation est très marquée avec l'exemple de Saint-Christophe qui passe de 200 à 100 personnes dans les années 1950. Venosc augmente de 351 en 1946 à 400 habitants en 1961 ; cependant, cela reste bien inférieur à la population de 1826 où étaient recensés 967 habitants** (Cribier, 1961).

En 1954, de nombreuses familles ont un logement sur l'Alpe et un autre dans la vallée, qu'elles occupent par alternance (Cribier, 1961). L'essor du tourisme s'accompagne d'un déclin de l'agriculture, passant de 300 ha labourés en 1925 à 30 ha en 1960. La part des jeunes dans la population devient plus importante et **la structure professionnelle évolue vers plus de poly-activité** combinant différents lieux d'emplois entre l'Alpe et le Bourg d'Oisans avec l'hôtellerie, la maçonnerie, et les cultures entre différents espaces (Cribier, 1961). Plusieurs autres téléskis seront installés (téléskis Côte Brune, des Clochettes, de Vallée Blanche). Le tourisme hivernal attire toujours plus de monde et démontre alors sa rentabilité à la communauté locale. A noter que J. Martin, originaire de la commune, invente le concept de forfait de ski en 1955 qui integrera la pension, le cours collectif de l'ESF, l'accès à la patinoire et au bus sous l'appellation *Tout Compris*. En 1960, l'Alpe de Venosc compte 14 hôtels et l'Alpe de Mont-de-Lans est doté de 8 hébergements (Fournier, 2018). Les deux côtés du plateau de l'Alp entre Venosc et Mont-de-Lans restent

marqués par une séparation spatiale qui va s'estomper à la fin des années 1960 par de nouvelles constructions d'hôtels, mais aussi des copropriétés en immeubles.

De 1960 à 1970, la station passe de petite organisation de l'offre touristique à une grande station avec l'exploitation du haut domaine glaciaire de Mont-de-Lans. En 1961, de nouveaux téléskis permettent de skier jusqu'à 2400 mètres. Le village de Mont-de-Lans est relié à l'alpage par un télésiège en 1965. En 1970, plusieurs sociétés de remontées mécaniques (SEDA, les sociétés Montaz et Neyrpic) permettent l'accès gravitaire à ski à 2600 mètres, puis à 2800 mètres avec le télésiège de la Toura. Le réseau des remontées va continuer à se développer pour atteindre le col du Jandri à 3160 mètres. En 1972, Venosc est relié à l'Alpe par télécabine. C'est en 1973 que les premiers skieurs d'été pratiquent les pistes sur la Toura, au-delà du col de Jandri. Les équipements sur le glacier nécessitent une technique particulière puisque le glacier est en mouvement. La côte 3423 mètres est câblée en 1975. Au-delà de la liaison, c'est également la création du Parc National des Ecrins en 1973 et la piste de ski de fond qui relance l'attractivité de la vallée. Entre 1971 à 1980, le développement hôtelier se poursuit ainsi qu'à Venosc avec un petit hôtel et un terrain de camping en 1975 (Fournier, 2018).

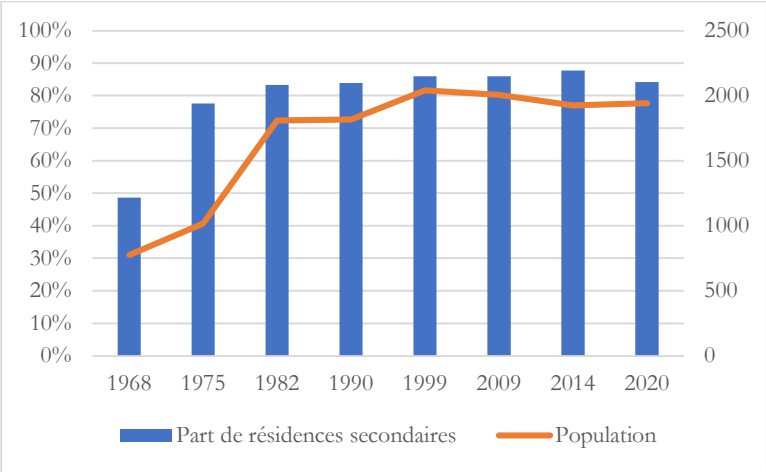
Dans les années 1970, des douzaines d'immeubles sur l'Alpe de Venosc et une trentaine sur l'Alpe de Mont-de-Lans sont réalisées (le Super Venosc, le Myosotis, le Lauvitel, les Quirlies, Les Gémeaux, Les Eperons, le Champagne, le Saint Christophe, le Prégentil, Le Kandahar, le Meijotel, la Vallée Blanche, les Prapelier, le Champamé, l'Etendard…). **En plus de ces constructions, une cinquantaine de chalets individuels est construite dans cette décennie.** La morphonologie de la station est ainsi véritablement transformée puisque son architecture traditionnelle laisse place à des formes urbaines. Les rez de chaussé des copropriétés sont aménagés en galerie pour accueillir divers commerces. C'est ainsi que cette première moitié des années **1970 marque un essor immobilier de la station qui atteint 19 000 lits touristiques en 1980 et un domaine de 150 km de pistes de ski**.

Au début des années 1980, l'immobilier se stabilise, mais la station connaît encore la création de nouvelles remontées mécaniques et quelques équipements publics (salle polyvalente, locaux administratifs) dans un contexte où les télécabines sont saturées par l'affluence des skieurs. Le *Jandri Express*, un double monocâble de la société *Pomagalski,* permet de désengorger le col de Jandri en parcourant 7 kilomètres en 24 minutes avec un débit de 1800 personnes à l'heure. En 1984, le plus haut téléski sur le dôme de la Lauze, permet de regagner la Grave par les Vallons de la Meije avec une courte marche. Une liaison héliportée est mise en place cette même année pour relier le domaine skiable de l'Alpe d'Huez aux Deux Alpes en 5 minutes. **En 1985 démarre le chantier de la Zone d'Aménagement Concerté du Soleil de 17 600m² avec 4 hameaux représentant 2256 lits**. En juillet 1989, le funiculaire *Dôme Express* est fonctionnel afin d'élargir l'accès gravitaire sur le glacier et offrir de nouveaux panoramas. Le village du Clos des Fonds poursuit un développement immobilier. **L'école élémentaire se dote alors d'une classe supplémentaire en 1986**.

La station attire des opérateurs britanniques et des groupes de Hollandais dans les années 1990. Cette période est marquée par un ralentissement économique, même si des hébergeurs auront la capacité de réaliser des rénovations et des extensions de l'habitat existant. Au cours de cette décennie, **les villages de Mont-de-Lans et de Venosc accueillent de nouvelles maisons individuelles dans lesquelles s'installent des artisans d'arts** (Fournier, 2018). En 1993, la station accueille le *Mondial du Snowboard* et en 1998 la Coupe du monde du ski alpin, mais aussi le *Mondial du VTT* en juin 2004. En 2016 est créé le *Outdoor Festival*, qui promeut les sports de pleine-air (parapentes, VTT, trail, snowboard, slackline, street golf…)

Le **graphique 6** témoigne de l'importante croissance démographique à mesure de l'essor de la station Les Deux Alpes, en parallèle du développement des résidences secondaires.

Graphique 6 : Evolution de la part de résidences secondaires et de la population à Les Deux Alpes depuis 1968[59]



Sources : INSEE, 2021

La commune maintient un solde naturel positif de 1968 jusqu'en 2011 et n'est pas gagnée par un vieillissement démographique car **la part des 15-29 ans est en hausse. Elle est même plus importante que la part du département**. Les 60 ans et plus sont par contre sous-représentés par rapport à la Communauté de communes et au département (PLU Mont-de-Lans, 16 décembre 2015). Cependant, **le solde migratoire devient négatif à partir des années 1980**.

90 % des actifs travaillant à Les Deux Alpes résideraient dans la commune (PLU Mont-de-Lans, approuvé le 16 décembre 2015). **Une étude engagée par la municipalité indique que 450 travailleurs permanents de la station habitent en dehors des ex-communes déléguées qui constituent Les Deux Alpes** (Couic et Blanchet, 2006). Plusieurs indicateurs témoignent d'une faible rotation des occupants du parc résidentiel dans les années 1990 et au début des années 2000. En 2006, 55,6 % des ménages habitaient le même logement qu'en 1999 contre 42 % en 1990. Le diagnostic du PLU l'explique par le décalage entre le prix du foncier et les salaires (PLU Mont-de-Lans, approuvé le 16 décembre 2015). **En 2011, la part des habitants ayant une ancienneté résidentielle comprise entre 2 et 9 ans représente 64 % de la population.** Les grands logement (4 pièces, 5 pièces) sont sous-représentés vis-à-vis des petits logements en raison du tourisme hivernal. Parmi les résidents permanents, seulement 49,5 % sont propriétaires contre 60,7 % en Isère en 2010. **En 2021, 56,8 % des résidents principaux sont propriétaires à Les Deux Alpes, soit un pourcentage en augmentation.** Au total, Les Deux Alpes dispose de 39 logements locatifs sociaux en 2022, qui ne correspondent qu'à 4 % de son parc de résidences principales (INSEE, 2022).

Une liaison avec la station de l'Alpe d'Huez est en réflexion et a été chiffrée à 60 millions d'euros. Ce projet fait beaucoup débat dans le cadre des Unités Touristiques Nouvelles prévues au SCOT l'Oisans qui est le document incontournable pour les autoriser (Moulin, 2023). Le projet de SCOT arrêté a reçu un avis défavorable du commissaire enquêteur du fait d'un manque d'informations précisant les infrastructures envisagées. Il pointait qu'aucune solution ne proposait de lever les risques d'avalanches (Rapport de la

[59] Ce graphique n'a pas vocation à observer un lien de causalité entre la population et la part de résidences secondaires, mais consiste à une remise en perspective des évolutions de ces deux composantes importantes de la problématique de thèse.

Commission d'enquête du 10 avril 2019). Le SCOT est ainsi toujours en cours d'élaboration depuis 2014. La délibération de lancement souligne un enjeu en matière de logements et formule l'intention d'attirer des populations permanentes. **Les documents d'urbanisme de Mont-de-Lans et de Vénosc prévoient différents objectifs témoignant d'une volonté politique de maintenir et accueillir des habitants permanents.**

Tableau 11 : Etat de la politique volontariste de Les Deux Alpes pour le maintien et l'accueil d'habitants figurant dans les documents d'urbanisme ou de politiques publiques

Documents	**Date d'approbation**
Plan Local d'Urbanisme de Mont-de-Lans	**25 octobre 2016**
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	L'objectif 1 vise à pérenniser une population permanente dans la commune et l'objectif 2 d'organiser une politique de l'habitat permettant à chaque Lantillon de se loger. Il s'agit notamment d'accueillir 180 habitants supplémentaires soit une croissance moyenne de la population de 1,25 % par an. Pour ce faire, il est prévu la création de 100 logements permanents dont 20 logements sociaux.
Plan Local d'Urbanisme de Venosc	**30 mai 2011 mais en cours de révision**
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) débattu par le conseil municipal le 21 septembre 2020 du Plan Local d'Urbanisme de Venosc prévoit en orientation 1 : Améliorer la qualité de vie à l'année par un développement harmonieux avec en premier objectif de proposer une offre de logements permettant une diversité des modes d'habiter en vue d'une relance de la croissance démographique (Délibération n°2020.102). Le nombre de logements prévu n'est pas précisé. Le taux de logement social cependant devrait rester identique. Les opérations touristiques doivent prévoir des logements saisonniers.
Programme Local de l'Habitat	**Inexistant**
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	Sans objet
Schéma de Cohérence Territoriale	**En cours depuis 2014**
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	Sans objet

Sources : Plan Local d'Urbanisme de Mont-de- Lans approuvé le 25 octobre 2016 ; Plan Local d'Urbanisme de Venosc approuvé le 30 mai 2011 ; Délibération n°CCO 2021_163 approuvant les orientations politiques générales, les modalités de concertation et d'animation et l'actualité réglementaire du SCoT pour le projet de territoire Oisans 2040 du 4 novembre 2021, URL : https://www.ccoisans.fr/wp-content/uploads/2022/03/Orientations-politiques-generales-de-Oisans-2040-1.pdf.

Le domaine skiable, comprend 227 km de pistes. Depuis 2020, le délégataire qui exploite le domaine skiable est la Société d'Aménagement Touristique de l'Alpe d'Huez (SATA) qui est une société anonyme d'économie mixte[60]. **En 2022, le nombre de lits touristiques s'élève à 31 808** et l'intensité touristique est de **949 nuitées par habitant**, si nous tenons compte des deux saisons touristiques de l'été et de l'hiver (G2A, 2022). 86 % du parc résidentiel de loisirs sont détenus par des propriétaires (OT Les 2 Alpes, 2022). La station a recours à **environ 3000 emplois saisonniers et la commune compte 300 commerçants**. Parmi la clientèle touristique, les propriétaires contribuent seulement à 25 % des nuitées (OT Les 2 Alpes, 2022). L'office de tourisme des Deux Alpes met en place **une stratégie afin d'inciter la mise en location**

[60] La société anonyme d'économie mixte est une société de droit privé dont les actionnaires majoritaires sont des personnes publiques.

des meublés de tourisme (résidence secondaire). Une mise en location sur plusieurs semaines est gratifiée par des avantages tarifaires pour des offres touristiques de la commune. La base des adhérents de l'office de tourisme compte 2138 contacts en 2022. Les remontées mécaniques sont ouvertes 170 jours en moyenne pendant l'hiver et le glacier, 70 jours en été, ainsi que 15 jours à la Toussaint (*CCO*, 2021). La capacité de confort du domaine est estimée à 20 000 skieurs. L'offre touristique de sports d'hiver ne se résume pas uniquement au ski puisque la station propose également le ski nordique, l'espace luge sur neige, le ski de randonnées avec le trail blanc, les parcours de raquette, la promenade sur glacier avec belvédères et le chien de traineaux. Par ailleurs, l'offre estivale se compose du cylco-tourisme, d'un golf sous gestion intercommunale, du VTT de descente (14 pistes), du VTT de randonnée, de la randonnée pédestre, ou encore des sentiers thématiques. Plusieurs évènements récurrents sont organisés comme le *DC Show Down*, *Powder Week* et *Snow Fest*.

Dès les années 1980, la promotion de la pratique du snowboard, du VTT ou du vol libre (deltaplane, parapente) va impulser un nouvel élan d'attractivité touristique et contribuera à enrichir la **renommée du territoire de l'Oisans pour des sports de descentes afin d'atténuer la monoculture du ski** (Fournier, 2018). La Communauté de Communes de l'Oisans, dont les Deux Alpes est membre, porte un projet ***Espace Valléen*** **2021 et 2027 avec comme crédo « un territoire à vivre et à expérimenter »** (CC Oisans, 2021).

Le corpus d'**images 13** permet de constater les morphologies bâties de grands ensembles qui contribuent au caractère urbain du cœur de la station Les Deux Alpes. Les villages de Mont-de-Lans et de Venosc ont cependant gardé les caractéristiques d'un habitat « traditionnel ».

Images 13 : Vues de la station Les Deux Alpes et Venosc en été et la station Les Deux Alpes à la fin de la saison touristique d'hiver



Vue sur le bâti traditionnel du village de Venosc qui est relié par une télécabine à la station Les Deux Alpes



Fréquentation de la rue des Viking et rue de l'Irarde à Les Deux Alpes au printemps

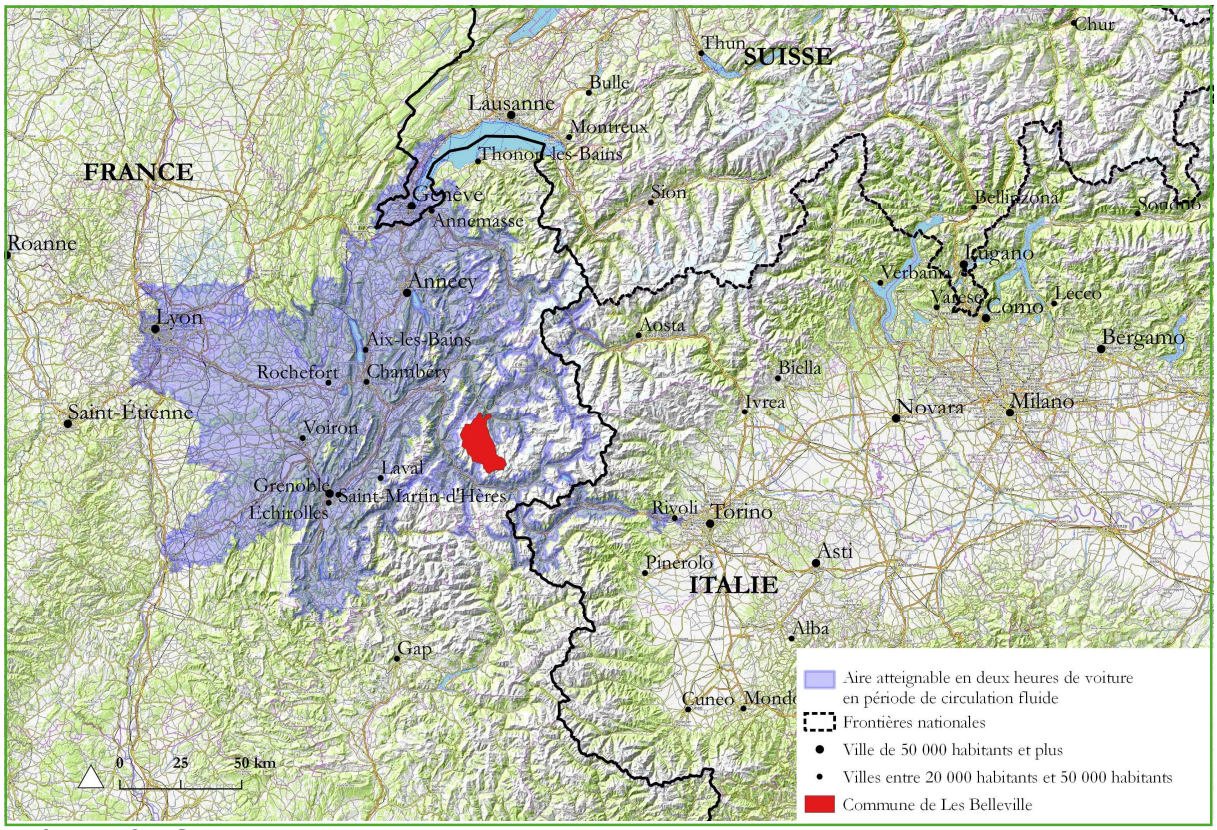


Vue sur les morphologies résidentielles de la station Les Deux Alpes en été

3.2 Les Belleville

La commune Les Belleville est située en région Auvergne-Rhône-Alpes, en Savoie, dans la vallée de Tarentaise. L'ancienne commune de Villarlurin a fusionné avec la commune de Saint-Martin de Belleville pour créer Les Belleville le 1er janvier 2016. L'ex-commune de Saint-Jean-de-Belleville intègre Les Belleville le 1er janvier 2019. Les deux tiers de la vallée des Belleville sont occupés par le territoire de la commune déléguée de Saint-Martin-de-Belleville. La **carte 22** montre qu'il est possible d'atteindre le chef-lieu de Les Belleville en voiture en moins de deux heures depuis Lyon, Genève, Grenoble, Annecy et Chambéry dans des conditions de circulation fluide.

Carte 22 : Aire où il est possible d'atteindre le chef-lieu de Les Belleville en moins de deux heures de voiture [61]



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Sources : Traitement des données Googlemaps avec Travel Time QGIS Plugin.

La commune s'étire de manière linéaire le long du Doron de Belleville sur près de 25 kilomètres et sa superficie couvre quasiment l'intégralité de la vallée des Belleville, du sommet de l'Aiguille de Péclet à 3561 m jusqu'en vallée au niveau de la commune déléguée de Villarlurin.

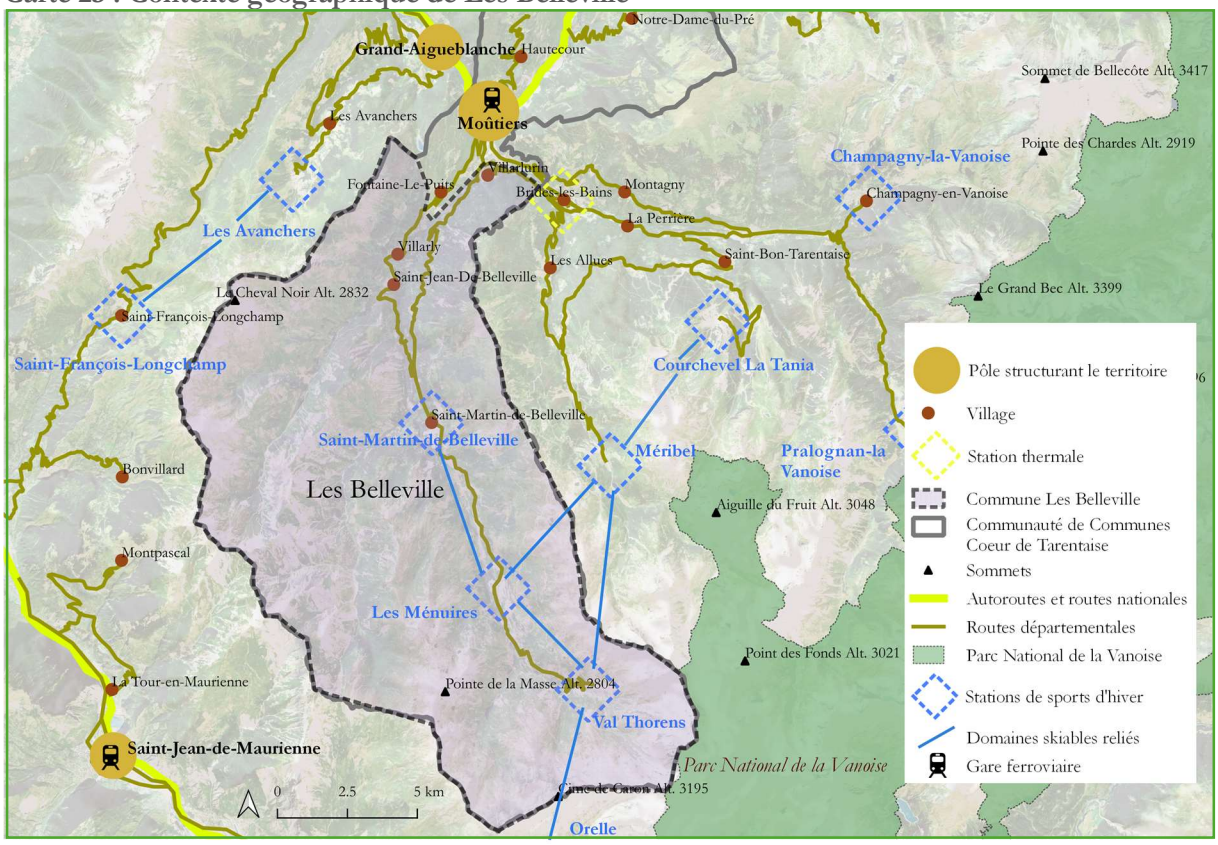
La vallée des Encombres à l'est de la commune a une fonction pastorale exclusivement et comporte trois petits hameaux d'estive. La commune Les Belleville est adhérente du Parc National de la Vanoise, mais se situe en dehors des limites du cœur du parc. **Elle est support de trois stations : Saint-Martin (4e génération) et Les Ménuires et Val-Thorens (3e génération)** dont le domaine skiable est partie intégrante des 3 Vallées en liaison avec Méribel et Courchevel, sans oublier la liaison avec Orelle en

[61] Cette carte a été produite à partir des données de *Google map* en période de circulation fluide, c'est-à-dire en week-end (en dehors des week-ends de forte fréquentation touristique et pendant l'été).

Maurienne par le sommet de la Cime Carron comme le montre la **carte 23**. Moûtiers est le bourg centre le plus proche (3954 habitants en 2022, INSEE), à 18 km du chef-lieu par la route départementale 117, soit 23 minutes en voiture. Les stations de Les Ménuires et de Val-Thorens sont cependant plus distantes du bourg-centre avec respectivement 28,7 km (36 minutes de voitures) et 37,9 km (47 minutes de voiture). La commune de **Moûtiers est dotée d'une gare TGV essentiellement active en saison touristique qui relie Paris en 4 heures et 20 minutes, mais aussi Londres en moins de 7 heures et 50 minutes au plus rapide, via l'*Eurostar*.**

Le bourg centre de Moûtiers est en continuité urbaine avec Salins-Fontaine (976 habitants). À proximité du bourg centre de Moûtiers, se situe également la commune du Grand-Aigueblanche peuplée de 3307 habitants en 2022. La population cumulée de ces communes représente donc 8 237 habitants, attestant d'un poids démographique conséquent en milieu de vallée. La commune Les Belleville est membre de la Communauté de Communes Cœur de Tarentaise, cependant la commune du Grand-Aigueblanche n'en fait pas partie.

Carte 23 : Contexte géographique de Les Belleville



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Sources : Traitement QGIS des réseaux viaires de carte Top ; Relief ESRI ; délimitation du Parc National de la Vanoise, 2015 ; Communautés de Communes et communes, délimitation du Parc National, UNEP-WCMC, 2024

Rétrospective du développement de la station de Les Ménuires

Avant le lancement des stations, la commune de Saint-Martin de Belleville a connu une activité principalement agricole. **La population regroupée dans une vingtaine de hameaux à l'habitat resserré autour de chapelles était caractéristique d'une vie pastorale. Le développement d'usines électrométallurgiques et les ouvrages hydroélectriques en vallée apporteront de nouvelles opportunités d'emploi**, déclenchant des émigrations saisonnières en hiver puis un exode définitif après la

Seconde Guerre mondiale vers Moûtiers ou d'autres villes de la Savoie. **La commune connaît un déclin démographique assez significatif dans les années cinquante** (PLU Saint Martin de Belleville, 15 novembre 2018).

À la demande du maire Joseph Fontanet en 1952, l'architecte L. Chappis étudie la possibilité de création d'une station sur le plateau des Boyes. L'absence de verdure, l'austérité du site, le manque d'attrait naturel, les dimensions de la vallée loin d'une échelle humaine inspire L. Chappis pour une morphologie de station qu'il imagine différente de Courchevel et Méribel, avec un urbanisme très compact. Il propose une grenouillère en amphithéâtre, un centre commercial en arc de cercle entourée de deux zones résidentielles avec des bâtiments épannelés dans la pente. Une tour signal est souhaitée par le maire afin de pouvoir visualiser la station depuis Saint-Martin-de-Belleville. **L. Chappis fait face à des hostilités lors de ses déplacements dans la vallée des Belleville de la part des agriculteurs qui lui barrent la route avec des fourches et des râteaux** (Chappis, 2011). **Les élus, ainsi que le curé Romanet ont effectué un travail de persuasion auprès de la population locale pour faire évoluer leur posture très réservée vis-à-vis de ce projet** (Cumin, 2009).

La conception de la station de Les Ménuires s'inscrit dans le contexte du Plan Neige et est caractéristique des stations de troisième génération. Son démarrage a été impulsé lors de la mandature de N. Jay, maire de Saint-Martin-de-Belleville qui missionne la Société d'Equipement de la Vallée des Belleville (SODEVAB) pour démarrer les premières études sur un plateau isolé en amont du village de Saint-Martin-de-Belleville. Cette société créée le 4 mars 1960, est présidée par le président du conseil général J. Fontanet avec la participation des partenaires publics (communes de Saint-Martin-de-Belleville, Les Allues, Conseil Général, Caisse des Dépôts et des Consignations) et de tiers qualifiés (notables, Chambre de Commerce, Banque de Savoie) (Laslaz, 2005, Chappis, 2011).

450 ha acquis à l'amiable ainsi que des expropriations permettront de mobiliser 470 ha dans la vallée (Laslaz, 2005 ; Chappis 2011). L'achat des terrains concerne une centaine de propriétaires et d'exploitants de la vallée qui pourront toujours utiliser les terrains tant que les constructions liées à la station ne sont pas réalisées. Ces achats interviennent dans une période où l'agriculture est déjà en crise et les chantiers vont mobiliser en priorité les terrains plats qui sont également les plus intéressants pour les troupeaux. Les constructions vont alors susciter des résistances de la part des agriculteurs qui ont un fort attachement à la terre. **Malgré l'opportunité d'intégrer l'agriculture à l'économie touristique, le soutien du milieu agricole reste faible à l'essor des stations** (Gueret, 1970). Un premier plan d'aménagement prévoyant un objectif de 75 000 lits à terme est élaboré. Cependant, l'équipe d'architectes de la Caisse des Dépôts qui a été retenue a fait l'impasse sur les études géologiques préalables. Les risques de glissements de terrains avérés affectent sévèrement la rentabilité du projet, notamment avec la revente des terrains à risque qui affecte le succès de la promotion immobilière. La station démarre au début avec seulement 3 téléskis et un noyau de 450 lits. **En 1965, le Président du Conseil Général[62] devient maire de la commune et les premiers bâtiments en béton sont élaborés, suivis de la mise en service de la télécabine de la Masse en 1967 qui relie les résidences de La Croisette à la rive gauche du torrent** le *Doron des Belleville* (Laslaz, 2005). **La station des Ménuires a fait l'objet de vives critiques pour son architecture qui rappelle les banlieues parisiennes des années 1960.** Elle sera qualifiée de « Sarcelles

[62] Le conseil général est l'ancien nom du conseil départemental. Ce changement terminologique a été introduit par la loi n° 2013-403 du 17 mai 2013.

des neiges », notamment en raison des références qu'ont les architectes de la Caisse des Dépôts qui l'ont conçue. Un grand ensemble de 6000 m² aux Ménuires fera d'ailleurs l'objet d'une démolition en 2006. Dans les années 1980, la station compte 11 000 lits (Cumin, 2009). **Les équipements construits ne sont pas exclusivement touristiques et témoignent aussi d'une volonté de répondre aux besoins des actifs avec l'élaboration d'un foyer de jeunes travailleurs, une garderie d'enfants, un club de jeunes et une salle polyvalente. Le développement touristique favorise donc l'étoffement de l'offre en services publics.** Les emplois dans les remontées mécaniques représentent une promotion sociale pour une cinquantaine de personnes de la vallée des Belleville, car ils participent à une dynamique nouvelle et les salaires sont attractifs. Des actions syndicales contribuent à des conditions d'emploi constructives et reconnues. Par ailleurs, l'artisanat et le commerce local prennent un essor avec le développement des stations. **Les artisans de Saint-Martin deviennent peu à peu chefs de petites entreprises en expansion. Huit commerçants de la vallée investissent dans la station des Ménuires. La mutation pour les agriculteurs reste plus difficile**. **En 1970, sur 400 personnes travaillant dans la station les Ménuires, 300 sont de Saint-Martin de Belleville.** Le bilan pour la région et ses habitants est donc estimé positif en dehors de l'agriculture (Gueret, 1970).

C'est la Société d'exploitation de la Vallée des Belleville (SEVABEL) qui est exploitant des remontées mécaniques. Elle est une filiale de la Compagnie des Alpes depuis 1989-90. Les services des pistes de la vallée des Belleville (Saint-Martin, Les Ménuires, Val Thorens) sont gérés par la commune de Saint-Martin de Belleville. Par ailleurs, la SODEVAB en charge de l'équipement avait été épinglée par la Cour des comptes pour un endettement avec notamment le coût de la route d'accès à la station. Le conseil général de la Savoie interviendra pour pallier le déficit même s'il y avait de profonds désaccords parmi les conseillers généraux Le versant de la rive droite sera équipé en 1969 et en 1973, Les Ménuires est reliée avec Méribel, ce qui confirme l'idée de créer un domaine relié des Trois Vallées déjà imaginé en 1946 (Laslaz, 2004).

A Les Ménuires, les implantations des hébergements avaient toujours favorisé le ski au pied. Cependant, la Société d'Aménagement de Savoie proposa à la mairie le développement de premiers lotissements pour créer des chalets individuels. Parallèlement, en raison d'un faible tissu hôtelier et à la suite d'une fermeture d'établissement, la mairie proposait des terrains gratuits dans les années 1980 pour attirer de nouveaux hôteliers. Cela permis notamment la création de 4 hôtels (Cumin, 2009).

Rétrospective du développement de la station de Val Thorens

La conception de la station aurait été imaginée depuis Paris, dans les bureaux de P. Schnebelen, PDG de la SEFCO (Société d'Etudes Financières et de Construction), société de holding à capitaux privés. P. Schnebelen est déjà réputé pour ses réalisations dans la station de Tignes et de La Clusaz. Le maire Fontanet a été séduit par l'idée de confier à P. Schnebelen la station de Val Thorens afin de **reproduire le modèle réussi des 365 jours par an de Tignes** qui en plus assure un amortissement des infrastructures à l'année. **Les glaciers de Chavière et de Thorens représentaient un potentiel pour la pratique du ski d'été**. **Le maire ne dispose cependant pas d'un franc soutien des Bellevillois et du conseil municipal, puisque la station Les Ménuires était déjà en difficulté financière**. Il y avait notamment la crainte que la station Val-Thorens fasse concurrence à celle de Les Ménuires où les Bellevillois ont déjà investi (Josserand, 2021). **Pour les habitants historiques de Saint-Martin, Val Thorens a longtemps été perçu comme une « *colonie lointaine* »** selon le maire G. Cumin (2009, p.179) contrairement à Les Ménuires qui a suscité plus d'investissements de la part des Bellevillois. **Par ailleurs, le projet suscitait des inquiétudes du**

corps médical sur les risques de manque d'oxygène de jeunes enfants en haute altitude (Josserand, 2021). Ainsi, **peu d'habitants de la commune ont créée des affaires à la création de Val Thorens**.

En 1969, le Syndicat Mixte pour l'Aménagement des Belleville est créé et le conseil Général autorise la route d'accès à Val-Thorens. En 1970, P. Schebelen rachète la SODEVAB dans l'idée de créer Val Thorens avec 70 000 lits. Cependant, les évènements de tempête de neige de 1970 ont refroidi les investisseurs sur l'idée de créer Val Thorens en altitude. Les soutiens de la commune et des groupes financiers (SUEZ) sont maintenus. Le projet prévoit 150 remontées, un altiport chauffé avec 2 Aller-Retours Val-Thorens-Paris et 6 Aller-Retours Genève-Lyon, 1000 chambres d'hôtel et un débit skieurs de 7500 p/h. L'objectif n'est pas de reproduire les circulations piétonnes intérieures connectées avec les appartements de Les Ménuires, mais de **retrouver de l'animation de rues commerçantes extérieures malgré l'altitude** plus importante que Les Ménuires (Josserand, 2021).

En août 1971, le Parc National de la Vanoise donne son approbation à la création de la station de Val-Thorens sous l'influence de Joseph Fontanet à la fois maire et ministre. Le projet démarre concrètement en 1972. La SODEVAB a la charge de la première tranche de la ZAC de Val-Thorens et confie sur la période 1972-78, **l'exclusivité de la commercialisation des terrains aménagés et la promotion immobilière à un groupement constitué de la banque La Hénin, la banque de Suez, l'Union des Mines, la banque d'Indochine et la Caisse Régionale de Crédit Agricole.** Concernant l'exploitation des remontées mécaniques, la *Société d'Exploitation des Téléphériques Tarentaise Maurienne* (SETAM) est une société d'économie mixte qui va opérer de 1972 jusqu'en 1992 pour être transformée en société anonyme concessionnaire d'aménagement et d'exploitation du domaine skiable de Val Thorens.

Le premier habitant de Val-Thorens aurait emménagé en 1972, il s'agirait d'un technicien de la *SETAM*. L'ouverture de la station a lieu le 18 décembre 1971(Josserand, 2021). Les deux familles pionnières qui ont investi à Val Thorens sont les Goitschel, et les Josserand (Cumin, 2009), mais la participation des Bellevillois reste limitée. A titre d'exemple, dans les années 1980, sur 200 moniteurs à Val Thorens, 2 seulement était de Les Belleville (Cumin, 2009). C'est plus tard que peu à peu, des Bellevillois ouvriront des restaurants, se positionneront sur les postes de la direction des pistes, ou travaillerons à l'Ecole du Ski Français. **Des affrontements inter-stations vont cependant demeurer entre Les Ménuires et Val-Thorens** (Josserand, 2021).

Entre 1968 et 1975, le parc de logements de Saint-Martin-de-Belleville est multiplié par plus de quatre avec le cumul des dynamiques de construction de Les Ménuires et Val-Thorens (PLU, 15 novembre 2018). L'ouverture du téléphérique de Caron en 1982 positionnera Val Thorens au rang des grandes stations de sports d'hiver (Josserand, 2021). Pour redynamiser la commercialisation de logement, la SODEVAB aménagea un centre commercial au droit de la place Caron, composé d'une vingtaine de commerces ainsi que 6 tennis couverts, du squash, une piscine, une salle de fitness. La création de *Valthoparc* permet de gérer un complexe de parking à l'entrée de la station pour absorber les besoins de stationnements autant des touristes que des saisonniers. L'objectif est de conforter le principe d'**une station quasi-piétonne** (Cumin, 2009).

La SETAM va poursuivre des améliorations avec des télésièges à double embarquement à Val-Thorens dans les années 1980. **Le promoteur Gérard Bremond (Pierre et Vacances), appuyé financièrement par la SETAM, proposa le développement de résidences de tourisme en sollicitant un engagement des acquéreurs pour la mise en location touristique pendant 9 ans avec deux à trois semaines de**

réservation du logement pour l'usage du propriétaire en contrepartie d'une récupération de la TVA et d'un loyer annuel. De nombreux programmes ont été développés de la sorte : Les Olympiades, Les temples du Soleils, Le Cheval Blanc, Montana, Domaine du Soleil, Les Balcons, Val 2400, Chamois d'Or et Valset (Cumin, 2009).

En 1987, la Société des remontées mécaniques crée une centrale de réservation pour améliorer la commercialisation des lits touristiques. La construction de liaison Maurienne / 3 Vallées par Orelle avec une des télécabines les plus longues du monde démarre en 1995, alors que le projet de station de Val Chavière qui devait se situer dans le secteur, est avorté (Laslaz, 2004). **En 2010, le premier hôtel 5 étoiles (Altapura) marque le début d'une montée en gamme de la station puisque 3 autres hôtels suivront ainsi qu'un *Club Med 4* tridents.** En 2013, Val Thorens obtient le classement de *meilleures stations de ski au World Ski Awards* à Kitzbühel. En 2022, un nouveau *Centre des Sports et de Congrès* dénommé *Le Board* est construit (*Office de Tourisme de Val Thorens*, 2022).

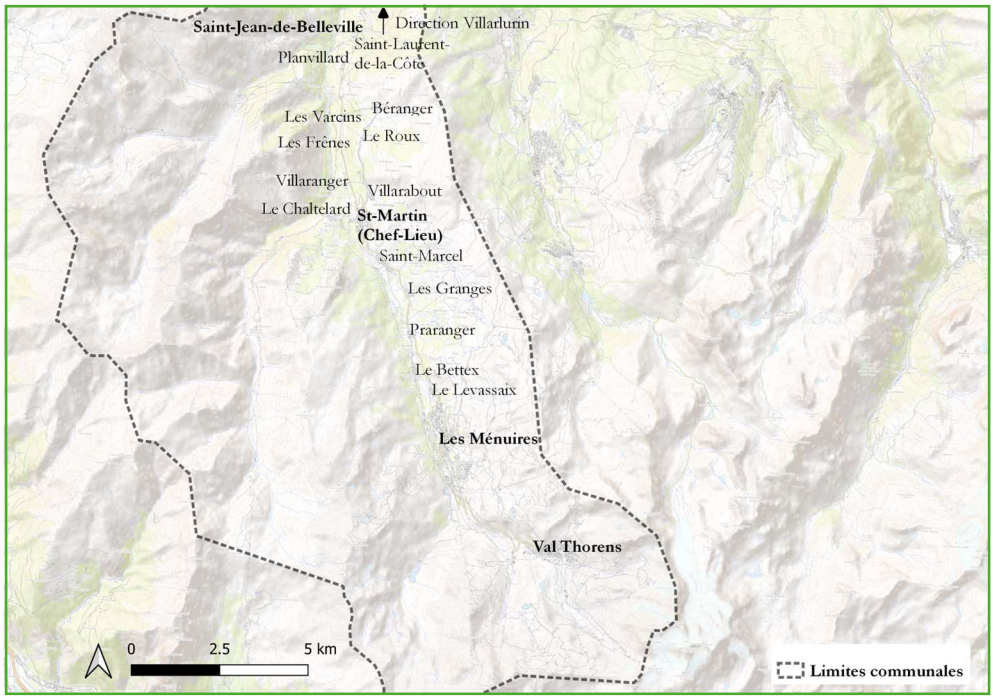
Rétrospective du développement de la station de Saint-Martin de Belleville

La doctrine française de l'aménagement de la montagne portée par l'ingénieur M. Michaud incitait à optimiser les capacités d'accueil des stations existantes. Un rapport DDE cité en séance du Conseil Général du 17 mars 1969 prévoyait un nombre de 100 000 lits touristiques supplémentaires dans la vallée des Belleville. Le SEATM cherchait ainsi des sites satellite. Cependant, le dimensionnement du nombre de lits a été revu à la baisse. Il précédait un revirement politique au niveau national avec l'instauration des Unités Touristiques Nouvelles en vue d'encadrer davantage les futurs aménagements touristiques. Dans un premier temps, plusieurs villages ont été considérés pour des implantations comme Les Dogette, Le Pré Saint Bernard, La Loy, Les Choumes et la Chasse. Saint-Martin n'était pas envisagée en raison d'une trop faible altitude. G. Cumin incitera pourtant le développement à Saint-Martin avec l'**idée de créer une petite station village**. Au début des années 1980, le maire G Cumin propose de diversifier le développement touristique par un projet d'aménagement dans le village de Saint-Martin. **L'objectif est de développer des ensembles immobiliers sans dénaturer le charme du village, mais aussi de mieux associer la population locale au développement touristique et contribuer à la diversification de l'offre vis-à-vis de Val Thorens et Les Ménuires** (Cumin, 2009). Le développement de la station se concrétisa par l'équipement en remontées mécaniques jusqu'à la Tougnette qui donne l'accès à Méribel (trois télésièges Saint Martin 1, la Loye et Saint Martin 2) et la création de **deux Zones d'Aménagement Concerté** : ZAC des Grangeraies et ZAC Les Places mises en œuvre en 1982 et 1983. Le domaine skiable est équipé en amont du village et relié au domaine des 3 Vallées dès 1982. La Première ZAC permet l'essor de plusieurs restaurant (dont La Voûte, l'Eterlou et Lachenal) en pied de piste et des commerces. Les hébergements touristiques développés s'implantent également en bordure de la piste de ski pour permettre les arrivées et départs avec les skis au pied. La ZAC Les Places a consisté au prolongement du lotissement de Villarencel sur la route en direction de Les Ménuires.

La station-village de quatrième génération de Saint-Martin-de-Belleville ne sera inaugurée qu'en 1984, dont les constructions sont inspirées de l'architecture traditionnelle. Elles ont recours à la pierre, au bois et à l'ardoise (Laslaz, 2004 ; Cumin 2009). **En 2005, le constat d'une augmentation des prix de l'immobilier est déjà flagrant**, avec des montants qui se rapprochent de ceux de Méribel et de Courchevel selon le Maire de l'époque (Cumin, 2009).

La population a augmenté constamment pour atteindre un pic en 2014 et connaître un infléchissement depuis. De 1990 à 2015, **le solde migratoire est négatif et la croissance repose donc essentiellement sur un taux de natalité élevé** lié à la part importante de jeunes ménages. La commune se compose d'une vingtaine de villages. La **carte 24** permet de situer les principaux hameaux (non-exhaustif)

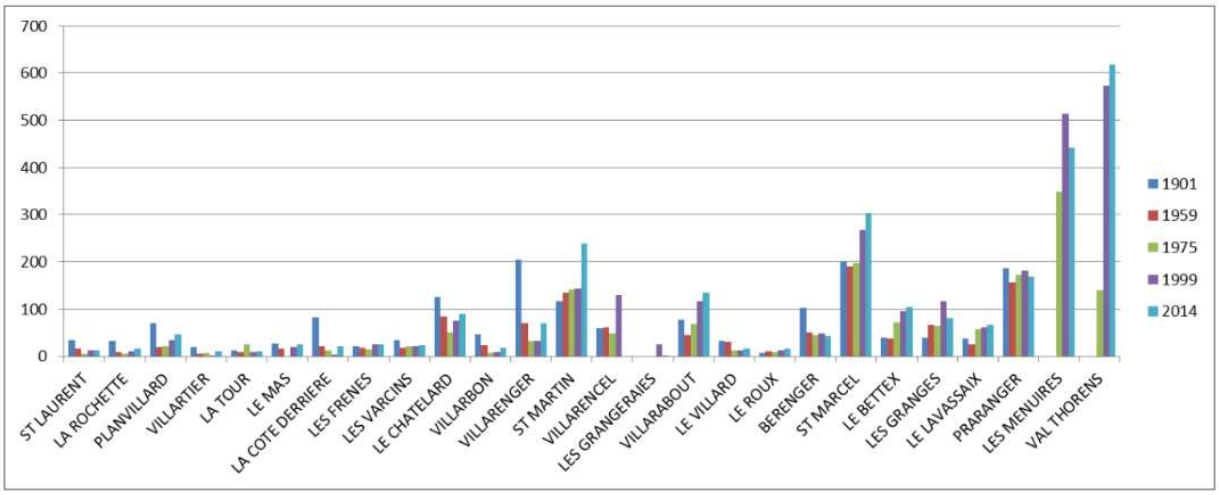
Carte 24 : Territoire communal de Les Belleville



Source : OpenTopoMap, 2021

Le **graphique 7** présente l'évolution de la démographie des différents villages, hameaux et stations depuis 1901. La population permanente à Les Ménuires et Val Thorens représente 1058 habitants[63].

Graphique 7 : Evolution de la population dans les villages et les stations à Les Belleville



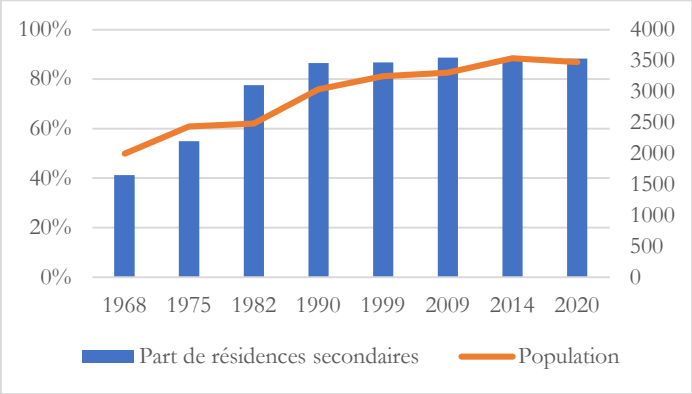
Source : données mairie 2014, et cité p. 26 du PLU de Saint-Martin-de-Belleville approuvé le 20 janvier 2020

[63] Données de la mairie citées page 26 du PLU de Saint-Martin-de-Belleville approuvé le 20 janvier 2020

Bien que Val Thorens ne soit initialement pas un village, au préalable de l'essor touristique, la station est dotée d'un groupe scolaire en raison de la population à l'année importante. Les enfants domiciliés à Les Ménuires sont scolarisés au groupe scolaire de Praranger.

Le nombre de résidences secondaires et la population ont augmenté de pair à mesure de l'essor de la station. Le taux de résidences secondaires vis-à-vis de l'ensemble du parc de logements se stabilise dès 1990 et connaît une légère augmentation tel que le montre le **graphique 8.**

Graphique 8 : Evolution de la part de résidences secondaires et de la population à Les Belleville[64]



Source : INSEE, 2021

Lors de la période précédant 2018, la population de Saint-Martin-de-Belleville connaît une stabilité résidentielle des ménages plus grande que le département. En effet, seulement 4,8 % des Bellevillois résidaient dans une autre commune 1 an auparavant, contre 8,1 % en Savoie[65]. **63,4 % des résidents principaux sont propriétaires à Les Belleville en 2022, pourcentage en très légère baisse par rapport à 2008. Au total, les Belleville disposent de 263 logements locatifs sociaux en 2022, soit 16 % de son parc de résidences principales** (INSEE, 2022 ; data.gouv.fr, 2023).

Le nombre de **salariés saisonniers est estimé à 4500** sur l'ensemble du territoire communal. **3360 saisonniers originaires de l'extérieur** du territoire nécessitent une solution d'hébergement lors de la saison hivernale (70 % de 4798 personnes). C'est ainsi une préoccupation publique depuis plusieurs années. Une maison des saisonniers à Les Ménuires et une autre à Val-Thorens facilitent l'accueil et la recherche de logement des travailleurs saisonniers. Au total, la commune dispose d'une offre de **1400 lits saisonniers. L'OPAC de la Savoie**[66] a 4 bâtiments à Val-Thorens, 3 à Les Ménuires et 1 à Saint Martin de Belleville. La commune possède 3 bâtiments à Les Ménuires et 3 bâtiments à Val Thorens. Deux bâtiments ont été construits par des sociétés privées (*Club Med, SCI Hudry*). Il y a également 350 lits proposés à la location dans le parc privé et 15 emplacements de camping-car (30 personnes). Cette offre ne considère pas les initiatives des employeurs disposant de grands établissements (hôtels, résidences, etc.) qui proposent l'hébergement à leurs saisonniers. Parallèlement, la commune mène une politique pour développer des programmes afin de permettre l'accession à la propriété (lotissements, appartements, réhabilitations, etc…) (Cumin, 2009).

[64] Ce graphique n'a pas vocation à observer un lien de causalité entre la population et la part de résidences secondaires, mais consiste à une remise en perspective des évolutions de ces deux composantes importantes de la problématique de thèse.
[65] Information disponible dans le PLU de Saint-Martin-de-Belleville approuvé le 20 janvier 2020.
[66] Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC). Il s'agit d'un bailleur social et aménageur de logements locatif aidé.

Tableau 12 : Etat de la politique volontariste de Les Belleville pour le maintien et l'accueil d'habitants figurant dans les documents d'urbanisme ou de politiques publiques.

Documents	Date d'approbation
Plan Local d'Urbanisme (PLU) Saint-Martin-de-Belleville	Approuvé le 20 janvier 2020
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	*« Maintenir une démographie équilibrée et apporter des réponses aux besoins diversifiés d'habitat permanent et saisonnier.* ***1,5% par an de croissance soit 700 habitants supplémentaires et 500 logements.*** *»*
PLU de Saint-Jean-de Belleville	Approuvé le 15 novembre 2018
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	*« Orientation n°1 : Structurer et consolider le chef-lieu et Villarly, facilement accessibles et équipés.* ***Produire 35 logements d'ici à 2027 pour accueillir 70 habitants supplémentaires.*** *»*
PLU de Villarlurin	Approuvé le 17 décembre 2018
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	*«* ***Orientation n°1 : Maintenir la croissance démographique*** *observée ces dernières années, grâce à des opérations organisées d'urbanisation dans l'enveloppe déjà bâtie. 20 à 25 logements neufs pour l'accueil de 39 à 50 habitants. »*
Programme Local de l'Habitat (PLH) 2016-2022	Approuvé le 24 novembre 2015
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	*« Orientation 1 : Soutenir l'attractivité du territoire : améliorer, requalifier et diversifier l'offre de logement.* ***Gagner 400 habitants supplémentaires*** *à l'horizon 2021. »*[67]
PLH 2024-2030	Approuvé le 26 mars 2024
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	*« Suite à la consultation avec chaque commune, le scénario* ***de besoins en logements du prochain PLH s'élève à 420 logements / an*** *à produire, répartis entre. Ce scénario conduirait à une croissance démographique positive de +0,59% »*
Schéma de Cohérence Territoriale	Approuvé le 14 décembre 2017
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	*« Axe 3.* ***Un territoire attractif pour les résidents permanents****. Il s'agit notamment de développer une offre de logement diversifiée à destination des résidents permanents en maintenant le taux actuel de logement locatifs sociaux à 15 %. Une armature territoriale est définie et positionne St Martin de Belleville comme pôle touristique secondaire (station petite ou moyenne) et Les Ménuires et Val-Thorens comme pôle touristique principales (Grande stations) ; Saint-Martin Village a une capacité de développement jusqu'à 2030 de 1200 lits diversifiés ou 18 000 m² surface touristique pondérée*[68]*. Les Ménuires et Val-Thorens sont dotés de 45 0000 m² de surface touristique pondérée soit 3200 lits diversifiés. »*

Sources du tableau 12 : Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin-de-Belleville approuvé le 20 janvier 2020, Projet d'Aménagement et de Développement Durable p. 13 ; Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jean-de-Belleville approuvé le 15 novembre 2018, Projet d'Aménagement et de Développement Durable p. 4 ; Plan Local d'Urbanisme de Villarlurin approuvé le 17 décembre 2018, Projet d'Aménagement et de Développement Durable p. 3 ; Programme Local de l'Habitat de Cœur de Tarentaise 2016-2022 approuvé le 24 novembre 2015, p. 89 ; Orientations, Programme Local de l'Habitat de Cœur de Tarentaise 2024-2030 approuvé le 26 mars 2024, p. 12 ; Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Tarentaise Vanoise approuvé le 14 décembre 2017, Document d'orientation et d'objectifs p. 27.

Les documents d'urbanisme affirment une volonté d'accueillir et maintenir la population comme le montre le **tableau 12**. La politique de l'habitat est d'autant plus volontariste sur ce territoire, puisque ce dernier n'est pas soumis à l'obligation d'avoir un Programme Local de l'Habitat (PLH)[69]. Pourtant en raison des enjeux d'habitat, la Communauté de Communes Cœur de Tarentaise dont la commune Les Belleville fait partie a approuvé un premier PLH sur la période 2016 à 2022, puis approuvé un second pour la période 2024-2030. Enfin, le Schéma de Cohérence Territoriale Tarentaise Vanoise est porté par le syndicat mixte de

[67] Les résultats de cette politique sont abordés dans le **chapitre VI**

[68] La *Surface Touristique Pondérée* est un concept propre au SCOT Tarentaise Vanoise qui consiste à allouer plus ou moins des autorisations de surface constructible aux communes selon la performance locative des hébergements créé. La surface est donc plus ou moins bonifiée s'il s'agit d'un hôtel, de la parahôtellerie, de résidence de tourisme, ou de résidence secondaire. Une surface maximale est ainsi fixée par commune qui ne peut être dépassée. Ce dispositif a pour objectif de dissuader la création de résidences secondaires ou de meublés avec une faible performance locative.

[69] L'objet et le contenu du PLH seront expliqués à l'occasion de l'analyse de ses effets, dans le **chapitre VI**.

l'Assemblée Pays Tarentaise Vanoise et a été approuvé en 2017 avec notamment un objectif de rester un territoire attractif pour les habitants.

90 % de la capacité d'hébergement touristique se trouvent concentrés à Les Ménuires et à Val-Thorens en 2018. Le reste se répartit entre la station-village de Saint-Martin et les hameaux, notamment à Le Bettaix qui dispose d'un accès au domaine skiable. **En hiver, la population présente est multipliée par 20, en comptant l'apport des employés saisonniers et l'accueil des touristes**[70]. **La commune compte 25 623 lits touristiques à Val Thorens, 30 600 lits à Les Ménuires et 3994 lits à Saint-Martin, soit 60 217 lits au total. L'intensité touristique est de 1331 nuitées par habitant (G2A, 2022).**

En plus de l'offre de sports d'hiver à Les Ménuires et Val Thorens (ski alpin, patinoire, snowpark, cascade de glace, ski alpin, karting, sorties hors-piste encadré, VTT électrique sur neige, tyrolienne, ski de randonnée et parapente), les domaines skiables sont partiellement praticables l'été pour le VTT de descente. Les stations proposent d'autres activités estivales avec entre autres un golf de 18 trous, des luges sur rail, un accrobranche et des complexes aqualudiques. Un programme d'animation prévoit des temps musicaux et festivités pendant les deux stations. Le corpus d'**images 14** permet de se représenter les différentes morphologies bâties entre les villages, le chef-lieu, le front neige de Les Ménuires caractérisé par des grands ensembles et la station de Val-Thorens avec un urbanisme compact et une densité résidentielle élevée.

Images 14 : Vues de la commune Les Belleville



Saint-Jean-de-Belleville, 1140 m d'alt.



Chef-Lieu, Saint-Martin-de-Belleville, 1450 m d'alt.



Les Ménuires en intersaisons, 1800m



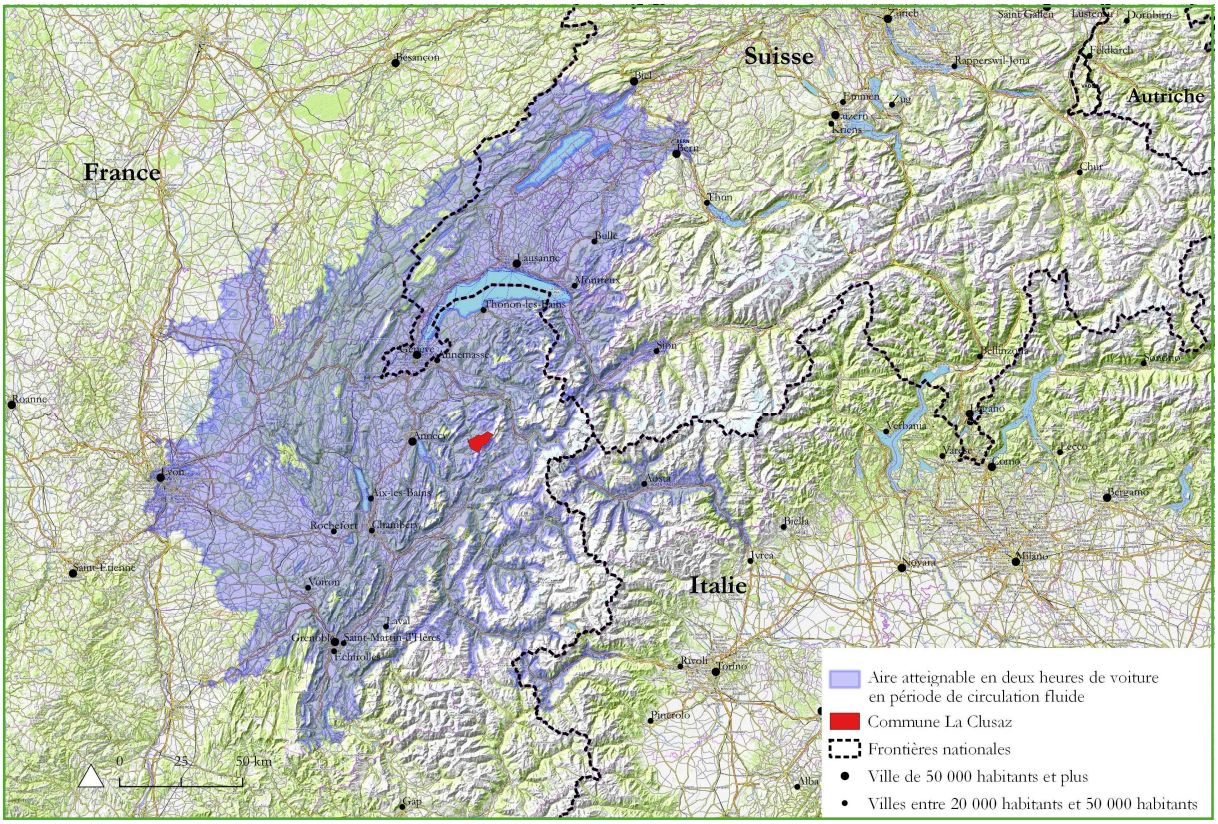
Val-Thorens en intersaison, 2300 m

[70] Information disponible dans le PLU de Saint-Martin-de-Belleville approuvé le 20 janvier 2020.

3.3 La Clusaz

La Clusaz se situe au nord des Alpes françaises, dans la région Auvergne-Rhône Alpes et dans le département de la Haute-Savoie. Il est possible d'atteindre La Clusaz en **moins de deux heures de voitures depuis les villes de Grenoble, Lyon, Genève, Bern, et Aosta** selon des conditions de circulations estivales en dehors des heures de pointes, comme le montre la **carte 25**.

Carte 25 : Aire où il est possible d'atteindre La Clusaz en moins de deux heures de voiture [71]

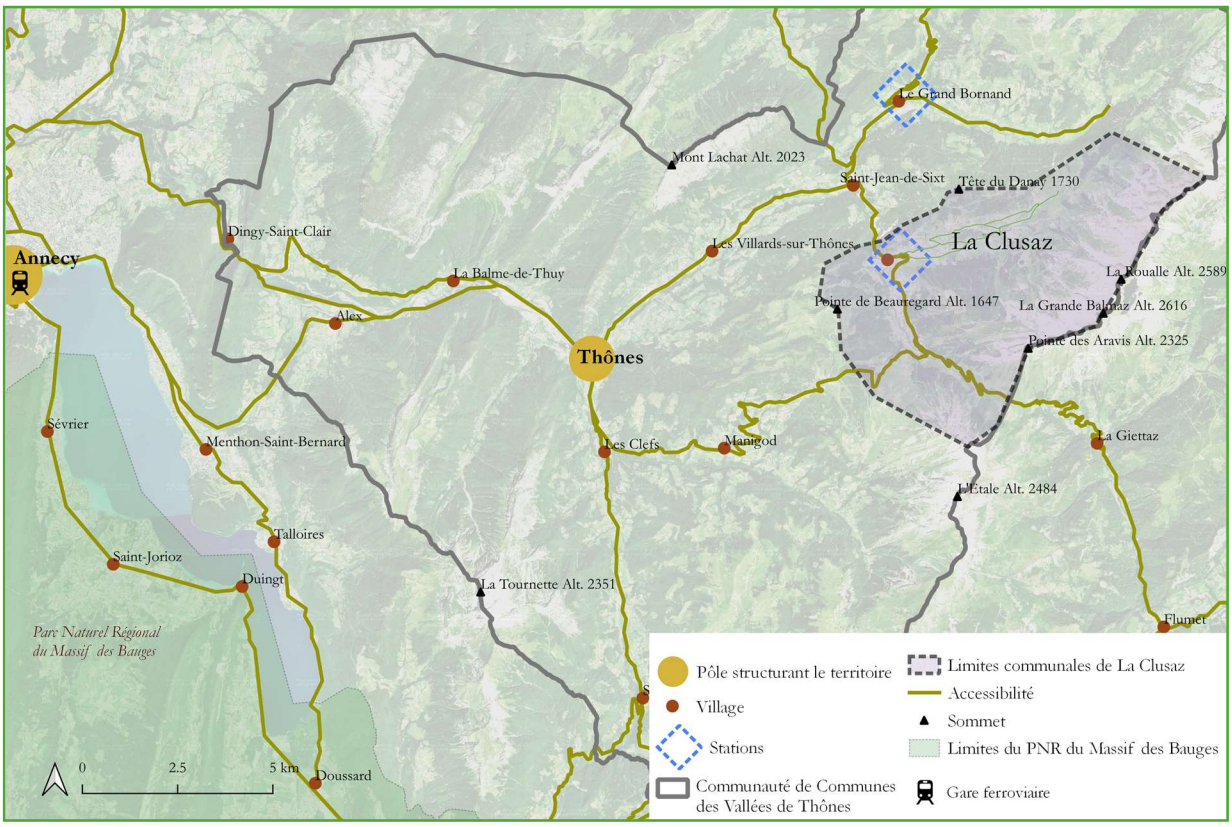


Réalisation : Q.B.G Drouet 2024
Sources : Traitement des données Googlemaps avec TravelTime QGIS Plugin.

L'agglomération la plus proche est Annecy. Cette dernière est dotée d'une gare TGV qui la relie à Paris en moins de 4 heures. Située à 1040 mètres d'altitude, la commune de La Clusaz est au cœur du massif des Aravis. Le plus haut sommet de la commune est la Grande Balmaz qui culmine à 2616 m. Le domaine skiable des Aravis s'étend sur les combes de Balme, de Torchère, des Juments et du Fernuy. La Clusaz est desservie par la RD 909 et est située à 11 km en amont de Thônes (6599 habitants en 2020, INSEE), qui est le bourg central de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes dont La Clusaz est membre, comme le montre la **carte 26**. **L'agglomération d'Annecy est située à 35 min** de voiture et 1 heure de bus. La Clusaz appartient à la première génération de station (Chappis 1975 ; Knafou 1978) puisque ses infrastructures sont basées dans le village qui préexistait. Le domaine skiable s'étend sur les massifs de Balme, de l'Aiguille, de l'Etale et du Beauregard et compte 125 kilomètres de pistes en 2023.

[71] Cette carte a été produite à partir des données de *Google map* en période de circulation fluide, c'est-à-dire en week-end (en dehors des week-ends de forte fréquentation touristique et pendant l'été).

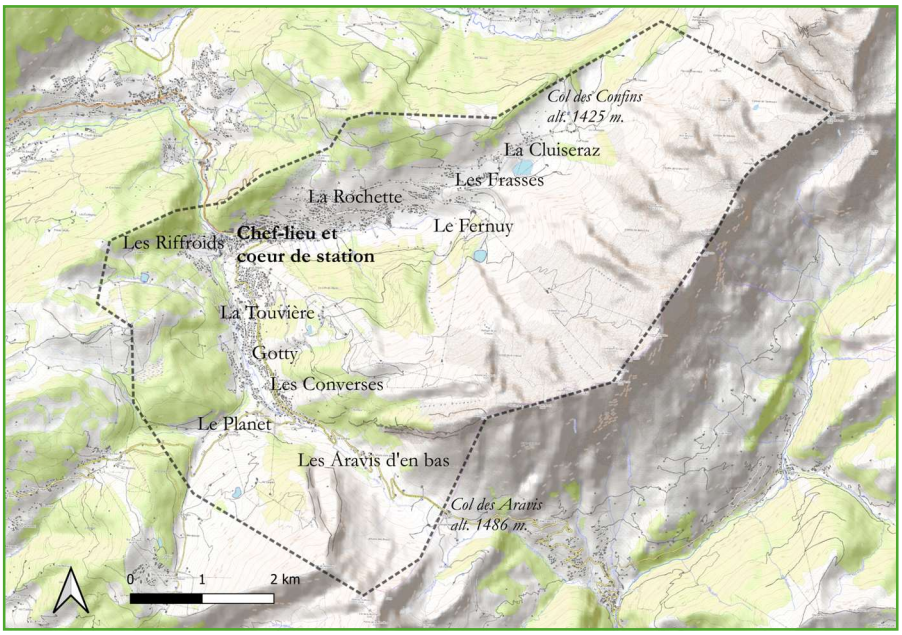
Carte 26 : Contexte géographique de La Clusaz



Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Sources : Traitement QGIS des réseaux viaires de carte Topo, Relief ESRI, délimitation du PNR, Communautés de Communes et communes, délimitation du PNR, UNEP-WCMC, 2024

La **carte 27** situe le chef-lieu et les principaux hameaux (non-exhaustif) dans la vallée des Confins au nord et la vallée des Aravis en direction du col des Aravis au Sud.

Carte 27 : Territoire communal de La Clusaz



Source : OpenTopoMap, 2021.

Rétrospective du développement de la station de La Clusaz

Au début du XXe siècle, la population était en déclin avec 925 habitants en 1901 et 840 habitants en 1921. La Clusaz était marquée par des mobilités saisonnières entre la transhumance vers les chalets d'alpage l'été et le retour dans la vallée en hiver. A cette époque, La Clusaz serait la commune la plus pauvre du canton (Codron, 2014).

Les ouvrages locaux mentionnent l'existence d'une ligne de tramway entre Annecy et Thônes en 1898 qui sera remplacée par une ligne de car en 1916. La route Annecy-Thônes-Chamonix comptait en 1917, 4000 passages de véhicules. **L'attrait touristique pour le col des Aravis pendant l'été sera une aubaine pour La Clusaz**. En 1933 est aménagé un télé traineau sur les pentes de la Ruade. Pendant les années 1930, des skieurs fréquentaient les combes de La Clusaz dont des **groupes suisses en provenance de Genève** qui établissaient une villégiature pour plusieurs semaines. En 1938, des archives de presse locale mentionnent que les hôtels sont ouverts toute l'année et que leur nombre a augmenté depuis 1913. **Une clientèle importante provenait de Chambéry et Lyon.** La Seconde Guerre mondiale va ralentir l'essor de la station tout comme un accident de télé traineau en 1945 va altérer son image.

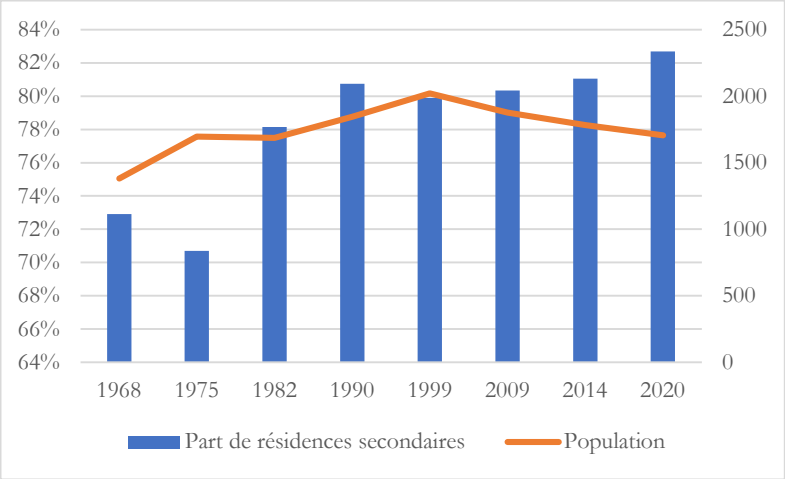
En 1956, le téléphérique de Beauregard est mis en service (Codron, 2014). Entre 1946 et 1953, des remonte-pentes plus modernes sont installés, suivi d'une série de téléskis supplémentaires entre 1962 à 1965. **En 1960, le conseil municipal demande à des propriétaires de céder gratuitement leurs terrains pour permettre la construction d'un tronçon de la route des Riffroids.** En 1960 et 1961, démarre l'installation de remontées mécaniques à proximité du lac des Confins qui seront déplacées en 1962 dans le secteur moins avalancheux de la Balme. **Deux entreprises locales ont principalement contribué à la réalisation des gares de télécabine.** En 1963, le forfait coûte l'équivalent de 28 euros (en 2022) (Hudry, 2023). Pendant longtemps, chaque société proposait ses tickets, qui ont ensuite été remplacés par un coupon unitaire. **La création d'un Groupement d'intérêt économique permet de regrouper les remontées mécaniques et d'instaurer en 1973 un forfait commun qui couvre l'ensemble du domaine.** A cette époque, une inter liaisons entre l'arrête de Balme et le Grand Bornand qui porterait le nom de Annecy-Mont Blanc est déjà imaginée. Elle serait accessible par le val de Thônes et les Aravis tout en développant la capacité hôtelière au Grand Bornand et à Saint-Jean-de-Sixt (Codron, 2014).

Des premiers immeubles ont fait leur apparition en 1969, construits par un promoteur qui est intervenu à Val Thorens et Tignes. Un complexe mixte alliant hébergement, commerces et équipements en cœur de La Clusaz est créé en 1974. Y. Pollet-Villard est élu maire en 1977 avec pour projet une maîtrise communale des sociétés d'exploitation des remontées mécaniques privées en raison d'investissements jugés insuffisants pour assurer un renouvellement de l'attractivité de la station. Une société d'économie mixte est alors créée en 1983, la Société d'Aménagement Touristique et d'exploitation de La Clusaz (*Satelc*), permettant de conserver une part minoritaire des sociétés pionnières et d'assurer un contrôle du développement par la commune. Elle a en charge la gestion des remontées mécaniques. Il s'ensuit une série de rénovations des équipements du domaine (Codron, 2014).

À partir de 1995, la neige de culture est introduite à la suite d'épisodes de faible enneigement. Au cours des années 2000, les remontées mécaniques sont modernisées avec notamment le télésiège débrayable et le télé mix, augmentant alors le débit de skieurs. **D'importantes rénovations d'hôtels et la création d'un hôtel cinq étoiles nommé *Au Cœur du Village*, par le groupe PVG et dont le fondateur est originaire de la commune, marquent une montée en gamme de la station** (Codron, 2014).

Le **graphique 9** permet de constater **un infléchissement démographique au moment où le maire Y. Pollet-Villard souhaite relancer l'attractivité de la station**. La part de résidences secondaires a étonnamment chutée de 1968 à 1975 pour augmenter de pair avec la population au début des années 1980.

Graphique 9 : Evolution de la part de résidences secondaires et de la population à La Clusaz[72]



Sources : INSEE, 1968-2020

Cette diminution s'explique par le fait que 233 logements sont recensés vacants en 1975, ce qui fait baisser le taux de résidences secondaires. Il peut potentiellement s'agir de logements en attente de commercialisation à cette époque. En 1999, La Clusaz atteint sa plus grande population qui sera suivie d'une baisse en parallèle d'une augmentation de la part des résidences secondaires. En 2020, La Clusaz compte 1706 habitants et fait toujours face à une déprise démographique depuis 1999 qui est due principalement à un solde migratoire négatif. Dans les deux dernières décennies, la commune est marquée par un vieillissement de sa population et une augmentation du nombre de ménages composés d'une seule personne. L'extrait du diagnostic établi dans le Plan local d'urbanisme ci-après, témoigne d'une préoccupation communale vis-à-vis du maintien de la population permanente en lien avec l'augmentation des résidences secondaires.

*« **La résidence secondaire exerce en effet une pression, qui pénalise les locaux**, tant à l'achat qu'à la location. Cette tendance fait peser **une menace sur le dynamisme de la vie de village**, et induit des difficultés de fonctionnement pour la commune et pour la vie économique locale**. Le maintien, voire le développement de la population résidente est un enjeu majeur de La Clusaz pour les années futures.** Relever cet enjeu nécessitera pour la commune de mettre en œuvre une politique du logement qui réponde quantitativement et qualitativement aux besoins en logements des résidents permanents. »* Plan Local d'Urbanisme de La Clusaz approuvé le 6 avril 2017 – Rapport de Présentation, p. 14.

Les documents d'urbanisme en vigueur affirment une politique volontariste pour maintenir un espace de vie dynamique et une population permanente comme présenté succinctement dans le **tableau 13**. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Fier-Aravis, approuvé en 2011 par le syndicat intercommunal Fier/Aravis compte parmi ses objectifs, la volonté de structurer *un bassin de vie dynamique* (Document d'orientation et d'objectifs, SCOT approuvé le 28 août 2019, p 4.*)*.

[72] Ce graphique n'a pas vocation à observer un lien de causalité entre la population et la part de résidences secondaires, mais consiste à une remise en perspective des évolutions de ces deux composantes importantes de la problématique de thèse.

Tableau 13 : Etat de la politique volontariste de La Clusaz pour le maintien et l'accueil d'habitants figurant dans les documents d'urbanisme ou de politiques publiques

Documents	**Date d'approbation**
Plan Local d'Urbanisme	6 avril 2017
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	*« Axe 1 Développer et organiser la vie locale pour rester un village vivant, habité, qui répondre aux besoins de proximité de la population locale* *Axe 2 Soutenir le dynamise économique de la station pour préserver et renforcer l'attractivité touristique de La Clusaz en s'appuyant sur les qualités et particularités du territoire* *Axe 3 Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel exceptionnel, qui est nécessaire à l'attractivité touristique de La Clusaz et contribue à la Qualité du cadre de vie des habitants »*
Programme Local de l'Habitat	En cours d'élaboration depuis 2022
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	Le document annonce la réalisation d'une part de logements aidés d'au minimum 25% et une politique foncière pour favoriser l'habitat permanent. La part de logements locatifs est de 30% avec 44 logements sociaux.
Schéma de Cohérence Territoriale Fier-Aravis	24 octobre 2011, Révisé le 28 août 2019
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	Objectif de structurer « *un bassin de vie dynamique »* Le SCOT définit La Clusaz comme une polarité urbaine de rang 2, qui lui confère un rôle de proximité et de petites centralités secondaires

Sources : Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 avril 2017 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable p. 3, Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Fier-Aravis approuvé le 24 octobre 2011 - Document d'orientation et d'objectifs p. 4, Synthèse du diagnostic Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration p. 1.

La Communauté de Communes des Vallées de Thônes a engagé depuis 2022 le renouvellement d'un Programme Local de l'Habitat qui atteste d'une **croissance démographique inégalement répartie[73] avec notamment une perte d'habitants sur les deux stations dans le périmètre intercommunal** : **La Clusaz et le Grand-Bornand**. Enfin, la part de population éligible au logement social augmente dans le même temps que le diagnostic identifie de nouveaux habitants aux ressources élevées. **Les demandeurs de logement sociaux ont augmenté de 20 % entre 2020 et 2021. Les prix moyens de l'immobilier à la vente ont augmenté de 33 % en 5 ans.** 40 % des logements neufs construits sur le territoire ont une vocation touristique. Le diagnostic relève le ratio d'**une offre de location permanente pour 10 logements[74]**. Ces indicateurs témoignent d'un marché du logement très compétitif. La communauté de communes a réalisé une enquête auprès des habitants qui permet de constater **des insatisfactions par rapport au fort développement des meublés de tourisme en raison de son impact sur la mobilité et les paysages.** Concernant La Clusaz, la difficulté à loger des saisonniers est également identifiée par le diagnostic du Programme Local de l'Habitat des Vallées de Thônes. 65,3 % des résidents principaux sont propriétaires à La Clusaz, ce qui correspond à une augmentation par rapport à 2008. Au total, La Clusaz dispose de 44 logements locatifs sociaux en 2022, soit 5,3 % de son parc de résidences principales (INSEE).

C'est la *Société d'Aménagement Touristique d'Exploitation de La Clusaz (SATELC)* qui a en charge l'exploitation du domaine skiable. Il s'agit d'une *Société d'Economie Mixte* dont la commune de La Clusaz est l'actionnaire

[73] Dans le diagnostic disponible au moment de la rédaction.
[74] Synthèse du diagnostic Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes en cours d'élaboration.

majoritaire. En 2012, la commune comptait 21 258 lits touristiques dont 48 % marchands (SMB, 2012). Ils sont 23 909 en 2021 et **la part de lits marchands a baissé à 38 %** selon la même source de données (SMB, 2021). En 2022, la commune compte **25 202 lits touristiques** pour **une intensité touristique de 988 nuitées par habitant sur les saisons hiver et été** (*G2A*, 2022). Ces écarts de données peuvent indiquer une augmentation du nombre de lits de 2012 et 2022, mais être aussi liés aux différentes sources de données. **En 2020, la nouvelle municipalité refusera le projet de *Club Med* de 1500 lits touristiques pour préserver l'environnement et le paysage de la station**. Le projet devait permettre la liaison entre le Grand Bornand et La Clusaz qui fait l'objet d'un forfait Domaine Aravis déjà aujourd'hui malgré l'absence de liaison câblée. Ce projet par le Danay a été beaucoup controversé lors de l'élaboration du SCOT Fier-Aravis en 2019 (Troiano et Laslaz, 2023).

Le tourisme n'est pas la seule activité économique de La Clusaz. La commune compte **une vingtaine d'exploitations agricoles** qui produisent notamment le reblochon fermier. Plusieurs entreprises artisanales du bâtiment construisent et rénovent des chalets. Le déploiement de la fibre optique est en cours de finalisation, ce qui peut ainsi favoriser la pratique du télétravail.

Par ailleurs, la Communauté de communes des Vallées de Thônes est engagée dans le renouvellement d'un programme *Espace Valléen* et est lauréate du dispositif *Petites Villes de Demain* qui lui confère des soutiens techniques et financiers pour **revitaliser le bourg de Thônes**. Ces actions publiques sont susceptibles de bénéficier à la commune de La Clusaz également.

L'habitat a globalement gardé une architecture traditionnelle comme le montre le corpus d'**images 15** du chef-lieu.

Images 15 : Chef-lieu de La Clusaz en été et en hiver



Vu du chef-lieu de la Clusaz en été

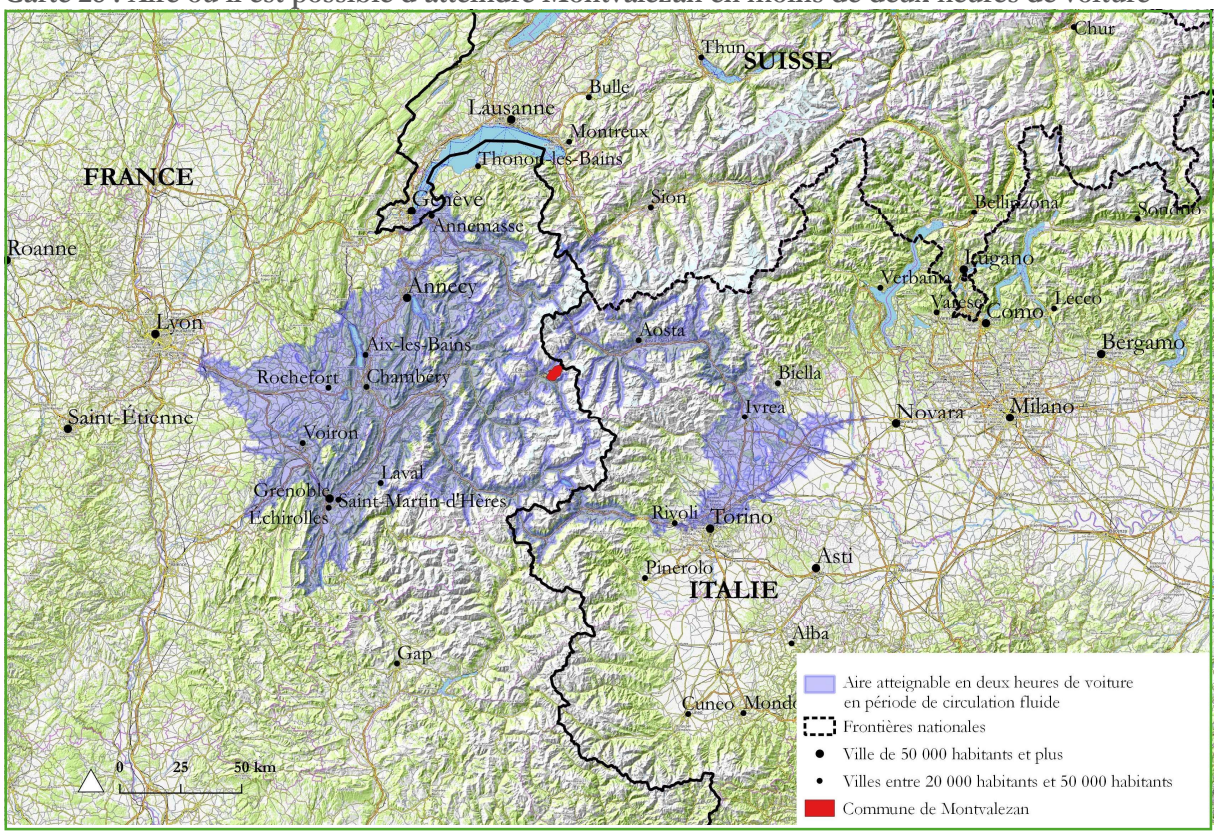


Vu du chef-lieu de la Clusaz en fin de saison d'hiver

3.4 Montvalezan

La commune de Montvalezan est située dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, dans le département de la Savoie, en Haute-Tarentaise. La commune est frontalière avec l'Italie qui est accessible depuis un accès routier estival par le col du Petit-Saint Bernard. La **carte 28** montre qu'en deux heures de voiture depuis Turin, Grenoble, Annecy, Genève, il est possible d'atteindre La Rosière en conditions de circulations fluides.

Carte 28 : Aire où il est possible d'atteindre Montvalezan en moins de deux heures de voiture [75]



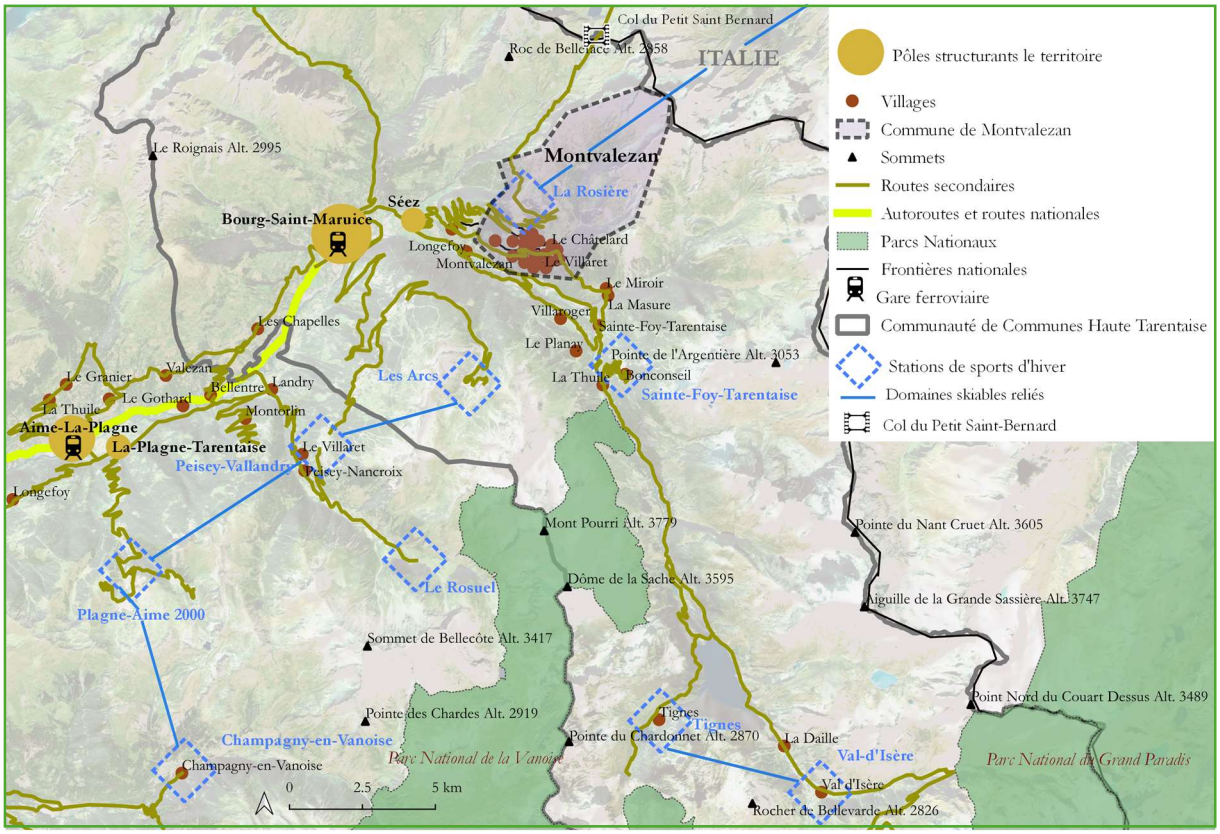
Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Sources : Traitement des données Googlemaps avec TravelTime QGIS Plugin.

Le chef-lieu est situé à 1160 m d'altitude et la station La Rosière est à 1850 m d'altitude. Le domaine skiable comprend également une portion de la commune de Séez et est relié à celui de la Thuile en Italie sous l'appellation *Espace San Bernardo*. La commune de Montvalezan est composée de 28 hameaux sur un versant de l'adret dont l'habitat est resserré, historiquement pour préserver un maximum de terres exploitables. La commune s'étend de l'Isère jusqu'à la frontière italienne, avec pour commune voisine française, Séez (2 355 habitants en 2021) et Sainte-Foy-Tarentaise. Le point culminant de la commune est le Mont-Valaisan avec 2891 m. Comme le montre la **carte 29**, **le bourg centre le plus proche est la commune de Bourg-Saint-Maurice** (7 187 habitants en 2021, INSEE) située à 9 km du chef-lieu de Montvalezan (15 minutes de voitures) et 19,2 km de la station (29 minutes). La commune est membre de la Communauté de Communes de Haute-Tarentaise, avec 7 autres communes. Sur le périmètre intercommunal, il y a notamment les stations de Les Arcs, Tignes, Val d'Isère, Sainte-Foy-Tarentaise et Villaroger. Val d'Isère et Tignes se trouvent à moins de 45 minutes notamment par une route départementale traversant Sainte- Foy-Tarentaise qui permet

[75]Cette carte a été produite à partir des données de *Google map* en période de circulation fluide, c'est-à-dire en week-end (en dehors des week-ends de forte fréquentation touristique et pendant l'été).

d'éviter de redescendre au niveau de Séez. Bourg Saint Maurice dispose **d'une gare TGV qui permet une connexion avec Paris (5 heures environ) et Londres (8 heures environ**) en saisons touristiques.

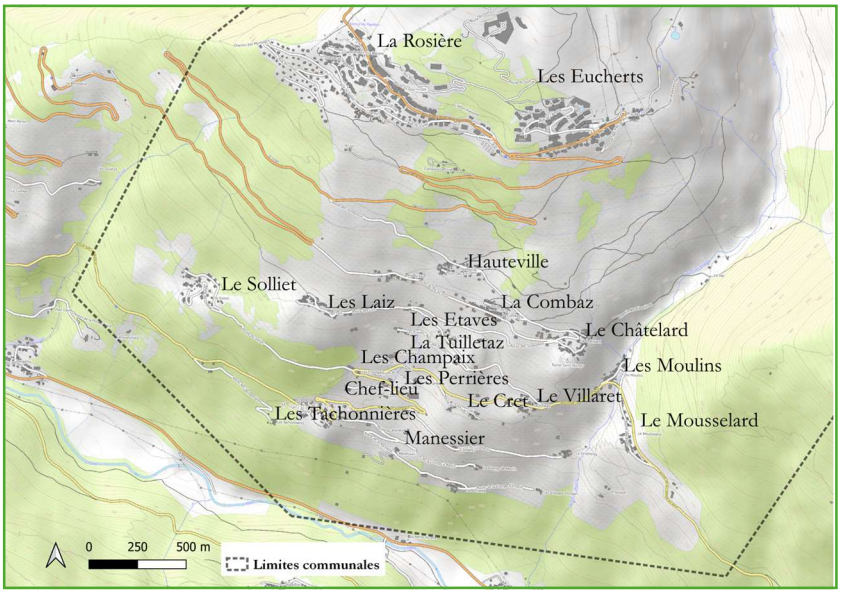
Carte 29 : Contexte géographique de Montvalezan



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Sources : Traitement QGIS des réseaux viaires de carte Topo, Relief ESRI, délimitation du PNR, Communautés de Communes et communes, délimitation du Parc National, UNEP-WCMC, 2024.

La commune de Montvalezan se compose de 44 hameaux. La **carte 30** permet de situer quelques principaux hameaux ainsi que la station, distante du chef-lieu.

Carte 30 : Territoire communal de Montvalezan



Source : OpenTopoMap, 2021

Rétrospective du développement de la station La Rosière

Comme la plupart de toutes les communes étudiées à cette époque, l'agriculture représente l'activité principale au début du XIXe siècle. La commune de Montvalezan **est marquée par un rythme saisonnier avec l'occupation des alpages (La Devanchaz, les Eucherts) en été par les éleveurs, leurs cheptels et le soin des bêtes en intérieur l'hiver.** Le seigle était cultivé jusqu'en 1955 à l'arrêt du moulin. Il y avait également des cultures d'avoine et d'orge ainsi que du maraîchage. Dans les villages du bas, l'activité principale est le fauchage et fourrage pour l'hiver (Gaide et Gaide, 1984).

Le **col du Petit-Saint-Bernard**, anciennement desservi par une voie romaine, connaîtra la création d'une route nationale, la RN90 en 1858[76]. Le chef-lieu de Montvalezan ne sera quant à lui accessible par une route carrossable qu'à partir du 1908. **La gare de Bourg-Saint-Maurice est inaugurée en 1914.** Après la Première Guerre mondiale, le secteur de la construction offre des opportunités d'emploi aux habitants de Montvalezan dans la vallée de Tarentaise en plus de l'agriculture. Après la Seconde Guerre mondiale, la **construction du barrage de Tignes crée des emplois saisonniers. Certains habitants travaillent aussi dans l'hôtellerie de stations voisines** (Gaide et Gaide, 1984). Montvalezan connaîtra **un déclin de l'agriculture** en passant de 350 bovins en 1939 à 70 seulement en 1984. Ce ne serait pas seulement le tourisme qui est en cause, mais aussi les dénivellations qui ne rendent pas praticable la mécanisation intensive comme cela est développé dans d'autres régions selon le point de vue d'un ouvrage local (Gaide et Gaide, 2022). **Le rapport à la propriété agricole dans la commune aura longtemps été collectif puisque les terrains agricoles sont exploités en *fruit commun* par l'intermédiaire d'une société jusqu'en 1962**.

En 1947, un syndicat d'initiative est créé par J. Arpin et encouragé par le sénateur A. Borrel dans la perspective de développer la station de la Rosière. Un tourisme d'été était déjà pratiqué sur la route du col du Petit-St-Bernard (Gaide et Gaide, 1984). L'architecte L. Chappis (2011) conseillera la commune **de 1951 à 1953 pour édifier trois lotissements représentant 2500 lits**, en rapport avec la capacité d'accueil prévu dans le projet de domaine skiable. **La vente des terrains doit permettre le financement de remontées mécaniques.** En 1960, le premier téléski communal de La Poletta est réalisé. L'année suivante, **diverses familles locales vont développer plusieurs téléskis**. Un car est mis en service entre Bourg-Saint-Maurice et La Rosière en 1962. Le lancement de la station anime des discussions dans les villages du bas avec des craintes sur l'expropriation et l'état des alpages après le passage de skieurs. **A cette époque, le prix du mètre carré du terrain à construire dans le nouveau lotissement serait de 1 franc. Il est estimé qu'une centaine d'habitants bâtisseurs prendront part aux constructions, à la rénovation de vieux chalets séculaires et deviendront des professionnels de l'hébergement** (Gaide et Gaide, 2022). **Des investisseurs de Paris prennent également part au financement de remontées mécaniques et des résidences** (Gaide et Gaide, 2000).

Le Plan Neige de 1964 ne retient pas le site de La Rosière comme site de développement touristique. La commune se retrouve dans l'incapacité financière de poursuivre seule le développement de la station. **Dans cette décennie, l'Etat encourage des concessions et c'est ainsi qu'en 1965 est créée la Société d'Exploitation de la Rosière Montvalezan (SERMA),** à qui la commune concède la gestion des remontées mécaniques. La société rachète les téléskis privés, gère les équipement et l'exploitation du

[76] Un décret du 5 décembre 2005 déclasse la section de Bourg-Saint-Maurice jusqu'au col du Petit-Saint-Bernard en route départementale : la RD 1090

domaine skiable (Gaide et Gaide, 1984). La capacité maximale pour la station est fixée à 2000 lits touristiques. **Plusieurs lotissements, hôtels et résidences sont aménagés en 1966.** Les immeubles prennent d'abord la forme de petits collectifs avec un toit plat ou renversé dont la conception favorise les *skis aux pieds*. Ceux à proximité des axes routiers intègrent des commerces au rez-de-chaussée. **Il s'agit souvent de copropriétés, composée de meublés qui ont été vendus avec des périodes d'occupation annuelle achetées à vie.** Pour ces raisons, certaines copropriétés réservent un espace dédié à **une conciergerie-accueil. Cela a créé des opportunités d'emploi** et une présence en intersaison qui dynamise la vie locale. **Chaque lot vendu est taxé de 3 % par la commune afin de contribuer au financement des équipements publics financés à 30 % par la commune et 70 % par la société SERMA** (Gaide et Gaide, 2022).

Au cours des années 1960, le gouvernement favorise **les colonies d'été et les classe de neige qui auraient créé des attaches dans la durée puisque certaines familles ont plus tard choisi d'investir dans une résidence secondaire** dans la station (Gaide et Gaide, 2022).

Les récits de résidents de Montvalezan publiés dans un ouvrage local ci-après témoigne de nombreuses ventes de maisons lors de l'héritage auprès d'enfants qui ont quitté la commune dès les années 1960 :

*« **A partir de 1960, certains héritiers, partis vers la ville, ont vendu leurs biens.** Les remues se raréfient, toutes les maisons ne sont plus nécessaires. Les propriétaires choisissent alors d'en vendre une pour ne plus avoir à l'entretenir mais aussi pour obtenir de l'argent nécessaire à la modernisation de leur habitation principale. Les partages n'étant pas toujours réalisés en temps voulu, l'indivision handicape la jouissance du bien ; la seule issue favorable est la vente. **Entre 1960 et 2000, sur 250 maisons ancestrales, 60 se sont vendues à des personnes extérieures** à la commune et 16 sont tombées en ruine. »* (Gaide et Gaide, 2000, p. 53).

L'école de la Rosière est inaugurée en 1973 pendant que le maintien des écoles des villages est fragilisé, avant d'être contraintes de fermer ultérieurement. Un système de ramassage scolaire et la cantine du midi assurent la réorganisation (Gaide et Gaide, 2022).

Jusqu'au début des années 1970, les vacanciers viendraient exclusivement lors de deux semaines à Noël, quelques jours en février et deux semaines à Pacques. En 1975, la nouvelle municipalité reprend l'ensemble des concessions (domaine skiable, remontées mécaniques, réseau d'eau et assainissement) sous une régie communale. **En 1977, le comité interministériel à l'aménagement de la montagne donne un avis favorable pour développer la capacité de La Rosière à 5000 lits supplémentaires, dont 1800 seront des lits professionnels**. C'est en 1985 que la liaison entre la Rosière et La Thuile d'Aoste en Italie est réalisée par le col du Petit-St-Bernard. En 1988, le domaine skiable s'étend vers Séez par les Ecudets. Parallèlement, des équipements sont aménagés pour l'été (piste de luge, courts de tennis, sentiers) (Gaide et Gaide, 1984).

Avec l'essor du nombre de lits touristiques, la station de La Rosière se dote de services comparables à ceux d'un bourg, avec une agence postale, une pharmacie et des permanences en semaine du médecin de Séez. Ainsi, une partie des employés se sédentarisent à La Rosière (180 habitants en 1984), mais certains ménages privilégient les villages du bas où il est plus facile de trouver des terrains (Gaide et Gaide, 1984). **En 1984, seuls 55 % des emplois permanents créés dans la station sont occupés par des Montvalezanais.** Les 2/3 des commerçants sont des personnes de l'extérieur venues s'installer à la Rosière. Dans les années 1980, **70 % des saisonniers sont Montvalezanais et 30 % arriveraient de**

l'extérieur pour travailler (Gaide et Gaide, 2022). **L'hébergement des saisonniers est une préoccupation depuis les années 1980. Ainsi, l'Office Public d'Aménagement et de la Construction en Savoie réalise les logements sociaux *Les Merisiers* en 1979, le *Brindzé I* en 1994 puis le *Brindzé II* en 2007**(Gaide et Gaide, 2022).

Les villages proposent de l'hébergement touristique dès la fin des années 1990 où les maisons deviennent des gîtes loués à la saison (Gaide et Gaide, 2000). Entre 1990 et 1999, le chiffre d'affaires va doubler et permet la modernisation du domaine skiable de façon à améliorer le confort et la sécurité des skieurs. Le contexte des Jeux Olympiques d'Albertville de 1992 pourrait avoir contribué à susciter l'intérêt d'une clientèle européenne dans les stations de Tarentaise et génère à La Rosière l'arrivée plus importante d'une clientèle belge, danoise et anglaise (Gaide et Gaide, 2022).

En 1999, le plan contrat Etat-Région-Département soutient le développement de stations moyennes dont La Rosière. Cela contribue à des améliorations de la gestion de la destination centrale de réservation informatisée pour augmenter la mise en location des lits, des conseils sur la stratégie commerciale, des actions promotionnelles et au réaménagement de l'entrée de la station (Gaide et Gaide, 2022). En 2000, la municipalité décide de séparer la régie autonome du domaine de l'office de tourisme afin que ce dernier puisse se concentrer sur l'accueil, la promotion et la commercialisation. **Le remplissage des lits devient une priorité face à des logements devenant vétustes et de moins en moins occupés.** Le nombre de lits commercialisés et le débit des remontées mécaniques doivent s'équilibrer pour justifier l'autorisation de nouveaux logements. **En 2001, la station compte 7000 lits environ, principalement localisés à La Rosière**. Les réservations représentent en moyenne 17 semaines en hiver et 9 semaines en été. En 2002, les élus de Montvalezan et de Séez optent pour la Délégation de Services Publics et contractent avec la société Domaine Skiable de La Rosière (D.S.R.)[77], filiale du groupe familial SOFIVAL. En 2007, le groupe *Compagnie des Alpes* acquiert 20 % de la filiale. Cela n'entraîne pas de changement d'organisation. **4 % du chiffre d'affaires sont reversés aux communes-support de station Montvalezan et Séez sous forme de redevance annuelle. S'ajoute également une Taxe Loi Montagne représentant 5 % du chiffre d'affaires, dont 3 % sont prélevés par les communes et 2 % par le département** (Gaide et Gaide, 2022).

En 2004, la liaison La Rosière-La Thuile se dote de l'appellation « Espace San Bernardo » comme nom de marque des forfaits carte mains libres. Aujourd'hui, le domaine représente 154 km de pistes. Une nouvelle ZAC de l'Averne prévoit la réalisation 2500 lits touristiques avec **une convention loi Montagne tripartite Etat-Commune-Constructeur, imposant un taux d'occupation minimale des lits construits avec un engagement de 18 ans pour les hôteliers et 11 ans pour les résidences de tourisme.** En 2007, le centre commercial des Eucherts et une patinoire couverte de 970 m² modulable en salle de spectacle sont réalisés. En 2013 ouvre la crèche Les P'tits Mouzets pour 15 enfants. **En 2019, un agrandissement de l'école de La Rosière permet d'accueillir une troisième classe saisonnière.** A partir du collège, les élèves de La Rosière sont internes à Bourg-Saint-Maurice. Ceux des hameaux peuvent être demi-pensionnaires (Gaide et Gaide, 2022).

La qualité de l'hébergement monte en gamme à la fois par des restructurations d'hôtels existants (le Relais du Petit-Saint Bernard), ou de nouveaux ensembles para-hôteliers (*Alpen Lodge* en 2020 comportant

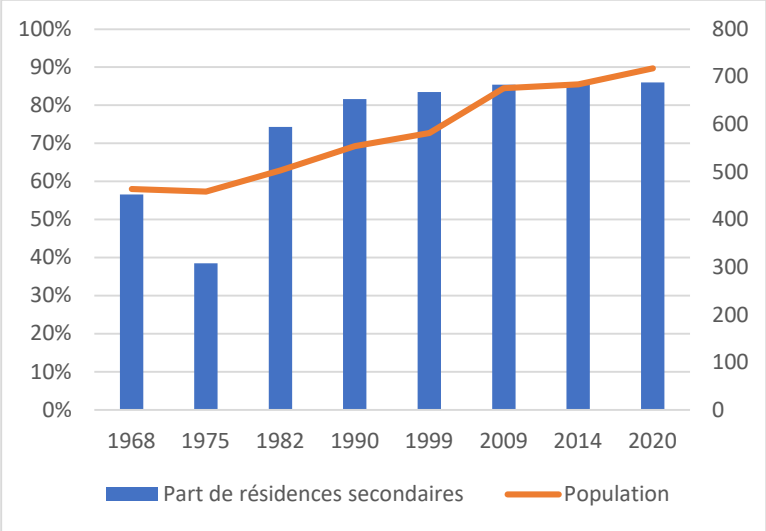
[77] Le Domaine Skiable de la Rosière est une Société par Actions Simplifiée et gère les remontées mécaniques du domaine de la Rosière. Elle est détenue par le groupe SOFIVAL, la SOciété FInancière de VAL d'Isère.

une résidence de tourisme 5 étoiles et une partie hôtel 4 étoiles). De 2010 à 2012, le développement immobilier se poursuit avec des investissements du groupe MGM *(Le Lodge Héméra, Les Marmottons*) et de la SCIT Aigle. Des investisseurs locaux prennent également part à ce développement (*Le Lyskamm, l'Aiglon*). En 2012, la capacité totale de la station serait de 11 000 lits dont 5300 lits professionnels (Gaide et Gaide, 2022). En 2018, le versant du Mont-Valaisan est équipé par les remontées mécaniques.

Avec son émergence au cours des années 1960, La Rosière se rattache au contexte des stations de 3e génération avec la caractéristique de la station en altitude éloignée du chef-lieu. Cependant, un fort développement de la station intervient au début des années 2000. **36 % des lits comptabilisés en 2019 ont été construits après 2000** (Conitiff Cerema-Atout France, 2019) **et La Rosière totalise 13 741 lits en 2022 pour une intensité touristique de 1276 nuitées par habitant** (G2A, 2022). De plus, la construction de grands ensembles, comme ont pu le connaître les stations de 3ème génération, est plutôt limitée à La Rosière.

En 1792, la commune compte 704 habitants. **La démographie va continuellement baisser jusqu'à atteindre 409 habitants en 1946 pour remonter à 464 en 1968 et connaître alors une nouvelle décroissance. A partir de 1975, un redressement démographique s'opère pour atteindre 503 habitants en 1982.** La part de résidences secondaires de 1975 est plus faible, alors que 207 logements sont recensés vacants cette même année. Une période importante de commercialisation des logements nouvellement construits, restant en attente de propriétaire, pourrait peut-être expliquer cette baisse soudaine.

Graphique 10 : Evolution de la part de résidences secondaires et de la population à Montvalezan[78]



Sources : INSEE, 2021

Depuis 2009, la croissance démographique a tendance à ralentir tandis que le nombre de logements ne cesse de croître avec un rythme de 60 nouveaux logements par an dont seulement 7 logements pour l'habitat permanent[79]. 66 % des résidents principaux sont propriétaires à Montvalezan,

[78] Ce graphique n'a pas vocation à observer un lien de causalité entre la population et la part de résidences secondaires, mais consiste à une remise en perspective des évolutions de ces deux composantes importantes de la problématique de thèse.
[79] Information disponible dans le rapport de présentation du PLU de Montvalezan approuvé le 29 septembre 2016.

pourcentage en très légère baisse par rapport à 2008. Au total, Montvalezan dispose de 40 logements locatifs sociaux en 2022, soit 11,7 % de son parc de résidences principales (INSEE).

Les extraits de documents d'urbanisme relevé dans le **tableau 14** témoignent d'une volonté de poursuivre une croissance démographique très soutenue. Toutefois, la Communauté de Communes de Haute-Tarentaise dont dépend Montvalezan n'a pas engagé de politique de l'habitat au cours de la dernière décennie, ce qui ne permet pas d'avoir des données sur les besoins et la demande.

Tableau 14 : Etat de la politique volontariste de Montvalezan pour le maintien et l'accueil d'habitant figurant dans les documents d'urbanisme ou de politiques publiques

Documents	**Date d'approbation**
Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 29 septembre 2016
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	Objectif 3, *Promouvoir un développement équilibré en affirmant les polarités et en préservant la structure traditionnelle des hameaux* et prévoit une croissance démographique de 1% par an d'habitants permanents, soit 80 habitants supplémentaires sur 10 ans. Potentiel de 101 nouveaux logements identifié
Programme Local de l'Habitat	Inexistant
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	Sans objet.
Schéma de Cohérence Territoriale Tarentaise Vanoise	Approuvé le 14 décembre 2017
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	Axe 3. Un territoire attractif pour les résidents permanents. Il s'agit notamment de développer une offre de logement diversifiée à destination des résidents permanents en maintenant le taux actuel de logement locatifs sociaux à 15 %. Montvalezan est identifié comme station petite ou moyenne, soit un pôle touristique secondaire avec une offre de logement de proximité à maintenir à l'année. 2300 lits diversifiés sont prévus à Montvalezan avec un potentiel de 32 000 m² de surface touristique pondérée. 1 UTN pour l'édification du *Club Med* qui est déjà réalisé.

Sources : PLU de Montvalezan approuvé le 29 septembre 2016, PADD, p. 7 ; SCOT Tarentaise Vanoise approuvé le 14 décembre 2017, Document d'orientation et d'objectifs p. 27.

Ce bureau est aussi le relais d'information des membres du ***Club Propriétaires*** **qui disposent d'une carte avantages et de réductions sur les activités et commerces** de la station.

En 2019, 7,4 % des lits font partie d'une résidence de tourisme, 61 % sont en copropriété, 31,5 % en hôtels ou villages de vacances et 6,6 % en diffus gérés par des agences immobiliers (Conitiff Cerema-Atout France, 2019). Ces estimations sont antérieures à la création d'un *Club Med.* Ce dernier s'est implanté au niveau de l'ex-altiport à 2000 m d'altitude qui a existé de 1971 à 2004, à l'écart de la station, afin de bénéficier d'un cadre privilégié pour ce nouveau village de vacances. **Le projet comprend 1000 lits touristiques et 422 lits pour le personnel. Il est inauguré en 2021** (*MRAE*, 2018).

A La Rosière, les périodes de réservation concernent généralement 17 semaines en hiver et 9 semaines en été, ce qui distingue alors deux saisons touristiques principales. **La taxe de séjour rapporte 370 000 euros en 2019. En hiver, 1500 emplois sont à pourvoir en 2020 et représente entre 80 à 85 % de l'activité annuelle en termes de dépenses.** L'hiver, le domaine skiable alpin est complété par d'autres offres comme un domaine de ski de fond et un circuit de chien de traîneau. L'été, la station dispose d'une offre de plusieurs activités avec la piste de luge 4 saisons *X-TREM luge*, le plan d'eau *le lac du Repos*, le tennis, les pistes de vélo

tout terrain, le centre d'équitation des Eucherts et le Golf 9 trous géré par une filiale du Domaine Skiable de La Rosière.

Le corpus d'**images 16** permet d'illustrer les caractéristiques du bâti dans le hameau du Chatelard situé entre le chef-lieu et la station de La Rosière ainsi que la morphologie d'un quartier résidentiel de la station. La vue de l'arrivée dans la station depuis le domaine skiable montre l'étendu du cœur de la station, composée de petits collectifs ramassés au pied du front de neige.

Images 16 : Vues de la station de La Rosière en hiver et à l'automne



**Vue du hameau le Chatelard,
amont du Chef-Lieu de Montvalezan**



**Quartier résidentiel de la station La Rosière
depuis l'impasse des Hauts de Mannessier,
situé en bas de l'axe principal de la station**

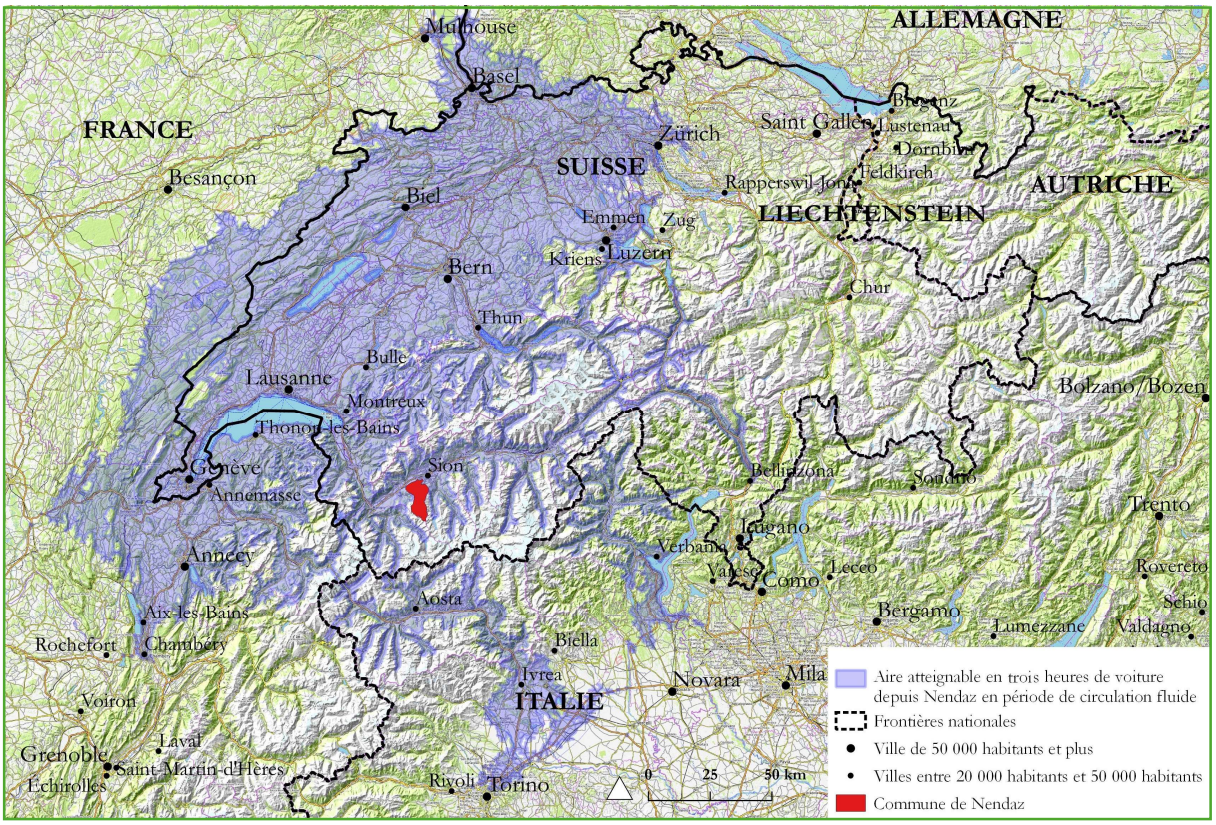


Vue du front de neige depuis le domaine skiable, réputé pour être situé sur un versant très ensoleillé

3.5 Nendaz

Nendaz est situé dans le canton du Valais, dans le sud-ouest de la Suisse. Comme l'indique la **carte 31**, il est possible d'atteindre la station de Nendaz en moins de trois heures de voiture depuis **Lausanne, Genève, Berne, Bâle, Zürich**, Mulhouse, Chambéry et **Turin** lors de conditions de circulation fluides.

Carte 31 : Aire où il est possible d'atteindre Nendaz en moins de trois heures de voiture [80]



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Sources : Traitement des données Googlemaps avec TravelTime QGIS Plugin,

La commune de Nendaz s'étend de la rive gauche du Rhône à 480 m jusqu'au sommet de la Rosablanche (3336 m). La station est située à **15,3 km (23 minutes en voiture) de la ville de Sion (35 650 habitants en 2022**) qui connaît une croissance démographique soutenue. La ville de **Sion dispose d'une gare ferroviaire la reliant en 1h05 à Lausanne et 2 h à Genève, mais aussi d'un aéroport avec des lignes internationales plus ou moins régulière selon les destinations (Rome, St-Tropez, Calvi).**

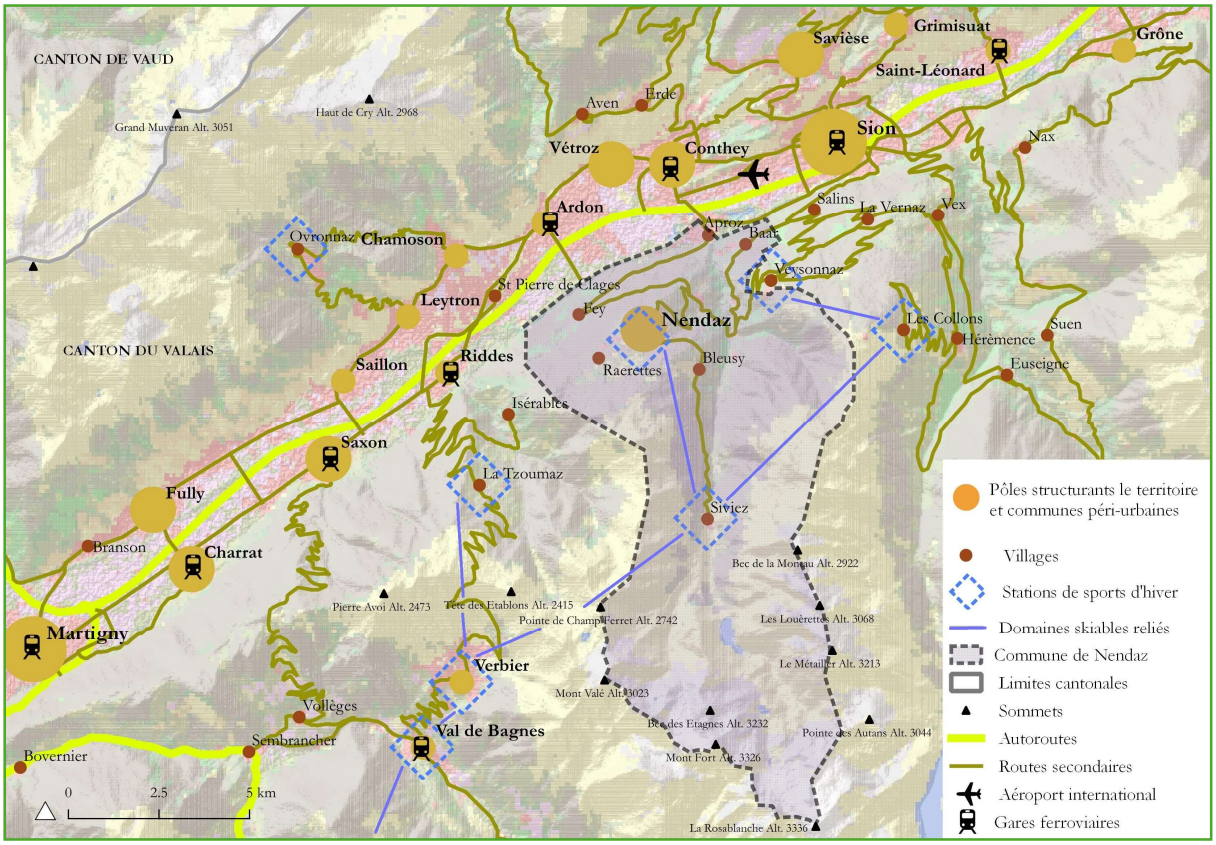
La commune compte 10 villages dont Haute-Nendaz, Basse-Nendaz, Beuson et Brignon qui sont les plus habités à l'année. Au nord de la commune, le Rhône sépare Nendaz des communes de plaine, soit Sion, Contheuy, Vétroz, Ardon et Chamoson. A l'ouest, la crête des sommets Dent de Nendaz- Mont Fort la délimite vis-à-vis des communes de Riddes et de Val-de-Bagnes. A l'est de la crête Grand-Mont Calme-Mont Carré, se trouve la commune de Hérèmence. Selon un ouvrage local, les activités économiques de

[80] Cette carte a été produite à partir des données de *Google map* en période de circulation fluide, c'est-à-dire en week-end en dehors des week-ends de fortes fréquentations touristiques et pendant l'été.

Nendaz seraient très représentatives de celles du canton avec le tourisme, une zone d'activité, les vergers et la vigne notamment (Michelet, 1977).

Comme le montre la **carte 32,** le domaine skiable de Nendaz fait partie du domaine relié des 4 Vallées qui compte la station Verbier, à fort rayonnement international.

Carte 32 : Contexte géographique de Nendaz



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

Sources : Traitement QGIS des réseaux viaires de carte Topo, Relief ESRI,

Rétrospective du développement de la station de Nendaz

Plusieurs ouvrages locaux témoignent que Nendaz fait l'objet d'un exode rural au début du XIXe siècle ce qui correspond aux tendances historiques déjà observées dans les cas français étudiés (Germanier, 1988 ; Michelet, 1995). **À cette époque, 90 % de la population se composent de paysans ou d'ouvriers, mais Basse Nendaz et Haute-Nendaz comptent déjà quelques magasins tels qu'une boulangerie, une épicerie et des cordonneries.** À partir de 1920, une part importante de la population devient ouvrière dans les **mines de charbon du Haut-Nendaz et d'anthracite à Aproz**. La commune étoffe ses commerces et compte 10 cafés (Michelet, 1995).

Le col des Gentianes et le Mont-Fort étaient pratiqués exclusivement par des alpinistes. Le tourisme estival concernait principalement les vallées de Bagnes et d'Entremont, soit des espaces en dehors de la commune de Nendaz (Germanier, 1988). La route qui relie Sion à Haute-Nendaz est construite en 1925 (Michelet, 1995). En 1927 naît le ski club Arpettaz et en 1936, est créée une société de développement de la station. **Plusieurs personnalités locales ont contribué au développement de la station de Nendaz** en parallèle de l'essor de Verbier sur l'autre versant du sommet du Mont Fort. En 1940 le premier car postal est mis en

service. Cette même année, 57 % des habitants travaillent dans l'agriculture ou la sylviculture contre 66 % en 1931, 22 % dans l'artisanat, l'industrie et 21 % dans les services (restaurations, banques, assurances, enseignement, administration publique). En parallèle de l'essor de la station, **plusieurs autres activités économiques** sont à relever à partir des années 1940. De 1943 à 1951, s'opère le chantier de construction du barrage de Cleuson sur un lac d'altitude qui est desservi par un téléphérique pour le transport des matériaux. **En 1944, la culture des framboises est introduite et atteindra 1 tonne de production en 1958. Nendaz est également le troisième plus gros producteur d'abricots du canton (Germanier, 1988). Le groupe de mise en bouteille d'eau minérale *Aproz* est créé en 1947** (Michelet, 1977).

En 1954, une patinoire est aménagée aux Ecluses et un téléski permet de relier le village de Haute-Nendaz aux Mayens (Michelet, 1995). M. Michelet fonde le Télé-Nendaz en 1958 et en 1959, dix cars postaux desservent en transport public la commune. L'**image 17 est une brochure invitant à souscrire au premier capital en 1958. La communauté locale semble partagée sur le développement des sports d'hiver d'après les témoignages d'ouvrages locaux (Germanier, 1988). Pourtant, la plupart des actionnaires sont de Nendaz et les travaux vont démarrer en 1958.** Trois sociétés se partagent les installations au début puis plusieurs remaniements interviendront tout en conservant des actionnaires locaux. Des artisans se convertissent en hôteliers. L'aménagement des pistes se fait avec les moyens des locaux, quelques ouvriers et notamment de la dynamite (Germanier, 1988).

Dans les années 1960, plusieurs restaurants et hôtels seront ouverts (*Mont-Calme, Les Chevreuils, Le Déserteur*). En 1965 plusieurs téléskis sont construits et la station de Siviez (Super-Nendaz) enregistre 33 833 nuitées. En 1966, le premier immeuble locatif à usage touristique est construit. **En 1971, un centre sportif est créé et en 1973 ouvre une université populaire. La station de Nendaz compte cette même année 283 794 nuitées** (Germanier, 1988).

En 1967, un nouvel appel est lancé pour souscrire à l'augmentation du capital de *Super-Nendaz SA* pour des équipements qui sont déjà en partie en cours d'achèvement et dont l'exploitation va pouvoir démarrer très rapidement. L'initiative est liée à des problèmes financiers puisque les coûts de travaux ont été plus élevés que prévus. 2500 lits échelonnés sur une dizaine d'années seront salutaires pour la société des remontées mécaniques qui va abandonner l'obligation de conserver le caractère de chalet individuelle ou mazot souhaité initialement. **De 1967 à 1975, d'importants programmes de logements touristiques sont construits qui contribuent à augmenter les recettes des remontées mécaniques. Ils impliquent des investisseurs extérieurs, mais surtout des Nendards. Il s'agit de 40 immeubles, 350 chalets représentant un total de 1770 logements de vacances**. Il n'y a pas vraiment de principes d'aménagement pour préparer la cohérence des constructions. L'idée est d'établir les grands immeubles aux Ecluses, mais de conserver le caractère villageois des autres hameaux (Bornes, Les Râches, le Cerisier). C'est à cette période que le centre commercial de la station actuel est édifié aux Ecluses. **Les entreprises qui prennent part aux constructions et aux activités commerciales et touristiques favorisent l'emploi des habitants** (Germanier, 1988).

En 1972, deux sociétés de remontées mécaniques de Veysonnaz et Nendaz signent une convention pour planifier la liaison entre ces deux domaines (Germanier, 1988). Une première liaison existait en 1960 entre les deux versants de Nendaz et Verbier, mais elle permettait simplement au domaine de Verbier de bénéficier du site du glacier de Tortin. C'est en 1987 que le point de liaison via le Mont-Fort, qui permet l'accès au domaine des Quatre Vallées, est créé à l'aide du téléphérique Jumbo en copropriété entre Nendaz et Verbier

(Germanier, 1988). Le glacier de Tortin à proximité est également équipé pour le ski de descente. Si des Nendards travaillent dans le tourisme, beaucoup ont leurs emplois en plaine en raison de la facilité d'accès.

Image 17 : Brochure pour promouvoir la souscription d'actions en 1958



Sources : Germanier, 1988, p. 38.

En 1979, la commune cède de grands tènements à Télé-Verbier et Télé Nendaz afin de permettre la construction de nouveaux téléphériques et l'aménagement de nouvelles pistes. En 1978, la station atteint 429 430 nuitées avec 13 300 lits. Au cours des années 1980, sont développés des équipements supplémentaires, dont le téléphérique du col des Gentianes, des hôtels et restaurants. Ce développement s'accompagne également d'équipements publics : un centre médico-social est créé à Basse Nendaz, une bibliothèque communale et un centre scolaire. En 1990, le nombre de nuitées atteint 694 592 avec plus de 15 500 lits. De nombreuses associations et sociétés sont créées de 1960 à 1990, couvrant le domaine sportif, culturel (théâtre, musique) et social (Germanier, 1988).

Une étude académique de J.-P. Fournier de 1985 observe que **le développement touristique à Nendaz ne fait pas consensus parmi la population locale avec notamment les répercussions importantes sur le déclin de l'agriculture et un sentiment de perte d'identité locale**. Les comités des Alpages de Tortin, Siviez, Novelly, Cleuson font notamment campagne auprès de la population sur les différends qui les opposent à la **Société de Développement de Nendaz qui a parfois recours à l'expropriation.** *A contrario*, il est fréquent que **des habitants soient à la fois moniteurs, employés de TéléNendaz ou d'hôtel et disposent d'une activité complémentaire dans l'élevage ou l'agriculture**. Une partie de la population déplore le déclin de tradition, l'évolution de la cuisine locale vers une cuisine plus internationale. Le patois est cependant toujours pratiqué. Une brochure mensuelle est distribuée aux habitants pour contribuer **au maintien du patois** (Nendaz Panorama). **J.-P. Fournier parle de *sous-culture propre* à la station avec la création de nouveaux rites inventés pour les touristes (1985, p. 40). Dans son étude, il préconise un nécessaire changement d'approche du tourisme, plus respectueux de la population résidente.** En 1982, la commune compte 1847 actifs, dont 1112 travaillent dans la commune et 735 travaillent à l'extérieur de la commune. Par ailleurs, 134 actifs de la commune viennent de l'extérieur. J.-P. Fournier observe que **peu de jeunes entreprennent de longues études, préférant saisir les opportunités d'emploi immédiates (1985)**.

Après plusieurs procédures avortées, Nendaz se dote d'un premier plan d'aménagement local[81] le 18 février 1979. Le périmètre total des constructions a été réhaussé à 600 ha au lieu de 400 ha précédemment. Ce plan d'aménagement tardif explique les difficultés d'urbanisation (Fournier, 1985). **Déjà en 1985, Fournier relève que : *« l'extension excessive de la station amène un problème important, celui de l'inflation des prix du terrain. La sauvegarde de terrains à prix abordable pour les jeunes nendards qui désirent rester au pays et y construire leur logement n'est plus assurée. »*** (Fournier, 1985, p 15.). Dans le parti urbanistique et architectural, la station a connu la construction de chalets de vacances comprenant un à deux étages suivant les volumes et aspects des maisons traditionnelles de la région. Par ailleurs, il prévoit aussi des bâtiments locatifs de grands ensembles jusqu'à 10 étages qui introduisent une ambiance urbaine dans la station. J.-P. Fournier s'interroge sur la stratégie des opérateurs touristiques qui recodifient la destination de façon à **rappeler l'univers urbain dont est originaire la plupart des touristes** pour se sentir chez eux. Ce contexte ne favorise pas la rencontre de la population résidente et l'ouverture à l'autre. De plus, ces formes posent la question de pouvoir promouvoir un tourisme de bien-être, proche de la nature en montagne (Fournier, 1985).

[81] Le Plan d'aménagement local se compose d'un plan d'affectation de zones (PAZ) qui attribue les zones à bâtir et d'un règlement des constructions (RCCZ). Il est l'équivalent du P.L.U en France.

En 1985, seuls 2,5 % des lits sont des hôtels à Nendaz (Fournier, 1985). Le taux de remplissage est très faible. **À titre de comparaison, Haute-Nendaz dispose de 94 nuitées pour 1 habitant en 1980 contre 800 nuitées pour un habitant à Saas-Fee** (Fournier, 1985, à partir des données de l'office de Tourisme). **La performance locative des lits existants devient un enjeu pour la station** (Germanier, 1988). Le taux d'occupation annuelle n'a pas augmenté, malgré le fait que le développement immobilier et touristique se poursuivent (Fournier, 1985).

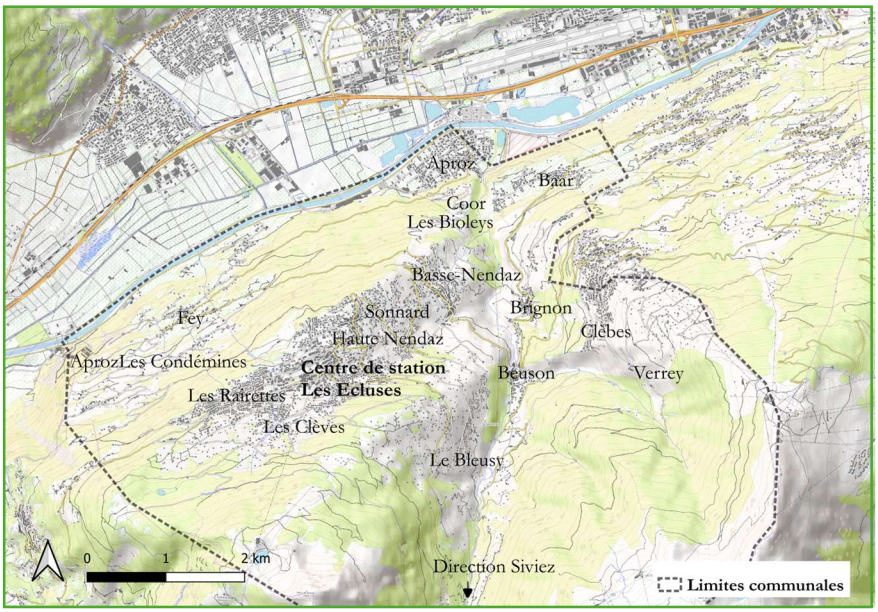
En 1990, les vieilles maisons de bois sont restaurées et modernisées. Des maisons neuves sont construites à leur périphérie. **Des hôtels, des agences immobilières et des magasins continuent de s'implanter dans l'ancien village de Haute-Nendaz. La construction d'habitat dispersé sur le coteau entre Basse Nendaz et Haute-Nendaz a fini par créer une jonction de l'espace bâti** (Fournier, 2012). En 1991, les services représentent la majorité des emplois (55 %), suivis du secteur de l'énergie, de l'industrie, de l'artisanat et du bâtiment (35,2 %) puis de l'agriculture et sylviculture (9,8 %) (Michelet, 1995). **L'arboriculture, le tourisme et le contexte géographique ont permis un développement prospère à la situation socio-économique des Nendards.** Le village a pris des allures plus urbaines en une trentaine d'années. Les visiteurs deviennent plus internationaux. (Fournier, 2012).

La révision du Plan d'aménagement local est engagée en 1998 en réponse à la loi cantonale d'application sur l'aménagement du territoire de 1992. Entre temps, la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire concourant à endiguer le mitage du territoire intervient. **C'est seulement en 2011 qu'est proposé un Plan d'Affectation des Zones (PAZ). La surface totale des zones bâties et à bâtir représente 553 ha, alors que 80 ha ne sont pas bâtis en 2012. La construction de ce potentiel d'urbanisation équivaut à l'accueil du double de la population actuelle. Cependant le Plan d'Affectation des Zones n'a pas pu être approuvé** avec une demande des autorités de déclassement de 140 ha de la construction. Ces déclassements ont généré 348 oppositions[82] de la part de la population (Fournier, 2012).

En 1900, la commune compte 2289 habitants, puis la population va croître continuellement pour atteindre 3722 en 1950 et 5312 habitants en 2012. Haute-Nendaz est resté, au fil de ces évolutions, le village comptant le plus de population résidente (1185 habitants en 1977, 1413 habitants en 1989), suivi de Basse-Nendaz (897 en 1977, 1739 habitants en 1989). Toutefois, une redistribution de population entre les hameaux conduit parallèlement à la disparition de certains d'entre eux : Châtelard, le Vegenan, le Saviésan, et le Vernay (Michelet, 1995). La **carte 33** montre la répartition des principaux hameaux (mentions non exhaustives) actuels et la proximité de ceux en aval avec la ville de Sion.

[82] La procédure d'opposition peut intervenir lors d'une enquête publique concernant un plan d'aménagement. Dans un délai de 30 jours à compter de la première publication dans la Feuille d'avis officielle, toute personne, organisation ou autorité peut déclarer son opposition par acte écrit et motivé au Conseil d'Etat qui les examine.

Carte 33 : Territoire communal de Nendaz



Source : OpenTopoMap, 2021.

Le document d'urbanisme au niveau local ne permet pas d'évaluer la volonté politique de la commune puisque le plan d'aménagement est toujours en cours de renouvellement, à la suite de recours et de remaniements législatifs, qui prolonge la procédure. Le plan en vigueur remonte à 1979. **Au niveau cantonal, le plan directeur affiche un objectif de maintenir les fonctions et les populations résidentes dans les villages du Valais avec une perspective de croissance démographique** comme le mentionne le **tableau 15**.

Tableau 15 : Etat de la politique volontariste de Nendaz pour le maintien et l'accueil d'habitants figurant dans les documents d'urbanisme ou de politiques publiques.

Documents	**Date d'approbation**
Plan d'aménagement communal	Approuvé le 18 février 1979
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	Plan d'aménagement des zones (PAZ) en cours d'élaboration
Plan directeur cantonal	Approuvé le 1er juin 2019
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	3.1 : Maintenir les fonctions et les populations résidentes dans les villages et les communes. Le Valais devrait accueillir 56000 habitants d'ici à 2030.

Source : Plan d'Aménagement Communal de Nendaz approuvé le 18 février 1979 ; Plan directeur cantonal du Valais approuvé le 1er juin 2019

Le corpus d'**images 18** **donne à voir les différentes morphologies bâties à Nendaz, avec de l'habitat traditionnel dans les villages en aval, encerclé de lotissements plus récents et un cœur de station très urbanisé, au profil de cité urbaine.**

Image 18 : Vues de Basse-Nendaz et Haute-Nendaz hiver



Lotissements de résidences secondaires à Haute-Nendaz



Station de Nendaz – Copropriétés touritiques



Habitat traditionnel Basse-Nendaz



Cœur de station Les Etagnes – Haute-Nendaz en intersaison

3.6 Badia /Abtei

Badia / Abtei est une commune située dans la province autonome de Bolzano dans la région du Trentin-Haute-Adige. La province de Bolzano est également désignée Haut-Adige (Alto Adige) par les Italiens et Tyrol du Sud par les Allemands (Südtirol). Deux tiers de la superficie provinciale sont situés à plus de 1500 mètres d'altitude (Freschi L. 1988). A moins de deux heures de voiture, il est possible d'atteindre la station d'Alta Badia depuis **Bolzano/Bozen, Innsbruck et Trento.** La commune est située en cœur du massif des Dolomites, marquée par des hautes montagnes, de profondes vallées, des plateaux entaillés et des gorges étroites. **La carte 34 montre que l'accès en voiture à une aire plus disparate comparativement aux autres terrains d'étude en raison du relief.**

Carte 34 : Aire où il est possible d'atteindre Badia/Abtei en moins de deux heures de voiture [83]



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Sources : Traitement des données Googlemaps avec TravelTime QGIS Plugin.

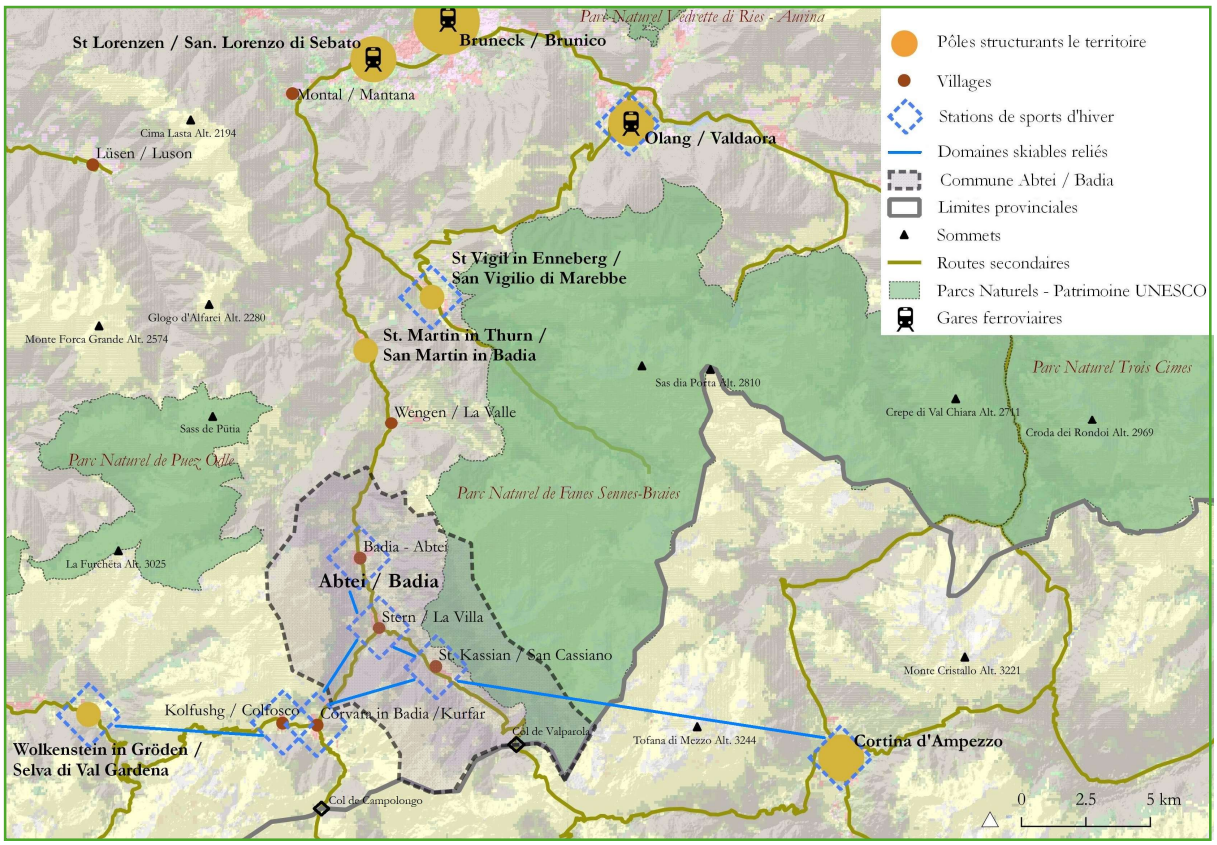
La commune s'étend en amont du Val-Badia et se compose de trois principaux foyers : San Cassiano, la Villa (à la confluence de deux vallées de Corvara et San Cassiano sur la route du col de Valparola à 2992 m qui mène à Cortina) et le village de San Leonardo, le plus pittoresque de la commune. **La ville la plus proche est Bruneck /Brunico (16 978 habitants en 2023, ASTAT) située à 28,5 km** (37 minutes en voitures), qui dispose d'une gare ferroviaire avec des connexion de train pour Bozen/Bolzano moyennant 1h40 de trajet. Comme le montre la **carte 35**, St Martin in Thurn/ San Martin in Badia est plus proche avec 11,3 km de distance depuis Badia/Abtei (15 minutes en voiture), mais malgré son poids démographique (1760 habitants en 2023, ASTAT), ce village ne présente pas les attributs d'un bourg et ne dispose donc pas d'une fonction de centralité.

Trois parcs naturels sont à proximité de la commune : les Parcs Naturels de Puez Odle, de Fanes Sennes-Braies et Trois Cimes. Ils figurent parmi les 9 sites des Dolomites classés au **patrimoine de l'UNESCO.**

Le domaine skiable de Alta Badia s'étire sur les communes de Badia/ Abtei, Corvara in Badia/Kurfar et La Valle/Stern qui est limitrophe de Selva di Val Gardena/Wolkenstein in Gröden et de Cortina d'Ampezzo. Il s'agit de deux grandes stations entre lesquelles une connexion est possible via le forfait **Dolomiti Superski, constituant ainsi un des plus grands domaines au monde.**

[83] Cette carte a été produite à partir des données de *Google map* en période de circulation fluide, c'est-à-dire en week-end pendant l'été (en dehors des week-ends de forte fréquentation touristique).

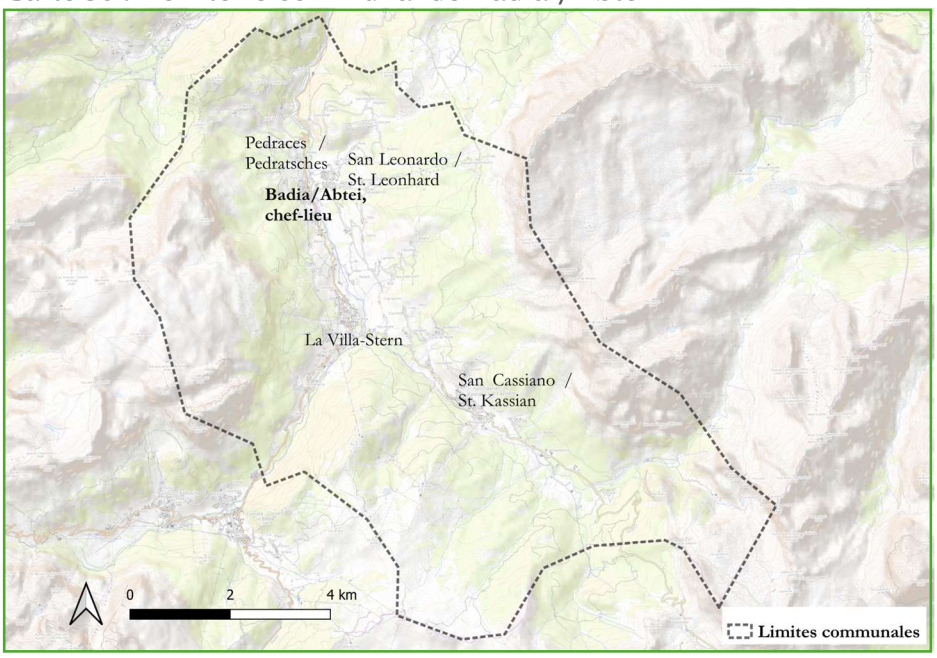
Carte 35 : Contexte géographique de Badia / Abtei



Réalisaton : Q.B.G. Drouet, 2024
Sources : Traitement QGIS des réseaux viaires de carte Topo, Relief ESRI, délimitation du Parc National, UNEP-WCMC, 2024.

La **carte 36** présente les différents hameaux qui compose la commune. Depuis chacun d'entre eux, il est possible d'accéder au domaine skiable de Alta Badia.

Carte 36 : Territoire communal de Badia /Abtei



Source : OpenTopoMap, 2021.

Rétrospective du développement de la station de Alta Badia

Dans le cas de la station de Alta Badia, quelques éléments historiques concernant la province de Bolzano sont à rappeler puisqu'ils affecteront sensiblement les dynamiques démographiques et l'essor des stations du Haut-Adige/Sud Tyrol. Initialement peuplée en majorité de germanophones, la province de **Bolzano a été annexée à l'Italie en 1919 et a connu d'importantes immigrations italiennes au travers d'une politique de peuplement volontariste.** Mussolini planifie la création d'une grande zone industrielle à Bolzano, moyennant des expropriations, afin d'y implanter des **filiales de sociétés de Turin et Milan. L'activité industrielle va générer** des quartiers résidentiels pour la main d'œuvre italienne. Par ailleurs, **des mesures d'expulsion des populations germanophones** vers le Reich interviennent dans le cadre d'entente entre Mussolini et Hitler (Freschi, 1988).

Ces antécédents ont généré des difficultés liées à la cohabitation ethnique et linguistique entre l'italien, l'allemand et le ladin qui marquent le quotidien de la vie locale entre la scolarité, l'emploi, les administrations publiques et l'accès au logement. **Badia/Abtei compte principalement des Italiens qui parlent quasiment tous le ladin[84].** En 1971, Badia/Abtei compte 2465 habitants dont 96 % parlent le ladin (Freschi, 1988). La culture des populations rétho-romanes qui se sont réfugiées dans les Dolomites à l'avancée de la population germanique aurait participé à l'affirmation du ladin. Lors de la seconde partie du XIXe siècle, le ladin serait **vecteur d'une richesse participant au développement touristique** (Freschi, 1988). Avant l'arrivée du tourisme, les habitants de Badia/Abtei vivaient de manière très économe, dépendant d'activités agricoles (blé et seigle), de l'artisanat et du bois (Pescota *et al.,* 2019). **La population était de 7500 habitants en 1830 pour baisser à 5500 en 1910.**

Les infrastructures ferroviaires et routières ont été décisives dans l'émergence du tourisme dans le Val-Badia avec d'abord **l'ouverture de la gare de Brenner/ Brennero en 1876** (Bartaletti, 1994). Les lignes de chemin de fer avaient été fortement développées sous l'empire austro-hongrois dans l'objectif de permettre des mouvements rapides de troupes militaires. **La construction de la route à la fin du XIXe siècle dans le Val Badia vers le chemin de fer de Pusteria a apporté un nouvel élan dans le développement économique et social de la vallée puisqu'elle a permis son désenclavement**. Tout d'abord, le chantier de la route a pu ralentir le déclin démographique en raison de la main d'œuvre du chantier. Une fois la route réalisée, l'exportation de bois et du bétail, ainsi que l'importation de biens ont pu s'opérer tout en entraînant un développement touristique inattendu. Des commerces et tavernes dotés d'écuries sont apparus.

Au tout début du siècle, des refuges, des hôtels et des chemins étaient déjà aménagés pour la pratique de l'alpinisme. Les sommets, remarqués pour les contrastes de formes, de couleurs et pour leurs imposantes parois verticales, sont très attractifs (Freschi, 1988). Au fil des années, l'affluence a continué à augmenter avec des arrivées en train à Brunnek/Brunico, puis en calèche jusqu'aux villages du Val Badia où les touristes pouvaient séjourner dans des hôtels. La vallée a été marquée par la Première Guerre mondiale qui avait infligé beaucoup de dégâts et qui a nécessité des opérations de nettoyage et de reconstructions. Cette période de crise d'après-guerre a donc interrompu l'affluence touristique. **En 1920, les stations voisines de Cortina d'Ampezzo et de Val Gardena disposaient déjà de plusieurs remontées mécaniques**. Le guide du Touring Club faisait la promotion des paysages uniques des Dolomites. En 1922, une entreprise de transport routier a commencé à proposer des services hebdomadaires de transport de marchandises de Brunico à

[84] Le ladin serait une continuation du latin auquel se sont greffées des influences italiennes et allemandes plus ou moins importantes selon la localisation, avec des proximités avec le romanche des Grisons et le frioulan (Freschi, 1988).

Bolzano. Ainsi, les aubergistes de Badia/Abtei ont acheté un véhicule de transport pour 25 personnes pour offrir le maillon manquant qui s'adressait autant aux habitants qu'aux touristes. Plus tard, avec l'aide d'un organisme touristique, le transport est promu de façon plus importante et le nombre de touristes pratiquant les sports d'hiver augmenta, pour le ski en l'occurrence. **Plusieurs centaines de touristes arrivaient par jour en provenance d'Allemagne et d'Autriche. Les hôteliers continuaient d'investir pour améliorer le service** (Pescosta, 2022).

Le tourisme d'été a prévalu longtemps sur celui d'hiver. C'est seulement **dans les années 1930, que le tourisme hivernal commence à se développer avec la fondation de premières écoles de ski et la mise en service du téléski du Col Alto**. C'est aussi dans les années 1930 que fut introduite la possibilité de passer les examens officiels pour devenir moniteur de ski. Les infrastructures touristiques de Val Badia restaient rudimentaires (exemple de la remontée de Vol Alto) comparé à Cortina d'Ampezzo et Val Gardena (Pescosta *et al.,* 2019). Toutefois, le ski à Badia/Abtei connut un grand essor dans l'entre-deux-guerres. La Seconde Guerre mondiale interrompit à nouveau l'affluence touristique (Bartaletti, 1994).

L'hôtelier E. Kostner et les experts envoyés par le ministère des Transports ont testé le premier télésiège d'Italie dans le Val Badia en 1947. Celui-ci est capable de transporter 200 personnes par heure. E. Kostner a pu trouver **peu de soutien local, car la guerre avait appauvri la population. Il a proposé le projet à des clients de son hôtel qui ont permis de créer la société *Sciovie Ladinia Sarl* pour construire de nouvelles remontées mécaniques** (Pescosta *et al.,* 2019). Plusieurs politiques dont l'Ente Nazionale italiano per il Turismo (ENIT), et l'Ente Provinciale per il Turismo (EPT), vont créer des politiques pour relancer le tourisme avec l'objectif d'accroître la fréquentation touristique interrompue par la guerre. Dès 1949, les droits de douane entre l'Italie et l'Autriche exonèrent plusieurs produits agricoles et industriels de certaines taxes. **Le Tyrol du sud est sur un axe de circulation transalpine pivot entre l'Italie, l'Autriche et l'Allemagne avec l'autoroute de Brenner, mais aussi avec l'infrastructure ferroviaire qui transporte des passagers et du fret** (Freschi, 1988). La capacité d'hébergement était insuffisante par rapport à l'arrivée des touristes italiens et étrangers. De 1955 à 1965, Val Badia passera alors de 7 à 38 pistes. **En 1956 se déroulent les Jeux olympiques à Cortina d'Ampezzo qui accentuent la renommée des Dolomites et du Val Badia. Ces Jeux olympiques auraient précipité le départ d'habitants de Cortina d'Ampezzo face à l'affluence des investisseurs étrangers.** En **1957, la liaison est créée entre Val Badia et Val Gardena avec un téléski de 2280 mètres de long par le Passo Gardena. En 1963, les communes créent la marque Alta-Badia pour une promotion touristique en commun (Pescosta *et al.,* 2019).** À noter que le développement touristique n'éclipse pas d'autres secteurs d'activités. **Jusque dans les années 1960, le bois est resté une ressource très importante pour la population du Val Badia** (Freschi, 1988).

Au cours des années 1960, plusieurs glissements de terrains ont perturbé l'accès à la vallée. La route principale détériorée ne pouvait être remise en état rapidement faute de moyens jusqu'en 1967. Des débats politiques entre localités souhaitant être mieux desservies vont retarder les investissements nécessaires. De plus, le trafic en haute saison constituait déjà un véritable problème. C'est en 1987, que les maires se sont finalement entendus pour la réalisation de tunnel et déviations sur l'actuel Strada Statale 49 (Pescosta, 2022).

La province de Bolzano a été un lieu d'émancipation régionale au travers de luttes importantes afin d'obtenir une autonomie dans un contexte de décentralisation en Italie. **L'autonomie du Haut-Adige-Tyrol du Sud est officialisée par la loi constitutionnelle de novembre 1971 et entre en vigueur en 1972 avec un**

transfert de compétences dont la compétence législative aux provinces qui s'accompagne d'une forte augmentation des ressources financières (revenus fonciers, redevances d'énergies et de consommation d'eau, taxe sur l'activité industrielle et commerciale, une partie de l'impôt sur le revenu et sur les sociétés, impôt sur la consommation et taxe de concession gouvernementale). Le statut d'autonomie de la Province l'a dotée de la compétence en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. À cet effet, un programme de **parcs naturels et de contraintes paysagères a été déployé dans un souci de protection de la montagne face aux excès de l'urbanisation et du développement touristique** (Freschi 1988).

Une étude de 1964 auprès de la clientèle allemande conforte l'intérêt de privilégier des pensions de petites dimensions avec gestion familiale pour pouvoir établir des contacts avec la clientèle et leur permettre de rompre avec le milieu urbain (Bartaletti, 1994). **À la suite du Championnat du Monde de Val Gardena en 1970, l'essor touristique dans la vallée est sans précédent** (Pescota *et al.,* 2019). L'équipement hôtelier s'est étoffé au cours de l'année 1971 (Freschi, 1988). A cette occasion, l'architecte français L. Chappis réalise un déplacement dans les Dolomites et constate la réussite de l'économie touristique et agricole de la région. **Le contexte national est également assez favorable avec globalement une augmentation des revenus et l'extension du temps libre. Des subventions sont introduites par une loi en 1972 pour faciliter la modernisation des hôtels.** Ainsi, au cours des années 1970, les villages de Badia, La Villa et San Cassiano se développent puisque jusque-là c'était surtout Colfosco et Corvara qui connaissait un développement immobilier. Par ailleurs, plus on remonte dans la vallée, plus la part d'agriculteurs diminue. En effet, à La Valle, il y a 49 % d'agriculteurs, 27 % à Badia/Abtei, puis seulement 14 % à Corvara en 1973. La morphologie de l'habitat a été transformée avec des caractéristiques urbaines.

En 1973, l'élaboration d'un plan de développement provincial est engagée afin d'organiser le tourisme et de planifier les capacités d'accueil via des pôles d'extension, avec l'objectif d'améliorer les accès, moderniser et augmenter les taux d'occupation. **L'union des hôteliers prend alors activement position pendant l'élaboration du plan pour défendre le tourisme de qualité par opposition au tourisme de masse qu'il juge plus exposé à la crise et à la versatilité des flux touristiques, orientés par le prix plutôt que la qualité de service.** L'union des hôteliers défend la multiplication de petits hôtels qui sera alors soutenue dans le plan provincial tout en favorisant une montée en gamme de l'hôtellerie. Le Plan prévoit d'éviter la construction de stations nouvelles. La taille des hôtels augmente, mais de nombreuses résidences secondaires apparaissent également (Freschi, 1988). **Ce plan concourt aussi à éviter le dépeuplement de la montagne, avec la recherche d'une complémentarité entre l'industrie, l'agriculture et le tertiaire. Il indique la recherche d'équilibre entre les revenus des agriculteurs et des autres professions. Des aides très importantes ont été fléchées pour l'activité agricole dont le bilan semble avoir été positif.** Les autres régions italiennes connaissant un déclin que la province de Bolzano a su contenir jusque-là. La situation constatée dans les autres régions aurait été perçue comme un avertissement qui motiva une politique concourant à éviter le même scénario.

Le géographe F. Bartaletti (1994) observe que la vitalité de l'agriculture est bien intégrée au tourisme et a bénéficié d'un soutien constant de la politique économique. **Le statut de « masu chiuso » semble avoir joué un rôle significatif dans le maintien du nombre d'exploitations agricoles depuis 1954 puisque la province de Bolzano enregistre la plus faible diminution de toutes les Alpes italiennes. Le principe de « masu chioso » consiste en l'indivisibilité de l'exploitation pour faciliter sa**

transmission à un héritier de la famille sur la base du revenu et non de la valeur des prix du marché. En 1980, elle concerne 41 % des exploitations dans la province de Bolzano. Pourtant, le Haut-Adige/Sud Tyrol voit tout de même sa population d'agriculteurs et d'employés dans l'industrie diminuer de 1961 à 1981, au profit des commerces et de l'hôtellerie. **L'activité hôtelière, l'hébergement para-hôtelier et les retombées commerciales représentent des opportunités plus intéressantes. L'industrie extractive, chimique ou de premières transformations affiche un retrait, mais l'industrie alimentaire et du bois a connu une extension. L'industrie et l'artisanat ont également bénéficié de plans de soutien qui interviennent plus tardivement dans les années 1970** (Freschi, 1988).

Dolomiti Superski **est né lors de la saison 1973-74 à San Cassiano où les propriétaires et gestionnaires de chaque téléphérique unissent leurs infrastructures pour lesquelles ils proposeront un seul abonnement.** Jusque-là des cartes à points étaient utilisées. L'initiative fait boule de neige. De plus en plus de gestionnaires de remontées mécaniques rejoignent la démarche (Pescosta *et al.,* 2019)

Chaque commune possède des coutumes, rites, fanfare et folklore dans le Tyrol du Sud. **La province a créé en 1976 un musée des usages et coutumes de la province. Le budget dédié à l'action culturelle représentait 10,5 % du budget provincial dans les années 1980.** De plus, l'Institut ladin MICURA de Rü a été créé par la province pour la conservation et la protection de la langue ladine avec un budget très important. **Une revue scientifique *Ladinia* est éditée régulièrement et des soutiens permettent de maintenir des fonds de bibliothèque et l'organisation de séminaires en langue ladine.** Le fait culturel semble donc jouer un rôle déterminant pour une région qui sur le plan économique, agricole, culturel ne souhaite pas être un territoire subi, mais régulé. **L'auto-développement n'est pas forcément appréhendé comme un repli sur soi, mais envisagé comme compatible avec une ouverture vers l'extérieur. Des liens économiques et culturels avec l'Autriche se sont notamment développés.**

La ville la plus proche, Brunico / Bruneck, a également bénéficié d'un boom touristique à partir des années 1980, qui propose des prestations différenciées des vacances, notamment le hockey. **Brunico / Bruneck est aussi le deuxième centre industriel de la province de Bolzano en 1990** (Bartaletti, 1994, p.173).

Les Parcs de Fanes Sennes et Braies-Fanes Sennes un Prags sont créés en 1980 alors que le parc de Puez Odle – Puez Geisler avait été formalisé en 1977 (Freschi, 1988). **En 1982, le Haut-Adige/Sud-Tyrol est le premier pôle touristique des Alpes italiennes. Badia/Abtei est reconnu comme une petite centralité dans de premiers plans de service de programmation économique en 1984** (Freschi, 1988, p. 402). **La commune capte des mouvements pendulaires avec le développement touristique**.

Badia /Abtei compte 772 280 nuitées en 1984 dont 50 à 70 % sont liés à la saison hivernale (Freschi, 1988, p. 509). La part étrangère en nombre de nuitées est fortement majoritaire, ce qui distingue Bolzano des autres provinces alpines. Elle se compose en très grande majorité d'une population touristique allemande, puis plus minoritairement des Autrichiens, des Suisses, des Néerlandais et des Belges dans les années 1980 (Freschi, 1988). La saison estivale représente environ deux tiers de la fréquentation annuelle. L'interruption des intersaisons est très marquée au printemps et à l'automne. En 1982, la province approuve un nouveau plan touristique du Haut-Adige /Sud-Tyrol pour une durée de 15 ans. Le plan prévoit la **sauvegarde des traditions locales, la gestion des saisons touristiques et le soin de l'entretien des paysages** (Freschi 1988). Un autre plan territorial provincial élaboré en 1986 établit les orientations en aménagement de l'espace et prévoit la répartition de la population, des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales et touristiques. Il comporte également les réseaux de communications, les services

publics et la protection des espaces naturels. Chaque commune est tenue d'élaborer un plan d'urbanisme communal qui comprend des zones d'expansion. **Le plan imagine un modèle d'organisation spatiale décentrée pour soutenir les centres urbains secondaires avec des équipements scolaires, sociaux, culturels et sanitaires** (Freschi 1988).

En 1984, les premiers dispositifs de canon à neige sont mis en place et la première course de coupe du monde à Val Badia est organisée en 1987. Badia/Abtei accueillera aussi l'évènement cycliste *Montorala*, puis en 1995 la première course en ski de randonnée *Sellaronda Skimarathon* (Pescosta *et al.,* 2019).

De 1985 à 1988, les investissements dans l'agriculture ont augmenté dans les secteurs de station du Haut-Adige /Sud Tyrol. L'Union des agriculteurs du Haut-Adige/ Sud-Tyrol est très influente dans le milieu politique. En 1990 (moyenne de 1987 à 91), Badia/Abtei compte 570 600 nuitées hôtelières. A cette date, 38,6 % des touristes viennent de l'étranger et 58 % des nuitées concernent la saison hivernale. **Les résidences secondaires représentent 193 500 nuitées. Contrairement aux morphologies de stations françaises, l'habitat dans le Val-Badia est plus dispersé sur les versants et permet à la clientèle d'être peu exposée aux nuisances de gares de départ de remontées mécaniques.** Ceci fonctionne à l'aide des services de navettes (Bartaletti, 1994, p. 173).

À la fin des années 1990, 70 % des revenus provenaient du tourisme. 16 000 lits étaient comptabilisés à Alta Badia et le tourisme employait environ 4200 personnes (3500 dans les hôtels, 320 dans les remontées mécaniques, 400 dans les commerces). La venue d'une clientèle plus exigeante aurait stimulé la montée en gamme des hôtels. **L'évènementiel s'est développé avec la coupe du monde de ski sur le *Gran Risan* et le slalom géant nocturne.** Le *maratona dies Dolomites* en cyclisme est également reconnu dans le monde entier. **De 1995 à 2008, il y a une prise de conscience des effets négatifs de la spéculation. Cela engendre notamment des impôts sur la succession très élevés. La fiscalité italienne augmente pour les résidences secondaires.** De 2008 à 2009 une réfection de la route du Val Badia intervient avec la création de plusieurs nouveaux tronçons, ce qui conforte l'essor économique de la vallée. Le **26 juin 2009, les Dolomites sont inscrites sur la Liste du patrimoine mondial de l'Unesco pour son caractère unique au niveau géologique et géomorphologique** (Pescosta *et al.,* 2019).

La province de Bolzano a connu entre 1921 et 1981 la plus forte augmentation d'habitants des provinces montagnardes italiennes, autant en valeur absolue qu'en termes de pourcentage d'augmentation avec notamment la politique d'immigration massive d'Italiens jusqu'à la Seconde Guerre mondiale. Enfin, c'est essentiellement un excédent naturel qui explique la croissance qui suivra jusqu'en 1980. Les communes en amont du Val-Badia conservent cependant un excédent migratoire sur la période 1970-1981.

Dans ce contexte de développement, la population de Badia/Abtei connaît une constante augmentation passant de 1754 habitants en 1951, à 2271 en 1971, puis 2720 en 1991. Les cinq communes du Val-Badia (Corvara, Badia/Abtei, La Valle/Stern, San Martino in Badia/Sankt Martin in Thurn et Marebbe/Enneberg) comptent 5600 habitants en 1931, pour atteindre 8000 en 1971. **La multiplication de la petite hôtellerie et de l'hébergement chez l'habitant a permis le maintien d'une population locale** (Pescosta *et al.,* 2019). **De plus, l'autonomie de la province joue un rôle prépondérant dans la régulation du développement touristique à l'aide de la planification et de soutiens financiers qui ont potentiellement préservés la province de l'influence des capitaux extérieurs et de la prolifération des meublés de tourisme privés.** La province se distingue fortement

du reste des Alpes italiennes par le particularisme de la composition démographique, l'activité agricole, le développement touristique et l'urbanisation (Freschi, 1988).

Dans le Sud Tyrol, le pourcentage de résidences secondaires est de 24 % en 2011. A Badia/Abtei, elles sont estimées au nombre de 587 dont 5 % sont détenues par des propriétaires de la province autonome de Bolzano, 91,4 % par des propriétaires du reste de l'Italie et 2,1 % des Allemands (Provincia Autonoma Di Bolzano – Alto Adige, 2013).

Depuis 1997, le Conseil Provincial a proscrit un quota minimum de surface à bâtir de 60% de résidences principales pour toute la province[85]. Depuis 2007, les résidences principales ne peuvent plus être transformées en résidence secondaire après 20 ans. Par ailleurs, les communes et la Province de Bolzano peuvent majorer la taxation des résidences secondaires depuis 2010 (Rigoni *et al,* 2010).

L'article 39 de la *loi territoire et paysage* de la province de Bolzano du 10 juillet 2018 prévoit que dans les communes et les hameaux où les résidences secondaires dépassent 10 %, 100 % des futurs logements neufs ou transformés devront être conventionnés et réservés aux résidents permanents (La legge provinciale n. 9/2018 "Territorio e Paesaggio)**.** Badia/Abtei et Corvara in Badia/Krufar en font partie. Cette disposition ne s'applique pas aux permis de construire déjà délivrés. **Les logements réservés ne peuvent être détenus que par des personnes qui résident depuis au moins 5 ans consécutifs et qui ont un travail dans le Haut-Adige / Sud Tyrol**. Une inspection périodique des résidences secondaires peut intervenir (Lanzilotta, 2018). Il y a 16 logements sociaux à Badia/Abtei et 10 à Corvara in Badia/Krufar. La commune de Badia développe également des logements sociaux depuis 2000 avec le bailleur social *Institut per l'Edilizia Sociale della provincia Autonoma di Bolzano*.

Le **tableau 16** présente les éléments identifiés dans les documents d'urbanisme et d'aménagement. Ces derniers prévoient de **poursuivre la croissance démographique et confirment ainsi la volonté d'accueillir des habitants supplémentaires.**

Tableau 16 : Etat de la politique volontariste de Badia/Abtei pour le maintien et l'accueil d'habitants figurant dans les documents d'urbanisme ou de politiques publiques

Documents	Date d'approbation
Plan d'urbanisme communal (Piano urbanistico comunale)	Approuvé le 3 septembre 2019
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	200 habitants supplémentaires prévus entre 2020 et 2030.
Plan provincial de développement et coordination territorial de Bolzano (Piano provinciale di sviluppo e coordinamento territoriale)	En cours d'élaboration depuis 2021 pour remplacer le Plan de 1995.
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	Parmi les six domaines d'actions du futur plan, en numéro 1, figurent la qualité de l'habitat, culture, qualité de vie

Sources : Proposta di modifica al piano urbanistico del comune di Badia riguardante la zona zsidentziale C1-zona di espansione « Parvela » a San Leonardo/Badia, 2022, p.34 ; Page internet de la Province autonome de Bolzano, consulté le 25 février 2024, URL *: https://news.provincia.bz.it/it/news/piano-strategico-provinciale-indirizzi-per-lo-sviluppo-territoriale, traduit de l'italien.*

En 2022, Badia/Abtei enregistre 1,2 million de nuitées pour 10 364 lits touristiques. 73 % des nuitées sont réalisées dans le parc hôtelier et para-hôtelier, ce qui représente 60 % du nombre de lits. Corvara in Badia

[85] Article 27 et 79, Edilizia abitativa per residenti, Legge provinciale 11 agosto 1997, n° 13.

dispose de 7 714 lits et capte 1 million de nuitées. Ainsi, **l'ensemble de la station de Alta Badia représente 2,3 millions de nuitées avec 18 852 lits** (*Tourismusverein Alta Badia*, 2023). Alta Badia accueille la coupe du monde de ski alpin et le slalom géant. Une association *Lia da Munt Ladinia Val-Badia*, issue du *Club Alpin Italien* compte 1500 membres pour diffuser la pratique du ski de randonnée, l'escalade, l'alpinisme et le VTT de montagne. L'organisation de la Coupe du Monde de ski sur la Gran Risa a été introduite dans les années 1980 (Pescosta *et al.,* 2019).

En 2022, Badia/Abtei compte 1862 emplois. 61 % des employés travaillent dans les filières touristiques et commerciales (ASTAT 2022), 13 % dans l'agriculture, 4 % dans l'industrie et 16 % dans les services publics.

Le corpus d'**image 19** permet de voir que l'habitat des villages de Badia/Abtei est dense et resserré. Il y a très peu de grandes résidences. Les volumes bâtis peuvent être importants, mais ils conservent une architecture locale. La silhouette des villages est également préservée par la protection des terrains agricoles, mais aussi des zones à risques qui sont relativement nombreuses autour des villages.

Images 19 : Vues des différents villages de Badia/Abtei et de Corvara in Badia, commune voisine qui partage le domaine skiable de Alta Badia



San Leonardo, 1 350 m, avec le village en contre bas de pistes de ski



Sassongher (1568 m) vu depuis Corvara in Badia /Kurfar, commune voisine



San Cassiano, 1537 m



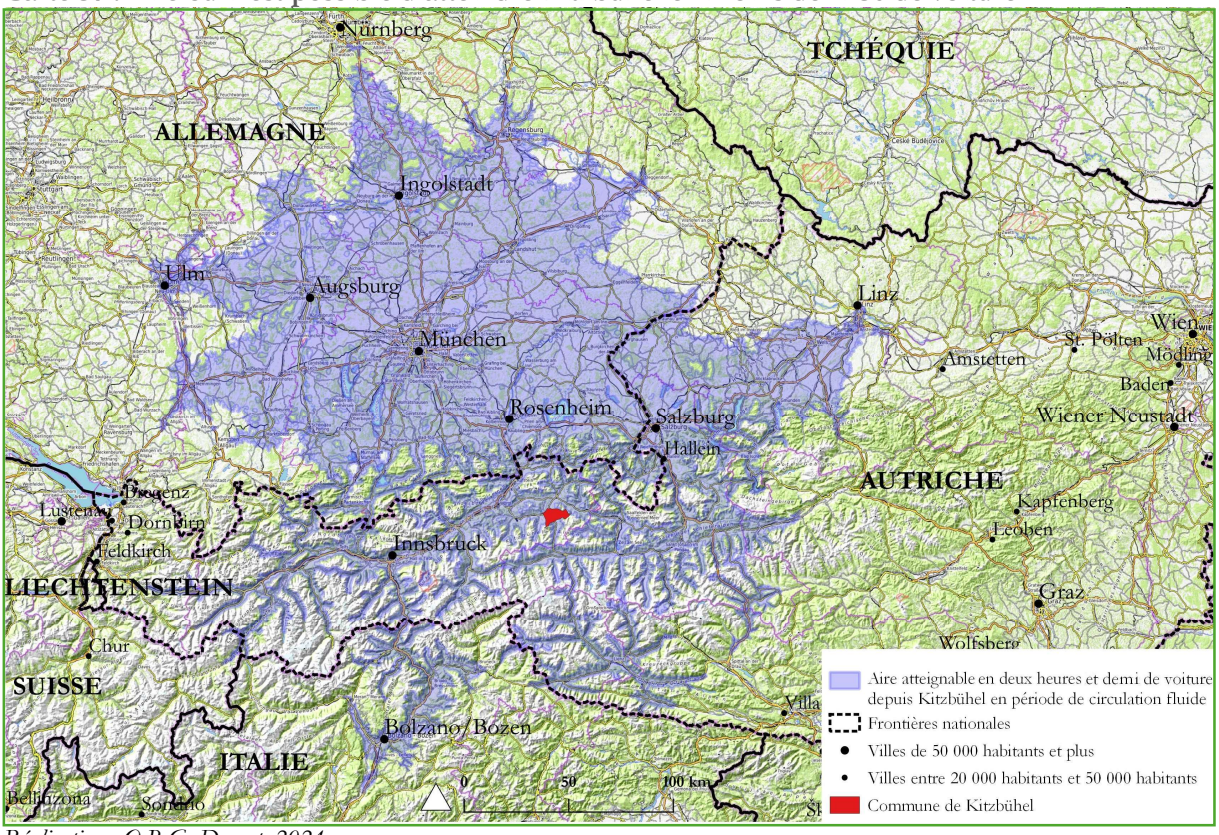
La Villa, 1433 m

3.7 Kitzbühel

La ville de Kitzbühel se situe à 762 mètres d'altitude dans le Tyrol en Autriche et s'étire le long de la rivière Kitzbüheler Ache, qui s'écoule du sud vers le nord. **La commune de Kitzbühel est située à 100 km à l'est d'Innsbruck.** Kitzbühel est la ville centre d'un district (Bezirk), subdivision administrative, qui se compose de 20 communes. Kitzbühel est limitrophe avec des communes également très touristiques en raison d'accès à un domaine skiable ou de l'offre d'hébergement (Aurach bei Kitzbühel, Jochberg, Kirchberg in Tirol, Oberndorf in Tirol, Reith bei Kitzbühel, St. Johann in Tirol et Fieberbrunn).

La station internationale de Kitzbühel accueille principalement des catégories sociales privilégiées de l'Autriche, de l'Allemagne, du Pays-Bas et d'autres pays. Le contexte géographique présenté dans la **carte 37** permet de comprendre les liens avec la provenance de sa clientèle dominante. **Kitzbühel est à moins de deux heures et demi de voitures depuis Munich, Innsbruck, Salzburg, Linz, Bolzano / Bozen,** Ingolstadt, Augsburg et Ulm, mais aussi depuis la périphérie de Nuremberg. L'accès aérien à Kitzbühel est possible depuis l'aéroport de Salzburg ou par transfert en hélicoptère depuis de nombreuses autres stations : AlpBach, Alpbach (Ski Juwel), Garmisch Partenkirchen, Gerlos (Zillertal Arena), Mayrhofen (Ski Zillertal 3000), Söll (Wilder Kaiser Brixental), Sölden (Sölden-Hochsölden-Vent), St. Anton (Ski Arlberg), Ischgl (Ischgl-Samnaun-Silvretta Arena), Obergurgl-Hochgurgl.

Carte 37 : Aire où il est possible d'atteindre Kitzbühel en moins de 2h30 de voiture [86]

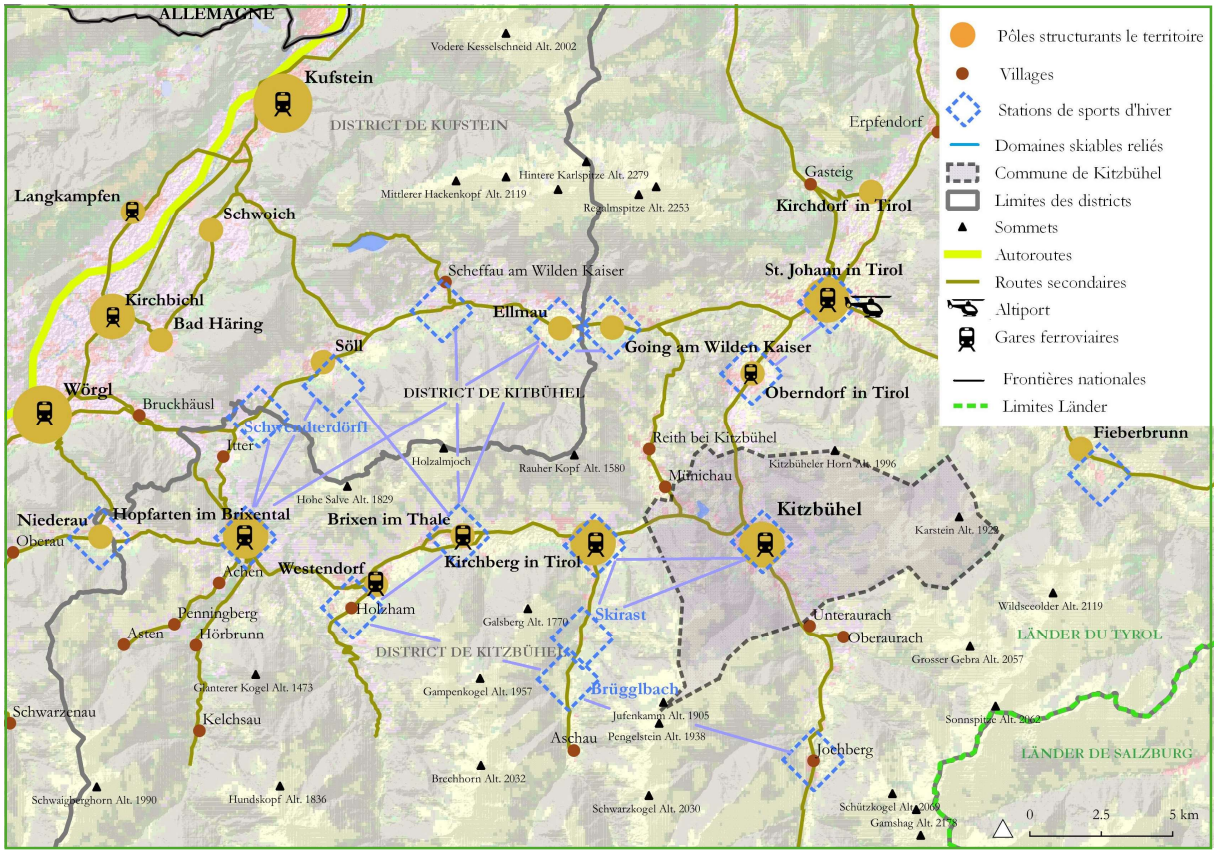


Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Sources : Traitement des données Googlemaps avec TravelTime QGIS Plugin.

[86] Cette carte a été produite à partir des données de *Google map* en période de circulation fluide, c'est-à-dire en week-end pendant l'été (en dehors de week-ends de forte fréquentation touristique).

La commune est au cœur des Alpes de Kitzbühel, avec le Hanenkamm à 1655 m et le KitzBûheler Horn à 1996m. **Kitzbühel est positionné sur la ligne ferroviaire Salzbourg-Wörgl**. Les trains régionaux desservent également deux arrêts en plus de la gare principale de Kitzbühel (Hahnenkammbahn, et Schwarzsee). **La carte 38 montre un territoire solidement maillé par des bourgs, tous reliés les uns aux autres par l'infrastructure ferroviaire.** Avec le Thurn Pass Kitzbühel qui couvre les domaines voisins de Kirchberg in Tirol, Jochberg, Kitzbühel est l'un des plus importants domaines skiables d'Autriche.

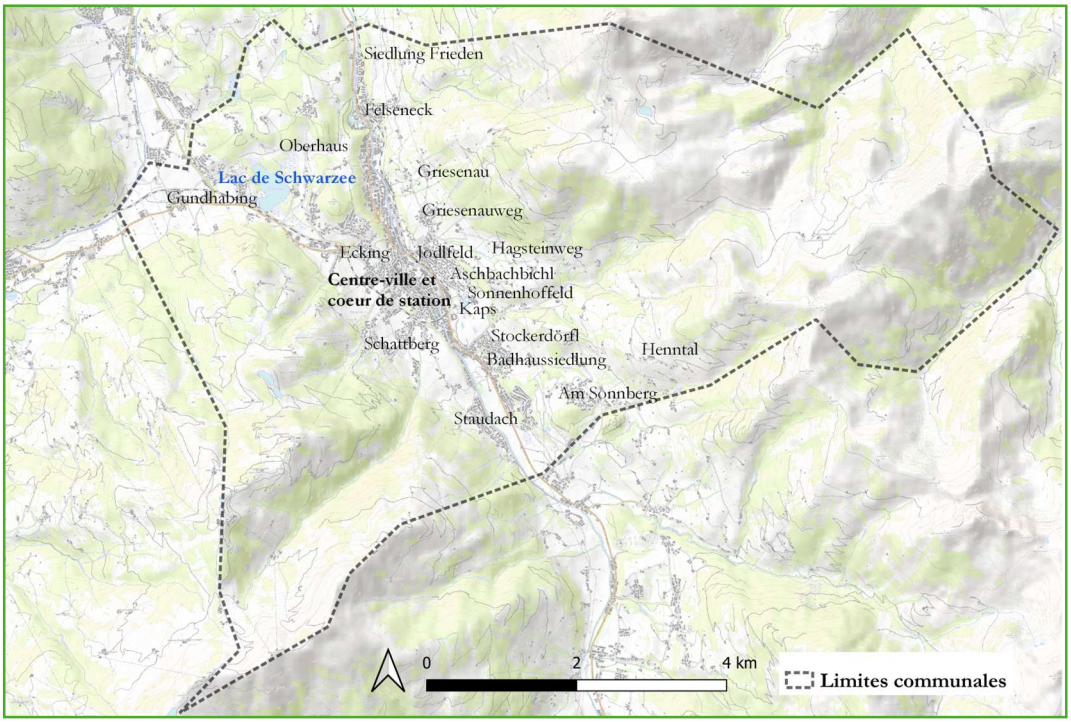
Carte 38 : Contexte géographique de Kitzbühel



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Sources : Traitement QGIS des réseaux viaires de carte Topo, Relief ESRI.

La commune est subdivisée en de nombreuses localités. La carte 39 indique leur répartition et montre que la trame bâtie se trouve en majorité en fond de la vallée du Kitzbüheler Ache.

Carte 39 : Territoire communal de Kitzbühel



Source : OpenTopoMap, 2021.

Rétrospective du développement de la station de Kitzbühel

Kitzbühel a les dimensions d'une ville dès le Moyen Âge en raison de sa position dans les échanges commerciaux. En 1540, la découverte de gisements d'argents et de cuivre au nord de la ville amorça un **essor d'exploitation minière qui assure une économie florissante à la ville**. À **l'époque baroque, la ville est convoitée par des intellectuels et devient un centre d'art.** A la fin du XVIIIe siècle, le déclin de l'exploitation minière fragilise l'économie de la ville. L'agriculture et l'artisanat sont affectés également et Kitzbühel reprend les apparences d'une commune rurale gagnée par la pauvreté au début de XIXème. En 1871, l'exploitation minière de Sinnwell est interrompue. Les dernières opérations minières restantes dans la zone urbaine de Schattberg et de Jochberg sont abandonnées avant la Première Guerre mondiale.

Ce n'est que dans la seconde moitié du XIXe siècle que Kitzbühel suscite l'intérêt de touristes principalement estivaux et viennois avec la connexion ferroviaire réalisée en 1875. Les sports d'hiver suscitèrent dans un premier temps l'intérêt d'Anglais qui viennent faire de la raquette. Le maire et commerçant F. Reisch élabore les premiers parcours de ski sur le Kitzbühler Horn. Deux ans plus tard, la section locale du Club Alpin est fondée. Le grand hôtel de 1902-1903 est la première adresse de la ville (Sieberer, 1999).

Sous l'impulsion de locaux tels que F. Reisch et le photographe J. Herold (sportif et photographe), mais aussi à l'aide d'investisseurs étrangers, de premières infrastructures touristiques sont développées avec notamment une piste de bobsleigh qui constituera une des attractions touristiques les plus importantes dans les premières décennies. Le développement de la restauration, de l'hôtellerie, la publication de guides touristiques permettent de structurer et promouvoir l'offre touristique. Les hôtels qui accueillaient principalement une clientèle estivale seront rapidement sollicités pour l'hiver. **De 1900 à 1910, la population augmente de 16,4 %.** De nouveaux métiers dans l'hôtellerie, la restauration et des guides de ski de randonnées apparaissent. Cet essor

s'accompagne d'une extension de quartiers résidentiels. **Les anciennes maisons de campagne du centre-ville, parfois modestes, seront entourées par des villas et des hôtels de renommée internationale**. Pendant la Première Guerre mondiale, le développement touristique prend fin et Kitzbühel est dédiée à l'accueil de soldats blessés dans les hôpitaux. Après la guerre, la municipalité souhaite limiter le tourisme par crainte de pénuries alimentaires.

Par la suite, de nouveaux investissements étrangers sont réalisés et les capacités d'hébergement sont améliorées. En 1925, les championnats de ski allemand et autrichien sont organisés. **Entre 1926-1928, le *Hahnenkammbahn*, le quatrième plus gros projet de télécabines d'Autriche, est réalisé, marquant le début des infrastructures de remontées mécaniques à Kitzbühel** (Sieberer, 1999). Un incident technique retardera toutefois sa mise en service à l'hiver suivant. Les principaux promoteurs sont un conseiller municipal J. Herold et les ingénieurs E. Posch et L. Handl. La société anonyme de remontées mécaniques est créée par délibération du Conseil Municipal le 2 janvier 1928[87]. **De 1920 à 1930, les noblesses anglaise et allemande fréquentent la station, ce qui attire également des écrivains, des intellectuels et des artistes.** La venue du prince de Galles en février 1935 a contribué à la médiatisation de la destination (Sieberer, 1999). Si à cette période, c'est surtout la venue de célébrités qui participait à la réputation de la destination de Kitzbühel, plus tard, ce sera surtout l'image de ville sportive avec l'organisation de différents événements à rayonnement international qui contribue à sa promotion. **De 1874 à 1930, 120 nouveaux bâtiments sont construits dans le centre et les hameaux de Kitzbühel et de nouvelles zones résidentielles secondaires s'implantent à l'extérieur de la ville, à Sonnleiten et à Schbach.**

En 1930, le grand hôtel comptait un effectif d'une centaine d'employés. **Des écarts de revenus sont sources de tensions, car les habitants ne peuvent pas profiter des activités de loisirs comme ils pourront le faire plus tard.**

L'arrivée au pouvoir des nationaux-socialistes freine l'activité touristique (Sieberer, 2022). **Après la Seconde Guerre mondiale, la dynamique touristique reprend et est marquée par une forte activité de constructions.** En 1951, le sommet du *Kitzbühler Horn* est câblé, permettant la jonction avec les domaines skiables de Kirchberg, et Jochberg. Le *Pass Thurn* est créé en 1959 afin de permettre la pratique du ski sur le domaine relié. En 1961, 57 % des employés travaillent dans les services à Kitzbühel. La société d'exploitation des remontées mécaniques *Bergbahn AG Kitzbühel* fusionne avec la *Berg und Skilift Gmbh* et la *Kirchberger Bergbahnen* en 1969[88].

Dans sa thèse sur l'essor du tourisme hivernale dans le Tyrol autrichien, J. Herbin observe dans plusieurs stations du Tyrol autrichien (Mayrhofen, Seefeld, Kitzbühel, Sölden, Sankt Anton) **des « *problèmes de saturations touristiques* » où des opérateurs mettent en gardent contre le tourisme de masse dès les années 1970 et prônent un tourisme de qualité** *(*Herbin, 1980b, p. 368*)*. De façon dé-concentrique, les retombées de l'attractivité de Kitzbühel profiteraient à Reith, Jochberg, Oberndorf, Kirchberg, Aurach, (Herbin, 1980b). En 1970, de nouveaux projets d'exploitation minière sont sources de conflits et de craintes de la dégradation du paysage (Haider 2016).

[87] Site internet KitzSki, consulté le 1 mars 2024, URL : https://www.kitzski.at/de/service-info/unternehmensinfo/chronik-bergbahn-ag-kitzbuehel.html.

[88] Site internet KitzSki, consulté le 1 mars 2024, URL : https://www.kitzski.at/de/service-info/unternehmensinfo/chronik-bergbahn-ag-kitzbuehel.html.

L'événementiel est très développé, avec dès 1978, des concerts en août, mais surtout plusieurs temps forts internationaux comme le Tournoi international de tennis, le *Super G* et le Nouvel An qui attirent plus de 30 000 visiteurs. **La jet set se réunit notamment durant les compétitions internationales de la *Hahnekamm*** (Sieberer, 2006). Par ailleurs, la station organise depuis 2003 des matchs de polo sur neige depuis 1989 (Piquerey, 2016).

En 1984 le téléphérique du *Flechakm* est mis en service et les premières installations de neige artificielle démarrent en 1993. La télécabine du *Hahnenkamm* est remplacée en 1996 et d'autres modernisations des équipements et aménagements de pistes seront réalisées jusqu'en 2022[89].

En 1910, la population de Kitzbühel est de 4000 habitants, puis elle atteint 8000 habitants en 1971, suivi d'une légère baisse pour poursuivre une augmentation jusqu'à atteindre 8600 habitants en 2001. De 2001 à 2011, la population avait décru avant de repartir à la hausse. **La croissance plus récente de Kitzbühel est essentiellement due à la migration, mais pas à l'accroissement naturel de la population** (Feiersinger, 2017). Kitzbühel compte 8 225 habitants en 2020 (Statistik Austria). Le parc de logement communal est composé à 58 % de résidences secondaires en 2013 (Borsdorf, 2013) pour s'élever à 66 % en 2022 (Erhebung, 2022). **Kitzbühel est largement en tête des communes du district comptant le plus de résidences secondaires même si les communes sont toutes concernées par une progression du parc. Les résidences secondaires suscitent de nombreuses critiques de la part de la population locale** (Straub *et al.,* 2005). Les résidences secondaires prennent principalement la forme d'habitat individuel. Certaines sont **des résidences fermées sécurisées avec visiophones et digicodes ou les tunnels permettent d'accéder aux habitations** depuis les parkings. **La station de Kitzbühel est aussi réputée pour les résidences secondaires de plusieurs célébrités (Sieberer, 2006).** La commune de Kitzbühel dispose d'un **parc de logement municipal qu'elle propose à la location permanente avec l'obligation de résider ou d'avoir un emploi depuis au moins cinq ans** (Piquerey, 2016). Par ailleurs, plusieurs bailleurs sociaux réalisent régulièrement de nouveaux programmes de logements sur la commune dont le bailleur social ***Neue Heimat Tirol*** **qui dispose de 268 logements dans la commune et 1025 logements dans le district de Kitzbühel.**

En 2016, la ville dispose de 15 hôtels 4 étoiles et 4 hôtels 5 étoiles. Les maisons et appartements de vacances restent toutefois les plus représentés. L'offre d'hébergement est consolidée par les communes voisines également dotées par des hébergements (Feiersinger, 2017). **La station compte 45 098 lits touristiques dont 10 000 lits répartis entre des hébergements hôteliers, des pensions, des auberges et des maisons d'hôtes (Sieberer, 2006). L'intensité touristique par habitant est de 143 nuitées par habitant**, soit plus faible que les autres terrains d'étude du fait des fonctions de centralités urbaines en plus de l'activité touristique (*AdTLR, Raumordnung und Statistik, Tourismusstatistik* 2021). En 2015, 80,8 % des habitants travaillent dans les services (Feiersinger, 2017). La société de remontées mécaniques *Bergbahn AG Kitzbühel* a pour actionnaire majoritaire la mairie (*BERGBAHN AG KITZBÜHEL* 2023). Le domaine skiable s'étends sur 168 kilomètres de pistes en hiver et se reconverti en 120 km de pistes VTT en été. La clientèle étrangère est principalement composée d'Allemands (50 %) et de Hollandais (20%). Le nombre de nuitées hivernales a fluctué autour de 450 000 nuitées de 2000 à 2016, pour finalement fortement augmenter et

[89] Site internet KitzSki, consulté le 1 mars 2024, URL : https://www.kitzski.at/de/service-info/unternehmensinfo/chronik-bergbahn-ag-kitzbuehel.html.

atteindre 640 386 nuitées en 2017. Les nuitées d'été pendant cette même période ont connu une forte augmentation, passant de 330 000 à 534 999 nuitées en 2017 (Feiersinger, 2017 ; KT, 2017). Ainsi **la saison d'été compte pour 46 % des nuitées.** En effet, en dehors des activités de sports d'hiver, la commune de Kitzbühel est dotée de six cours de tennis, d'un golf 18 trous, d'un cinéma, d'un mur d'escalade, d'un casino, d'un booling, du seul complexe de curling d'Autriche, d'un musée, de 500 km de chemins de randonnée et de la piscine couverte *Asuarena* dotée de services de spa. **La commune dispose aussi du lac baignable de Schwarzsee (Sieberer, 2006).** Aujourd'hui, la ville tente d'élargir son orientation touristique avec le centre des congrès, l'artisanat et les commerces qui s'y sont développés. Le tissu commercial de Kitzbühel met en valeur les traditions et l'identité tyrolienne locale.

Kitzbühel est souvent médiatisé pour son immobilier de luxe et perçu comme une des stations les plus chères d'Autriche comme le mentionne le site DiePresse.com le 24 novembre 2016. *« Kitzbühel ist teurstes Skigebiet in Österreich. »*. En effet, des boutiques de luxe, *Rolex, Louis Vuitton*, un hôtel 5 étoiles et un restaurant étoilé *Michelin* y sont implantés. En 2016, un terrain à bâtir à Kitzbühel coûte 1521 euros du m² (Feiersinger, 2017).

Une **thèse supervisée par l'Université d'Innsbruck en 2017 (Feiersinger, 2017) a évalué si la situation d'une activité touristique très développée pouvait provoquer le déplacement des fonctions de centralité permanente de Kitzbühel. Elle émet l'hypothèse d'un transfert progressif de ces fonctions vers une commune voisine**, en l'occurrence St-Johann-in-Tirol. **Les fonctions centrales locales de Kitzbühel n'ont cependant pas diminué**. La ville Kitzbühel comprend encore tous les corps médicaux, un lycée, plusieurs écoles élémentaires, une école académique commerciale fédérale, une école de commerce, une école supérieure générale des métiers du tourisme, une école de musique, 47 restaurants, et 21 cafés. Cependant, S.M. Feirsinger constate que **la structure des équipements fonctionnels s'est transformée avec l'évolution de la composition démographique qui tend à correspondre à la population touristique et aux résidents secondaires.** Une complémentarité entre Kitzbühel et St-Johann-in-Tirol permet des réagencements et déplacements de fonction plus liés aux nécessités du quotidien de la population locale. Par ailleurs, elle observe le départ de Kitzbühel d'un certain nombre de services (chambre d'agriculture, certains services de l'hôpital, magasins d'électroménager du quotidien…) (Feiersinger, 2017). **Entre 2001 à 2015, le nombre d'actifs pendulaires dont le lieu de travail est à Kitzbühel et la résidence à l'extérieur de la commune a tendance à augmenter** (Feiersinger, 2017).

Le document d'urbanisme local prévoit une croissance démographique et autorise des zones à bâtir sur un nombre d'hectares important. Le document n'évoque pas de préoccupations concernant la perte d'habitants potentielle dans les prochaines années.

Tableau 17 : Etat de la politique volontariste de Kitzbühel pour le maintien et l'accueil d'habitants figurant dans les documents d'urbanisme ou de politiques publiques

Documents	Date d'approbation
Concept local d'aménagement du territoire (*Örtliches Raumordnungskonzept*)	15 décembre 2014
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	*« Maintenir et* ***renforcer la position centrale de Kitzbühel et garantir que des terrains à bâtir soient disponibles pour la population locale*** *à des prix socialement acceptables. Compte tenu de l'évolution naturelle de la population et du solde migratoire, le nombre maximal d'habitant est d'environ 8300 habitants pour 4050 logements »* *«* ***La municipalité prévoit 25,2 ha de terrains à bâtir*** *et l'objectif est que* ***les constructions soient socialement acceptables pour la population*** *locale »* « *L'objectif de la municipalité est d'assurer les possibilités de développement spatial pour l'industrie manufacturière, le commerce, le tourisme et les services caractéristiques d'une ville. »*
Développement du tourisme compatible avec l'espace 2030, **plan d'aménagement du territoire Land Tyrol**, (*Raumverträgliche Tourismusentwicklung 2030, Raumordnugsplan Land Tirol*)	29 mars 2022
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	L'habitat permanent n'est pas expressément mentionné dans les objectifs.

Source : Örtliches Raumordnungskonzept approuvé le 15 décembre 2014, p. 7 ; *Raumverträgliche Tourismusentwicklung 2030 approuvé le 29 mars 2022, traduit de l'allemand.*

Le corpus d'**image 20** illustre différents éléments mentionnés dans cette sous-section dédiée à Kitzbühel. Les images montrent l'habitat traditionnel du Tyrol autrichien présent dans le cœur de centre-ville de Kitzbühel, l'infrastructure ferroviaire, l'étendu du cœur de ville, le domaine skiable avec la célèbre piste de *Hahnenkamm* et le plan d'eau de Schwarzsee et le centre-ville historique.

Images 20 : Différentes vues de Kitzbühel, entre fonctions urbaines et ambiances villageoises



Chalet tyrolien dans le centre de Kitzbühel



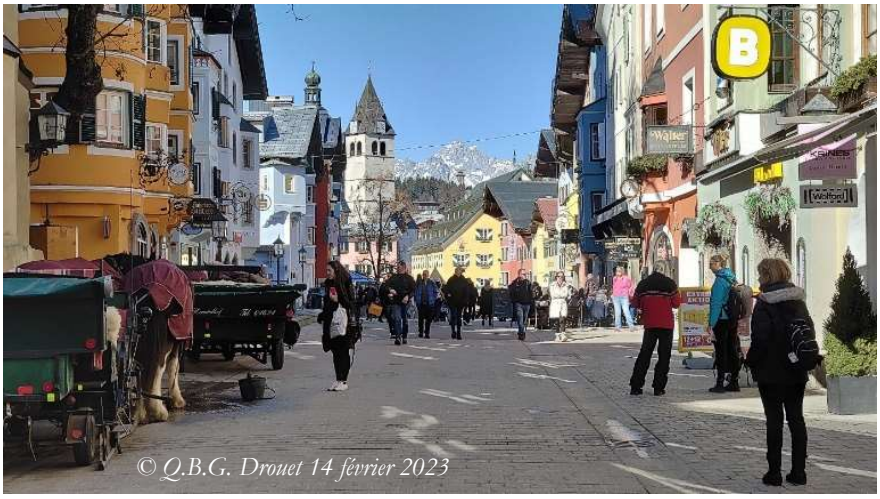
Arrivée du train à Kitzbühel



Ville de Kitzbühel face au domaine skiable du versant de la piste Hahnenkamm



Plan d'eau de Schwarzsee

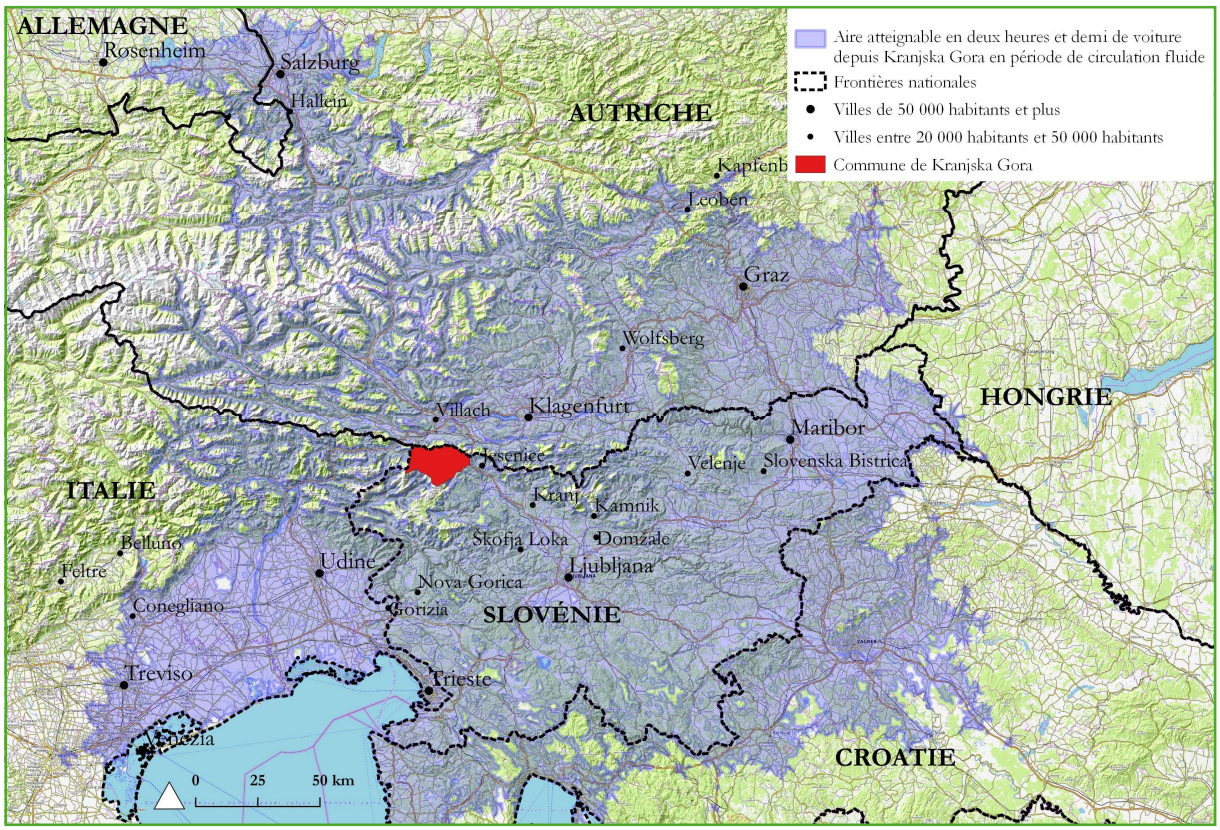


Centre-ville historique de Kitzbühel

3.8 Kranjska Gora

La commune de Kranjska Gora est située au nord-ouest de la Slovénie, dans la région de Gorenjska, à la frontière avec l'Autriche et l'Italie. La **carte 40** permet de constater que depuis **Salzburg, Venise, Zagreb, Graz, Trieste et Maribor, il est possible d'atteindre Kranjska Gora en moins de deux heures et demi de trajet en voiture en période de circulation fluide.**

Carte 40 : Aire où il est possible d'atteindre Kranjska Gora en moins de 2h30 de voiture [90]

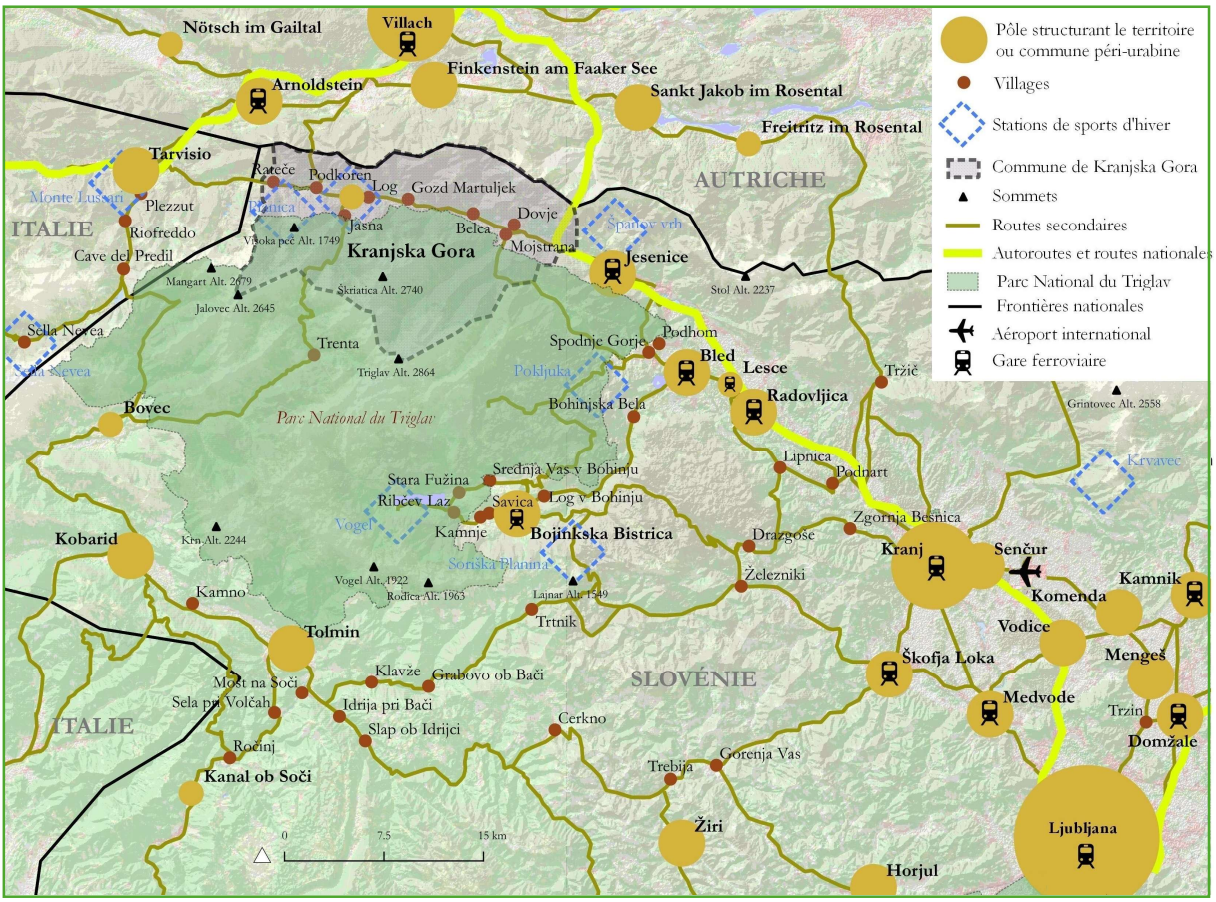


Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Sources : Traitement des données Googlemaps avec TravelTime QGIS Plugin.

La commune de Kranjska Gora est située dans la vallée de la Save à une altitude de 800 m environ. **Une majorité de la superficie de la commune est située au sein du Parc National du Triglav**. Au sud, s'élève le massif des Alpes juliennes, au nord, les crêtes des Karavanke, à la frontière avec l'Autriche et l'Italie. La commune est proche de l'autoroute A2 E61 et de l'accès ferroviaire qui desservent Jesenice (10 169 habitants en 2022, SURS) depuis Ljubljana (296 228 habitants en 2023, SUSRS). Cependant, il existe des liaisons de bus régulières. **Depuis le chef-lieu, Ljubljana est à 84 km (1 heure) et Trieste, à 173 km. Jesnice, à 22 km (25 minutes en voiture)**, est une commune industrielle qui dispose des plus grandes aciéries du pays. Avec le tunnel des Karavanke vers l'Autriche, Villach (65 135 habitants en 2023) est à 23 km (29 minutes en voiture). Kranj, considéré comme un centre d'importance nationale, se situe à 57 km (44 minutes en voiture) tant dis que Jesenice, Kamnik, Domžale sont identifiés par les géographes slovènes comme des centres d'importance régionale (Bole *et al.,* 2020). La **carte 41** montre la proximité de nombreux bourgs, toutefois Jesenice connaît un déclin démographique avec des soldes naturels et migratoires négatifs.

[90] Cette carte a été produite à partir des données de *Google map* en période de circulation fluide, c'est-à-dire en week-end (en dehors des week-ends de forte fréquentation touristique) et pendant l'été

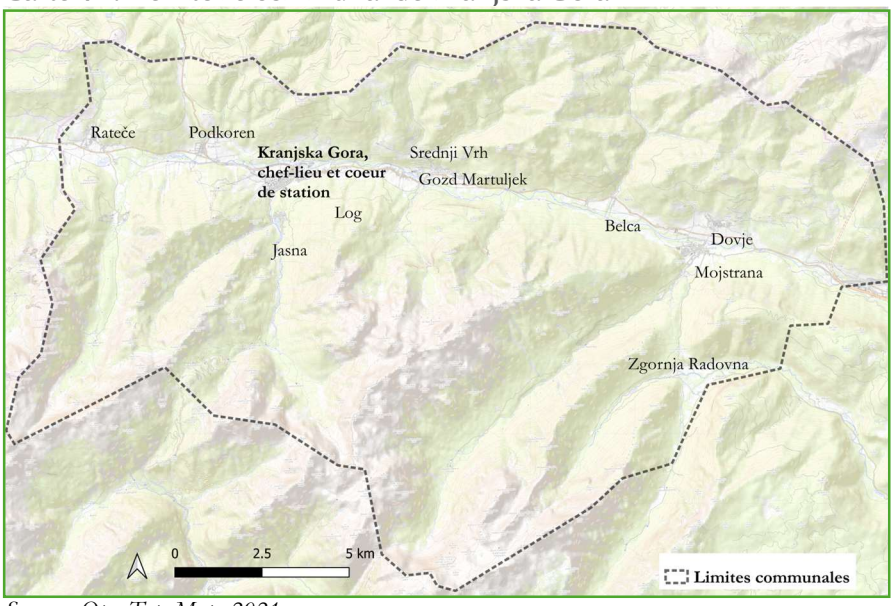
Carte 41 : Contexte géographique de Kranjska Gora



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Sources : Traitement QGIS des réseaux viaires de carte Topo, Relief ESRI, délimitation du Parc National, UNEP-WCMC, 2024.

La commune de Kranjska Gora se compose de 10 hameaux en plus du chef-lieu. Il s'agissait précédemment de différents villages qui ont été regroupés sous la municipalité de Kranjska Gora.

Carte 42 : Territoire communal de Kranjska Gora



Source : OpenTopoMap, 2021.

Rétrospective du développement de la station de Kranjska Gora

Le chemin de fer allait à Kranjska Gora dès 1894 depuis Ljubljana. Les caractéristiques topographiques de Kranjska Gora facilitent la pratique de la luge et du ski. En 1907, une association régionale du tourisme proposait la pratique des sports d'hiver. En janvier 1912, le journal de Ljubljana *Laibacher Zeitung* faisait la promotion du ski en Slovénie. Des trains permettaient de se rendre à prix réduit à Kranjska Gora. Kranjska Gara a été un lieu de passage important pour les forces armées pendant la Première Guerre mondiale. 5000 prisonniers russes, ainsi que de nombreux prisonniers italiens ont contribué aux chantiers de plusieurs infrastructures avec l'édification de ponts, de routes, le renouvellement de la gare ainsi que la route du col de Vršič achevée en 1917. **En 1921, la municipalité procède à un recensement et dénombre 1569 habitants** (Černe, 1992).

Lorsque la situation d'après-guerre s'est apaisée, les alpinistes, les gardes-chasses et l'armée ont commencé à pratiquer le ski avec la création d'une formation des moniteurs de ski pour les besoins de l'armée yougoslave en 1924. L'école primaire proposait des cours de ski à partir de 1923, mais ce n'est qu'après la Seconde Guerre mondiale, que des cours étaient organisés pour tout public. **Il faut noter que le saut à ski était plus populaire que le ski de descente puisque le premier tremplin de saut à ski pour des saut de 25 à 30 m était installé à Kranjska Gora en 1922. Il a été complété par le tremplin de Planica en 1934 pour recevoir la première épreuve de saut du championnat national yougoslave accueillant alors 4000 spectateurs.**

En 1927, Kranjska Gora enregistre 2 924 nuitées. Lors de la saison d'hiver 1933-34, la première école de ski yougoslave est fondée à Kranjska Gora et son directeur, issu d'une famille hôtelière, sera moteur dans la création de nouvelles pistes plus praticables que les pentes existantes. **Bien qu'encore inférieure à la fréquentation estivale, la progression de la fréquentation hivernale décide une association touristique et la mairie à acquérir des terrains pour aménager une station de ski.** 10 ha ont été achetés et des coupes forestières ont été réalisées en 1936 afin de créer des pentes plus douces (Černe, 2006). **En 1939, Kranjska Gora compte sept pensions, quatre hôtels et quatre auberges. La capacité totale est alors augmentée de 714 lits, ce qui permet de porter le nombre de nuitées à 57 311** (Černe, 2006).

La Seconde Guerre mondiale a affecté le développement touristique. Des maisons d'hôtes et hôtels ont fortement été impactés. **Le développement d'après-guerre est marqué en 1948 par une première vague de nationalisations dans la Yougoslavie, qui du jour au lendemain a rendu propriété de l'État tous les hôtels, auberges et restaurants de Kranjska Gora. Le gouvernement craignait que le profit touristique ne soit pas adapté aux valeurs du régime et souhaitait rester prudent sur l'accueil des visiteurs étrangers (Černe, 2006).** Le *premier téléski Preseka* est tout de même mis en service cette même année. Les premières remontées mécaniques étaient le fruit de créations d'amateurs couvrant un dénivelé de 265 m sur 960 m de long, pouvant transporter 170 skieurs par heure. Parmi la clientèle, de nombreux touristes provenaient de l'actuelle Croatie (Bojc, 2018).

Au cours des années 1950, l'État tolère davantage l'activité touristique et soutiendra également son développement. Ainsi, en 1951 est construit un télésiège jusqu'au sommet de Vitranac. **La législation de l'époque n'incitait pas à posséder plus d'un logement, ce qui explique un faible nombre de résidences secondaires dans les Alpes slovènes à cette période** (Gosar, 1988).

Au cours des années 1960, des hôtels sont construits tels que le Motel Kompas et l'hôtel Prisank (Černe, 2006). C'est à partir de cette période que démarre le développement de résidences secondaires (Gosar, 1988). En 1961, le championnat international de slalom est organisé devant 15 000 spectateurs. En 1963 un restaurant est créé au sommet de Vitranac. Après la création du parc national du Triglav en 1961, des documents de planification ont commencé à être conçus afin de déterminer le rôle du tourisme dans les Alpes slovènes (Gosar, 1988). **Un plan de développement social 1966-1970 prévoit des fonds pour investir dans les infrastructures touristiques. Par ailleurs, un Programme des Nations Unies pour le développement crée une mission de planification de sports d'hiver à Bohinj et permet d'étudier l'extension de l'offre à Bovec et à Kranjska Gora** (Černe, 2006). Dans ce contexte, l'architecte français L. Chappis fait le déplacement à Kranjska Gora en mai 1971 pour proposer son expertise (Chappis, 2011). Indépendamment de son intervention, de nouvelles remontées mécaniques sont réalisées (Kekec, Mojci, Podles, Podkoren). Dans les années 1970, des hôtels plus modernes seront développés tels que l'hôtel Larix, l'hôtel Lek et l'hôtel Alpina. L'**image 21** illustre la fréquentation de Kranjska Gora en 1970 sur le front de neige.

Image 21 : Front de neige de la station de Kranjska Gora en 1970



Sources : Photo de Janez Pukšič publiée dans le journal Delo le 29 novembre 2018

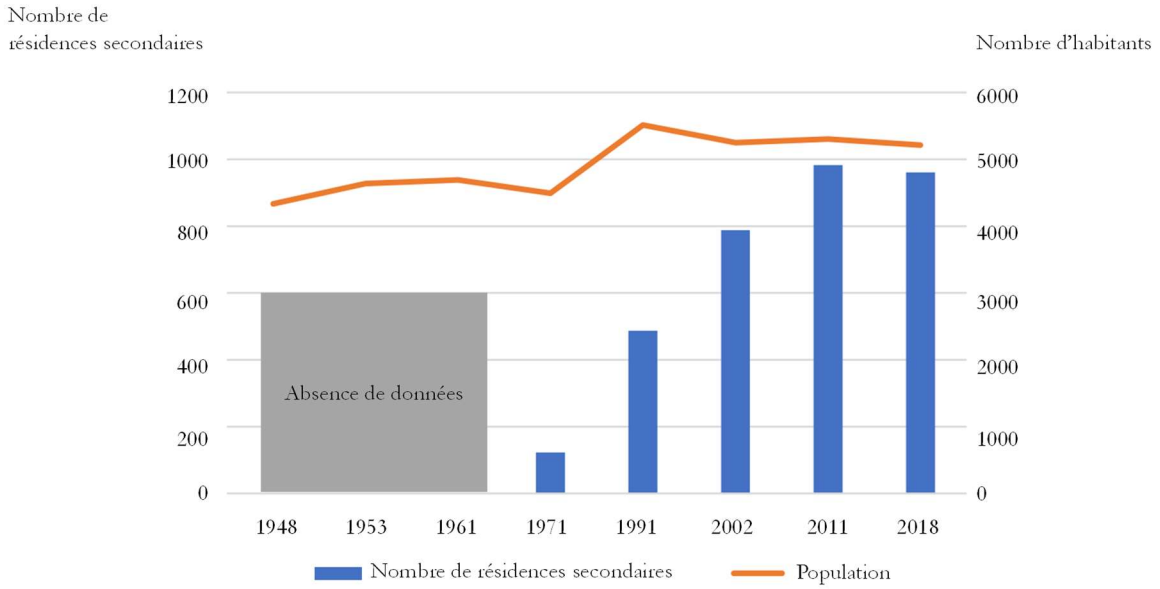
Les années 1970 sont également une période de construction intense de résidences secondaires, qui s'implantent principalement dans le centre-ville. En 1973, plusieurs plans de lotissement sont élaborés en extension de hameaux de la commune (Podkoren, Gozd Martuljek, Rateče) mais aussi en création nouvelle à proximité du lac Jasna. De plus, des immeubles apparaissent à cette époque et auront un fort impact sur le paysage et le cadre patrimonial. Les résidences secondaires sont au nombre de 123 en 1971 et 475 en 1981 (Salmič et Koderman, 2013). Dans cet essor, un optimisme local encourage à agrandir les remontées et Kranjska Gora est candidate aux championnats du monde de ski de 1978. Un consortium de douze entreprises est créé, mais l'Etat a tout interrompu. **En 1980, la saison hivernale a pour la première fois dépassé les autres saisons en termes de fréquentation** (Černe, 2006) et en 1983, la première neige artificielle est fabriquée à partir des pompes à incendie (Bojc, 2018).

La crise économique et politique qui a gagné la Yougoslavie à la fin des années 1980 a fait diminuer le nombre de visiteurs étrangers, mais aussi nationaux. Des investissements sont restés inachevés dont un centre sportif dans le centre-ville. Le manque de ressources et les incertitudes avec la guerre dans les Balkans ont freiné le développement. La situation s'est redressée seulement à la fin des années 1990. En 2000, **la société Hit de Novi Gori devient progressivement le principal propriétaire des structures d'hébergement professionnel à travers sa filiale *Hit Alpina*.** Des rénovations interviennent au début des années 2000 et les remontées mécaniques sont modernisées. La piste cyclable a été réalisée sur l'ancienne

voie ferrée et la salle de sport achevée (Mlinar, 2014). **En 2000, 77,4 % des résidents secondaires recensés ont leurs résidences principales dans la région statistique de Ljubljana (Osrednjeslovenska) et 60,8 % à Ljubljana même** (Salmič et Koderman, 2013).

Comme le montre le **graphique 11**, **la population de Kranjska Gora a d'abord connu une légère hausse, puis une baisse entre 1948 et 1971. Par la suite, une augmentation plus significative se manifeste jusqu'en 1991, suivi d'une baisse à l'indépendance de la Slovénie, pour se stabiliser jusqu'en 2018.** Les évolutions démographiques à la suite de la crise sanitaire de la COVID-19 font l'objet d'une analyse spécifique dans le **chapitre III** afin de relater un enjeu méthodologique concernant les données de recensements.

Graphique 11 : Evolution du nombre de résidences secondaires et de la population à Kranjska Gora[91]



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Sources : Popis prebivalstva 1948, 1953, 1961, 1971, Statistični urad Republike Slovenije 2003, 2011, 2023

Le chef-lieu de Kranjska Gora représente 27 % de la population en 2015 tandis qu'il concentre 71 % des résidences secondaires. Les villages de Mojstrana (22 %) et de Gozd Martujlek (11,7 %) au sein de la municipalité de Kranjska Gora sont en effets moins concernés par le développement des résidences secondaires (Drouet et Koderman, 2023).

Il n'est pas identifié de logements sociaux sur la commune, mais **la mairie dispose toutefois de 49 logements communaux** qu'elle propose à des loyers modérés sur demande (Cf mail du service aménagement et environnement de la commune du 5 octobre 2022).

En 2008, la commune compte 461 567 nuitées au total dont 63 % en hébergement hôtelier**. Cependant, le nombre de lits hôteliers est inférieur à celui des logements privés puisqu'il représente 867 lits sur un total de 1877. Jusqu'en 2016, ce nombre reste fixe tandis que les logements privés augmentent, portant le total de lits touristiques à 2017** (Svetina, 2018). **En 2022, Kranjska Gora est la 4e destination**

[91] Ce graphique n'a pas vocation à observer une corrélation entre la population et la part de résidences secondaires mais consiste à une remise en perspective des évolutions de ces deux composantes importantes de la problématique de thèse.

slovène et la deuxième alpine du pays. Elle accueille 905 347 nuitées, soit deux fois plus en 14 ans. La fréquentation est marquée par des fluctuations saisonnières et où l'été pèse plus que l'hiver en termes de nuitées :

- 122 000 de nuitées au printemps.
- 403 590 nuitées en été
- 132 004 nuitées à l'automne
- 247 753 nuitées en hiver (*Slovenian Tourist Board*, 2023).

L'offre touristique estivale témoigne d'activités diversifiées avec un golf 9 trous, une luge d'été, la pratique de VTT. Elle est aussi rythmée par l'organisation d'évènements sportifs (*Julian Alps Trail Run, Red Bull, course de motocycle, Final de coupe du monde de saut à ski à Planica en 2024, Vitranc Cup)* et des temps culturels à rayonnement plus local. **En 2023, la commune compte un restaurant deux étoiles *Michelin* (Milka) marquant un processus de montée en gamme de la station**.

La société des remontées mécaniques de Kranjska Gora, *RTC Žičnice, Kranjska Gora, d.o.o* est détenue seulement à 2,48 % par la commune de Kranjska Gora en 2022. La part de capitaux étrangers s'élève à 97,10 % avec notamment des actionnaires[92] suisses, autrichiens et italiens (Račič B., 2016 ; Peternel, 2017, articles de presse).

Contrairement à la plupart des communes slovènes, Kranjska Gora ne dispose pas de Plan Communal d'Urbanisme. Son élaboration fait partie des objectifs de mandature de la maire actuelle (Hacler 2022, article de presse). **En attendant, c'est une ordonnance qui s'applique pour régir le droit des sols.** Celle-ci établit sa propre définition de la résidence secondaire : ***« Au titre de la présente ordonnance, les résidences secondaires sont des maisons de vacances, des appartements de vacances et d'autres locaux d'habitation qui sont utilisées partiellement ou principalement pour les besoins du propriétaire et pas comme des résidences permanentes. Les habitations secondaires existantes sont considérées comme des habitations qui ne sont pas occupées par des résidents permanents de la municipalité de Kranjska Gora.** »*[93]

Les extraits de diagnostic de la Stratégie de développement durable 2030 de Kranjska Gora ci-dessous sont assez révélateurs de la prégnance de la problématique de l'accès à l'habitat permanent.

« Ligne directrice : ***les prix de l'immobilier supérieurs à la moyenne contribuent à l'exode des jeunes de Kranjska Gora*** *et rendent difficile la mise en œuvre d'une politique locale du logement comme c'est habituellement le cas dans les municipalités non touristiques.* ***L'objectif de la mesure est une combinaison de diverses actions à court et à long termes et sous réserve d'un changement de la législation sur le logement afin d'augmenter le parc de logements abordables, qu'il s'agisse de logements sans but lucratif ou de logements du marché libre****. En investissant dans ses propres logements multifamiliaux, en encourageant une plus grande*

[92] Les Italiens et Autrichiens ont créés la société Skiways qui détient *RTC Žičnice, Kranjska Gora, d.o.o* à 80% en 2017. Le détail des actionnaires de la société *RTC Žičnice, Kranjska Gora, d.o.o* est disponible sur le site internet *CompanyWall*, (15. 02. 2024), URL: https://www.companywall.si/podjetje/rtc-zicnice-kranjska-gora-doo/MM528TfD

[93] Définition de la résidence secondaire de l'ordonnance d'urbanisme municipal de Kranjska Gora disponible à l'article 6, traduit du slovène, alinéa 5 : 3364 Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Kranjska Gora (uradno prečiščeno besedilo – PUP KG – UPB5, 6 člen (5).

rotation des locataires dans le parc immobilier municipal existant, par le biais de la future politique d'aménagement du territoire et en exerçant une pression accrue sur l'État et ses institutions, nous voulons améliorer l'accessibilité au logement à des fins de résidence permanente pour les jeunes, les jeunes familles, les groupes vulnérables et le logement pour les besoins de l'économie ». (Strategija trajnostnega razvoja 2030 Kranjska Gora, p. 29, traduit du slovène).

Le **tableau 18** identifie les éléments de documents de planification municipale et régionale témoignant d'un enjeu autour du maintien de la population.

Tableau 18 : Etat de la politique volontariste de Kranjska Gora pour le documents de politiques publiques

Documents	**Date d'approbation**
Plan d'aménagement communal (*Občinski prostorski načrt)*	En cours. En attendant c'est l'Ordonnance du 29 décembre 2020 sur les conditions d'aménagement du territoire de la municipalité de Kranjska Gora (texte officiellement consolidé - PUP KG - UPB5) qui s'applique.
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	Sans objet
S*tratégie de Développement Durable de Kranjska Gora 2030 : *Strategija trajnostnega razvoja, Občine Kranjska Gora 2030	Approuvé en octobre 2020
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	*« 4.1.3 Politique du logement : logement des jeunes, des groupes vulnérables et du personnel »*
Programme Régional de Développement de la Région Gorenjske 2021-2027 *(Regionalni Razvojni Program Gorenjske 2021-2027)*	Approuvé le 22 juin 2022
Objectifs en lien avec la problématique de la vie à l'année	*« 4.1. Gorenjska pour les citoyens. Accès aux services de santé, modes de vie sains, autosuffisance alimentaire durable, préservation et promotion de la créativité culturelle, intégration du patrimoine naturel et culturel dans le tourisme, renforcement du tourisme culturel, prise en charge des personnes âgées, des jeunes et intégration intergénérationnelle, vie décente pour tous, société inclusive, développement du secteur des ONG. »*

Sources: 3364 Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Kranjska Gora (uradno prečiščeno besedilo – PUP KG – UPB5 ; Regionalni Razvojni Program Gorenjske 2021-2027, p. 31 ; Strategija trajnostnega razvoja, Občine Kranjska Gora 2030 p. 29, traduit du slovène.

Étonnamment, le Programme Régional de Gorenjska ne mentionne pas les enjeux de logements, mais affiche toutefois une préoccupation pour les évolutions démographiques, notamment en raison d'une diminution de la population avec un haut niveau d'éducation.

***"Un aspect important, qui se reflète dans les changements démographiques est la fuite des cerveaux**, bien qu'essentiels pour l'avenir. Aussi, la proportion de personnes âgées augmente. **L'état de santé est un reflet de la qualité de vie dans la région et un facteur important de la compétitivité de la région.** Gorenjska veut rester une région de haute qualité, avec une qualité de vie pour toutes les générations et le respect de tous les groupes sociaux. Tout cela dicte les lignes directrices suivantes en matière de priorités de développement."* (Regionalni Razvojni Program Gorenjske 2021-2027, p. 37, traduit du slovène)

À Kranjska Gora, certains habitants sont de plus en plus mécontents de l'affluence touristique, pour les problèmes de congestion. La majorité des résidant permanents a manifesté un besoin de changement de fonds, puisqu'elle n'a pas soutenu B. Weber, directeur de longue date de l'office de tourisme de Kranjska Gora, lors de l'élection municipale. **Les électeurs ont privilégié son adversaire, H. Zupan, qui est issue du milieu des affaires locales et avait axé sa campagne sur une meilleure prise en compte de la population dans le développement touristique** (Hacler 2022, article de presse).

Le corpus d'**images 22** propose un aperçu du cadre résidentiel de Kranjska Gora au sein du chef-lieu et à proximité du plan d'eau de Jasna. Les deux dernières images montrent l'infrastructure qui accueille les compétitions internationales de saut à ski à Planica en 2024 et la piste utilisée pour la course de *Vitranc Cup*.

Images 22 : Vues de la commune-station de Kranjska Gora en été et en hiver



Chef-lieu de Kranjska Gora



Centre historique de Kranjska Gora



Domaine skiable avec une vue sur le chef-lieu de Kranjska Gora et la vallée en direction de Jesenice



Lotissements de résidences secondaires à du plan d'eau de Jasna



Tremplin à ski de Planica qui accueille des côté compétitions internationales

Conclusion du chapitre II

Les connaissances préalables sur les dynamiques socio-démographiques à l'œuvre dans l'arc alpin, regroupées dans ce **chapitre II,** apportent des premiers éclairages sur les espaces qui cristallisent les enjeux du sujet de thèse. La recomposition démographique qui intervient dans les massifs et vallées alpines est provoquée par des flux migratoires, s'expliquant par le développement touristique, avec l'essor des stations de sports d'hiver et des conjonctures macro-économiques régionales qui recomposent les relations entre la ville et la montagne. L'approche cartographique que nous avons présentée dans ce **chapitre II** témoigne qu'**au-delà des typologies d'espaces montagnards proposés par différents travaux académiques et institutionnels, la situation démographique des communes-supports de grandes stations s'avère très contrastée.** Notre analyse a notamment permis de faire état de l'évolution du nombre de résidences secondaires dans l'arc alpin, mais surtout de nuancer la corrélation de leur augmentation avec la perte d'habitants. En effet, la mise en perspective des données démographiques et de l'évolution du nombre de résidences secondaires par communes-supports de stations révèle **une hétérogénéité des situations, ne permettant pas d'affirmer une perte d'habitants systématique en cas de progression des résidences secondaires dans la dernière décennie**. Les communes sur lesquelles vont porter les analyses de la thèse ont été présentées selon leurs contextes géographiques, la rétrospective de l'essor de leurs stations et les orientations des politiques publiques, toutes en faveur d'une croissance démographique. Ces communes peuvent partager des traits communs quant aux origines de l'essor du tourisme de sports d'hiver. La création d'accès routiers ou ferroviaires et l'implication d'investisseurs locaux et internationaux dans les infrastructures touristiques ont souvent été décisives. La mutation des rapports à l'emploi de la population, entre économie agricole, artisanale et touristique concernent l'ensemble des terrains d'étude.

Par ailleurs, les rétrospectives historiques du siècle dernier apportent **un éclairage sur des éléments distinctifs importants entre les communes étudiées. La répartition des propriétés foncières et des outils économiques, le rôle des politiques publiques, le contexte géographique et les ressources économiques locales peuvent expliquer l'amorce de trajectoires socio-démographiques communales différenciées dès les phases de développement des stations.** Les stations françaises ont des modes de développement, des sites d'implantation des infrastructures et des organisations spatiales différenciées selon leurs générations qui correspondent à divers contextes d'émergence (Chappis, 1975 ; Knafou, 1978). L'initiative des premières infrastructures est souvent locale en lien avec des investisseurs extérieurs pouvant être notamment les clients précurseurs. Les stations étudiées ont plus ou moins connu un interventionnisme d'Etat. **En France, la résidence secondaire représente rapidement le principal mode d'hébergement touristique** dont la vente et la commercialisation des lits permettaient l'amortissement des infrastructures touristiques. A Badia/Abte et à Kitzbühel ce sont principalement des propriétés familiales qui constituent la capacité d'accueil touristique comparativement aux autres terrains d'étude. Par ailleurs, la participation et la détention du capital des sociétés de remontées mécaniques par les habitants à Nendaz peuvent potentiellement créer **un rapport différent des résidents au territoire.** La gouvernance locale et la maîtrise des outils économiques stratégiques peuvent notamment y contribuer. L'épisode de nationalisation des infrastructures touristiques à Kranjska Gora sous le régime socialiste yougoslave et l'adhésion plus tardive à l'Union Européenne de la Slovénie ont modéré l'intensité touristique ainsi que l'arrivée de capitaux étrangers dans les infrastructures d'activités touristiques et d'hébergements à la fin du siècle dernier. Aujourd'hui cette internationalisation est cependant devenue monnaie courante.

Nous avons également pu relever les **différentes postures des politiques publiques régionales pour le positionnement touristique des stations** de sports d'hiver. Dans la province de Bolzano et dans le Tyrol autrichien, les planifications et programmes dans les années 1980 privilégient la qualité à la quantité dans les objectifs de développement touristique. Des accompagnements publics ont notamment soutenu la petite hôtellerie familiale, qui assume la valorisation de l'habitat traditionnel montagnard (Herbin, 1980b) par opposition à la reproduction d'atmosphère urbaine comme c'est le cas à Nendaz. Dans son développement, cette station s'est en effet orientée rapidement vers une reproduction des atouts de la cité pour rappeler les codes urbains de la clientèle citadine (Fournier, 1985). Par ailleurs, en parallèle de l'émergence du tourisme de sports d'hiver, les politiques publiques de la province de Bolzano apportent leur soutien à l'agriculture et à la préservation du patrimoine culturel du Haut-Adige.

Le contexte géographique et les ressources économiques des communes ont déjà pu amorcer des formes de diversifications économiques dès le siècle dernier comparativement aux communes-supports de stations françaises. Nendaz et Kitzbühel disposent d'une animation commerciale dont l'essor avait précédé le développement de la station grâce à des activités minières notamment. Enfin, Kitzbühel bénéficie d'une situation de centralité qui, en plus de l'attractivité touristique, lui permet de développer des fonctions urbaines et administratives.

Chapitre III : Conception d'une approche géographique des « empreintes habitantes » et de l'action publique pour comprendre les dynamiques de vie locale à l'année : *choix et justification de la méthode de recherche*

L'objectif du **chapitre III** est de définir la méthode adaptée pour attester de la vie locale à l'année en s'appuyant sur les enseignements de recherches précédentes. Dans une **première section**, **les notions de résidents secondaires, d'habitants et de saisonniers** sont étudiées afin d'avoir la capacité de les différencier et d'évaluer comment ces différents profils sont susceptibles de pratiquer la multi-résidentialité. **Notre positionnement vis-à-vis du champ épistémologique de l'habiter est alors arbitré en fonction des objectifs de recherche afin de pouvoir calibrer notre méthode.** Dans une **deuxième section**, des éléments réflexifs concernant les recensements démographiques dans les espaces touristiques permettront d'évaluer l'insuffisance de cette source de données et des indicateurs conventionnels pour attester de l'évolution de la population à l'année. Fort de ce cadrage théorique, une **approche géographique des empreintes habitantes** est présentée dans la **troisième section** pour orienter notre méthode empirique afin de relever les traces tangibles de vie locale à l'année par les résidents. En **quatrième section**, nous préciserons notre approche spatiale des leviers de l'action publique. Dans la **cinquième section**, les différentes méthodes mobilisées pour alimenter ces deux approches seront détaillées.

1. Comment différencier un habitant d'un saisonnier, d'un résident secondaire et d'un touriste ?



Réalisation de l'illustration : A. Vasseur, 2024

Ce dialogue est intervenu lors du déploiement de l'enquête auprès des résidents secondaires dans la commune de Montvalezan au niveau de la station de La Rosière en novembre 2022. Selon leurs propos, les deux individus rencontrés au cours de la distribution du questionnaire sont originaires de la commune et sont résidents uniquement lors de la saison. À ce titre, ils estiment être des habitants malgré le fait qu'ils soient absents une bonne partie de l'année. Dans quelle mesure ne pourrions-nous pas estimer qu'ils sont saisonniers ? Selon quel critère leur statut est différent d'un résident secondaire qui viendrait séjourner lors d'une saison entière ?

Ce dialogue illustre ainsi l'ambiguïté dans les critères de distinctions des profils d'habitants, de saisonniers et des résidents secondaires, selon leurs pratiques, mais aussi de la façon dont les individus eux-mêmes perçoivent leur statut résidentiel. Cela interroge les définitions de ces statuts et les méthodes permettant de quantifier les proportions d'individus de chacune de ces catégories. Il convient donc dans un premier temps de pouvoir préciser les notions de l'habitant, du saisonnier, du résident secondaire et du touriste.

1.1 L'habitant

Définir l'habitant implique nécessairement de s'intéresser à la notion de l'habiter. Si dans les administrations publiques, la définition se résout à considérer l'habitant comme celui dont la résidence principale est recensée dans une commune donnée, cela ne traduit pas nécessairement son rapport au lieu dans l'espace et dans le temps, mais aussi aux autres résidents. Il est également utile de **s'interroger sur les autres rapports qu'un habitant entretient avec la commune** et ce qui le distingue d'autres catégories comme le saisonnier, ou le résident secondaire par exemple. Le statut administratif de l'habitant est reconnu soit par le recensement, l'adressage du domicile principal ou encore l'acquittement d'un impôt par une autorité publique territoriale. C'est alors l'idée de **l'habitant contribuable** où les périmètres varient autant qu'il y a de circonscriptions administratives auxquelles le contribuable cotise (l'habitant de la commune, de la communauté de communes, du département, de la région, d'une nation, voire de l'Union européenne). Par exemple, la chambre régionale des comptes de Provence-Alpes-Côte d'Azur souligne dans un rapport que les financements de domaines skiables d'Auron et d'Isola 2000 sont pris en charge par le contribuable métropolitain et départemental et non par les seuls usagers des stations (rapport de 2017, cité par Moulin, 2023).

Dans le milieu académique, la conception de l'habiter n'est pas délimitée à une caractérisation technocratique liée au périmètre administratif d'un domicile. **L'habiter renvoie à une conception plus large qui appréhende le processus d'apprentissage et de connaissance du monde par l'humain** et des relations affectives qu'il entretient avec lui (Dardel, 1952). Il y a de nombreuses façons de décrire et percevoir l'habiter, ce qui compromet la possibilité d'arrêter une définition universelle. Comme présenté en introduction de la thèse, **le champ épistémologique de l'habiter a suscité des travaux et réflexions de plusieurs disciplines (anthropologie, ethnologie, psychologie, littérature, géographie), générant alors un foisonnement de divers points de vue** que O. Lazzarotti s'est attaché à mettre en perspective (2006). **Il en résulte alors une notion complexe multi-dimensionnelle où l'habiter peut, entres autres, renvoyer aux rapports à un espace de vie beaucoup plus large qu'un lieu résidentiel et même au-delà d'un rapport matériellement tangible.** L'habiter peut en effet être un rapport au monde dans le

cadre d'une représentation individuelle ou collective, issue d'une projection de l'imaginaire, une émancipation virtuelle, ou encore un rapport spirituel. L'ensemble de ces repères cognitifs et physiques est en constante évolution à mesure que l'humain évolue dans l'espace (Lazzarotti, 2006).

Face à cette notion complexe, la thèse s'intéressera essentiellement à l'approche géographique de l'habiter, soit les interactions entre la pratique des lieux et les représentations individuelles et collectives de ses lieux. Selon M. Stock, « *habiter, ce n'est pas être sur la Terre, ou être dans un espace, c'est faire avec l'espace »* (Stock p. 59 *in* Lazzarotti *et al.,* 2012). Cette citation illustre bien qu'habiter, ce n'est pas seulement figurer ou exister dans un espace, mais c'est l'influence de l'homme sur un lieu donné qui en détermine sa fonction (marges, centralité, urbain, rural, naturel, anthropisé) et qui lui sert alors de support d'appropriation et de réalisation.

Selon M. Stock, les pratiques de l'habiter peuvent s'aborder sous trois aspects :

- la pratique des lieux ou l'implication du lieu dans la pratique
- les modes d'habiter ou les manières dont les individus habitent un ensemble de lieux
- les régimes d'habiter ou le modèle dominant d'être en relation (2006, p.12, p.18)

De ces pratiques, il émerge des phénomènes de cohabitation ou de ségrégation qui vont multilatéralement conditionner l'identité et les usages des humains (Stock *in* Lazzarotti *et al.,* 2012). **C'est en ce sens que l'humain est co-construit avec l'espace puisque les rapports qu'il entretient avec l'espace (sa production, sa consommation ou son utilisation), le changent intérieurement** autant qu'il altère l'espace. Lazzarotti (2006) parle de l'intériorisation de l'espace habité par l'habitant comme une ***signature géographique***. C'est l'idée d'une identité qui se définit par le parcours et la composition géographique. C'est le capital géographique d'un individu ou d'un groupe d'individus. Une approche géographique d'un habitant consiste alors en l'analyse du positionnement des individus dans les lieux qu'ils occupent, dans ses rapports aux autres, mais aussi de la façon dont ils se projettent dans « les ailleurs » (Lazzarotti, 2006, p. 99).

Si la géographie humaine était dans les années 1950 définie comme la science de l'homme habitant, certains considèrent que l'homme habitant au sens géographique a tendance à s'estomper. La standardisation du monde réduit les accroches aux lieux en termes de repères, d'appropriation, de patrimoine, de traditions et d'identité (Georges, 1993). Porté à son paroxysme, cette considération se rapprocherait du concept des non-lieux défendu par M. Augé quand il désigne des espaces sans attache où l'on passe comme dans des aéroports (2010). **Cependant, la standardisation du monde reste à relativiser au regard de la géographie des significations affectives que traduit la notion d'attachement au lieu** (Sébastien, 2016). Selon A. Debenedetti, *« l'attachement au lieu est un lien affectif positif entre un individu et un lieu spécifique, ce dernier constituant pour l'individu une extension du soi. Se forgeant au travers d'interactions répétées au cours du temps entre l'individu et le lieu, l'attachement donne au lieu une valeur particulière, distincte de sa valeur utilitaire »* (2005, p. 153). **Il est issu d'un construit cognitif et émotionnel à partir de l'expérience individuelle ou collective des lieux** (Buttimer, 1980 ; Hummon, 1992). Certains avancent même l'idée de dépendance au lieu (McMillan et Chavis, 1986).

Un trait qui peut démarquer une partie des habitants, des touristes et des saisonniers, peut être le caractère revendicatif, notamment dans les situations de contestations vis-à-vis d'une activité touristique qu'elle considère gênante pour leur lieu de vie. La mobilisation collective ou individuelle traduit des attachements au lieu d'après les travaux de L. Sébastien (2022). La situation de contestation fait évoluer l'attachement au lieu à travers plusieurs temps : un déclic émotionnel fondé sur un ancrage

individuel, des répercussions sociales et spatiales des attachements et des relations multiscalaires entre ses attachements.

Ces revendications peuvent intervenir dans des temps de concertation et négociation avec les décideurs locaux, pour **faire valoir un protectionnisme local tel que le raconte une famille de Val Thorens alors même que l'identité locale de la station a été créée de toutes pièces après sa construction dans les années 1970.** Dans ce cas de figure, est en cause notamment la crainte de nouveaux investisseurs extérieurs en recherche de rentabilité rapide et de dépossession du patrimoine des familles historiques qui ont tenu les affaires de la station jusque-là (Gorini, 2024). Dans certaines situations, les revendications d'habitants sont affichées sur leurs logements. L'**image 23** illustre la doléance d'un habitant qui exprime un besoin de la prise en compte des résidents permanents par les gestionnaires de la destination face à l'action publique qui encourage le développement touristique (immobilier, services, etc…) plutôt que la vie locale à l'année dans le village de Hallstatt dans le Land de Salzburg, dans les Alpes autrichiennes.

Image 23 : Banderole de contestation sur la résidence principale d'un habitant au cœur du village de Hallstatt dans les Alpes autrichiennes



Traduction de la banderole : « Tout pour les touristes, rien pour nous »

Le rapport de l'habitant au territoire peut être différent selon s'il vit du tourisme ou s'il n'en dépend pas. Le terme de l'habiter est également parfois abordé sous la notion de l'habitabilité par certains académiciens, bien que dans la littérature, elle renvoie encore à des champs de recherche très différents.

Selon H. Baudry (2007), le logement reste dans les sociétés sédentaires une condition de l'humain pour exister socialement puisqu'il est une étape essentielle à l'accomplissement des individus ; il prend l'exemple du S.D.F qui sans adresse, se retrouve limité dans son insertion sociale ou son employabilité. Dans sa thèse, il examine les conditions de l'environnement socio-économique et physique de l'habiter et propose ainsi le terme de l'habitabilité. **Ce dépassement du terme de l'habiter à l'habitabilité permet de s'interroger sur l'inhabitabilité potentielle de certains espaces (2007).** Le risque de l'inhabitabilité renvoie à l'idée d'un monde à la capacité limitée dans l'accueil des humains (ressources, environnements). Cet enjeu est notamment investi par la recherche dans le contexte du changement climatique et mobilise ainsi des champs épistémologiques transdisciplinaires entre les sciences de la terre, du climat et les sciences sociales. **Dans le cadre de la thèse, il apparaît justifié de se cantonner à la notion de l'habiter plutôt que de l'habitabilité. Cette dernière se réfère à plusieurs disciplines, entre autres, des considérations**

techniques de l'unité d'habitation (Baudry, 2007), aux conditions géophysique, géochimique, et astrophysique planétaires concernant l'accueil de la vie humaine (Lineweaver et Chopra, 2012), avec notamment les préoccupations liées aux détériorations environnementales (Blanc *et al.,* 2021).

Les géographes ont essayé de préciser **la notion de l'habiter dans le contexte de la montagne** (Gwiazdzinski *et al.,* 2020). Il en ressort notamment l'observation de différents rapports aux espaces de montagne selon qu'il s'agisse de résidents implantés de longue date, de néo-montagnards ou des saisonniers pour qui la montagne est source de revenu. Le contexte des migrations d'agrément dans les Alpes soulève des questions d'identité locale qui font apparaître **des revendications sociales d'habitants historiques vis-à-vis de néo-montagnards, gardant alors un statut « d'invité » même après plusieurs années**. Des analyses anthropologiques s'intéressent à la négociation des identités locales et tendent à montrer que leur mutation par des foisonnements de pratiques de l'habiter, permettent difficilement la distinction entre les habitants puisqu'ils font mutuellement évoluer leurs pratiques locales. **Il serait donc fallacieux de tenter de qualifier l'habitant au titre de l'antériorité de son occupation d'un espace ou par la géographie des ascendances généalogiques. Cela est d'autant plus difficile à retracer en station, où, quand il s'agit de villages qui préexistaient au développement de la destination, les communautés se sont diversifiées tout autant que dans une station intégrée qui a consisté en une colonie nouvelle** (Friedli, 2020). Avec la gentrification des espaces touristiques, des sociologues parviennent toutefois à identifier **un clivage entre les néo-résidents et la population autochtone au regard du capital économique, susceptible de marquer des rapports sociaux de domination localisée** (Guibert, 2024).

En raison du concept multi-dimensionnel de l'habiter, l'habitant est donc une figure complexe dont les délimitations entre le saisonnier, le résident secondaire et le touriste sont difficiles à saisir dans les destinations touristiques. L'habitant peut également pratiquer des activités touristiques, être un travailleur saisonnier, ou être susceptible de s'absenter du domicile pendant des périodes plus ou moins longues. Par ailleurs, il peut être locataire ou propriétaire, voire posséder une résidence secondaire dans un autre territoire.

Dans le contexte de la thèse, il est alors proposé de s'appuyer sur le cadre théorique très large de l'habiter pour caractériser l'habitant au regard des critères suivants :

- **le statut administratif** selon la déclaration d'un individu dans la commune-support de station vis-à-vis du recensement, ou de sa résidence fiscale.
- **la présence** selon si sa durée de séjour ou les fréquences de présence dans la commune-support de station sont significatives.
- **la participation socio-économique** qui peut s'apprécier selon le niveau de dépenses, l'engagement associatif, la contribution à l'économie locale (emploi, entrepreneuriat, actionnaire, investisseur, loueurs de meublés), les activités auxquelles l'individu prend part et l'intérêt pour l'actualité locale.
- **le recours à des commodités du quotidien** avec notamment l'utilisation des infrastructures, des services, des espaces publics et le choix de localisation du médecin traitant.
- **l'intégration sociale** qui se manifeste par les interactions avec le voisinage, les autres résidents et les acteurs de la commune-supports de station.

- **l'attachement au lieu** qui regroupe l'expérience de l'individu, l'origine de son enracinement, la dépendance au lieu, l'histoire familiale et le parcours résidentiel, les liens affectifs et sentiments d'appartenance à la commune-support de station(s).
- **l'engagement** politique selon les choix de la commune de résidence pour exercer le droit de vote municipal, la réalisation de mandats politiques, la mobilisation collective et la revendication de son lieu de vie vis-à-vis d'une activité touristique par exemple (lisibles dans les actes de contestation).

Ces critères sont définis afin de pouvoir donner les moyens de questionner les pratiques des résidents. Il est toutefois difficile d'établir des seuils à ces critères, à partir desquels les pratiques se rapprochent des qualités d'un habitant. Au cours de l'analyse dans la PARTIE II, les arbitrages des seuils ou le cumul des critères pouvant permettre d'assimiler des pratiques à celles d'un habitant seront justifiés afin de pouvoir distinguer des proportions parmi la population étudiée.

1.2 Le saisonnier

Le statut de saisonnier dans les stations touristiques renvoie à des actifs dont la temporalité des contrats est calibrée sur la saison touristique. Nous proposons donc de s'appuyer sur la définition du Code du travail français. Le saisonnier est occupé par un emploi qui se définit par des *« tâches[qui] sont appelées à se répéter chaque année selon une périodicité à peu près fixe, en fonction du rythme des saisons ou des modes de vie collectifs ou emplois pour lesquels, dans certains secteurs d'activité définis par décret ou par convention ou accord collectif de travail étendu, il est d'usage constant de ne pas recourir au contrat de travail à durée indéterminée en raison de la nature de l'activité exercée et du caractère par nature temporaire de ces emplois »* (Code du travail - Article L1242-2, 2016). Un emploi saisonnier fait donc généralement l'objet d'un contrat à durée déterminée avec potentiellement une clause de reconduction. Ainsi contrairement à tous les autres CDD, il ne donne pas droit à la prime de fin de contrat[94] ou elle est d'un montant limité[95].

Les saisonniers sont **en général une population jeune entre 24 et 27 ans en moyenne** (Baghioni, 2015 ; AKTO et AFDAS, 2022). Par ailleurs, il faut distinguer la population locale saisonnière et non locale qui a tendance à se répartir différemment en fonction des domaines d'activité. En effet, d'après des études de territoire, **les locaux ont une moyenne d'âge plus élevée**. Les saisonniers sont également plus âgés dans les services du personnel, les remontées mécaniques, les industries agroalimentaires et l'agriculture (Jay, 2018). Les saisonniers extérieurs aux stations seraient principalement d'origine urbaine et en provenance d'autres départements (Baghioni, 2015). **Les provenances des saisonniers sont toutefois multiples selon les branches** d'activités (AKTO et AFDAS, 2022). **Les niveaux de qualifications varient** entre les postes de moniteurs de ski, de pisteurs, de conducteurs de remontées mécaniques qui requièrent une formation plus conséquente que le service en restauration ou à la vente. La structure d'accueil l'*espace des saisonniers* de Les Ménuires et Val Thorens a pu constater que les candidats à la saison d'hiver sont surtout des hommes, avec un niveau de formation élevé et souvent une expérience en tourisme. 80 % sont issus de l'extérieur de la commune (Jay, 2018), cependant, les extérieurs auront plus potentiellement recours à cette structure et le pourcentage n'est peut-être pas représentatif de l'ensemble des saisonniers. À l'échelle nationale, une grande partie des saisonniers d'hiver, sont également saisonniers l'été. **L'intersaison**

[94] Code du travail - Article L1243-10, 2008
[95] Code du travail - Article L1243-9, 2008

représente 3 à 4 mois par an. Lors de cette coupure, les saisonniers voyagent, ou visitent leurs familles et amis. Les saisons ont tendance à s'allonger au niveau national (AKTO et AFDAS, 2022), mais cela peut être relativisé vis-à-vis des métiers qui dépendent de l'enneigement.

En plus de sa provenance et des caractéristiques de l'emploi saisonnier hivernal et touristique, le profil du saisonnier peut se distinguer par son parcours et son rythme professionnel. En ce sens, il y aurait trois catégories de travailleurs saisonniers : les professionnels du tourisme saisonnier, les pluriactifs et les jeunes en insertion (Le Pors, 1999).

Si le saisonnier se définit d'abord par la temporalité saisonnière de l'emploi et de ses engagements, il peut à la fois être **un habitant de la commune touristique ou péri-touristique (le saisonnier « permanent ») ou un extérieur en déplacement pour la saison (le saisonnier « en mobilité »). Si bien sûr l'emploi est un moteur important de la mobilité d'un extérieur, vivre à la saison par alternance peut être revendiqué comme un choix et un style de vie** (AKTO et AFDAS, 2022).

1.3 Le résident secondaire

J.-D. Urbain distingue le résident secondaire d'un touriste par sa fidélité *« à un territoire et à un domicile alternatif, homme d'un séjour répété, il n'est pas un dépaysé, mais un habitué, un villégiateur récurrent »* (2002, p 515). M. de la Soudière reconnaît également que la pratique plus stationnaire du résident secondaire le démarque d'un touriste, puisqu'il *réside* (1998, p. 135). Si la distinction entre un résident secondaire et un touriste semble évidente pour ces chercheurs, qu'en est-il de la séparation avec l'habitant ? Certains le considèrent à mi-chemin entre le touriste et l'habitant en raison de cette ambiguïté entre se déplacer et résider dans ses pratiques (Aronsson, 2004). Toutefois, en s'appuyant sur la dimension large de l'habiter, d'autres traits, au-delà des pratiques physiques du résident secondaire peuvent l'apparenter à un habitant. **J.-D. Urbain qualifie d'ailleurs le résident secondaire comme *« l'habitant de l'intervalle »* (2002, p. 516**). Une étude de cas dans les espaces montagnards du Frioul-Vénétie Julienne amène à considérer les propriétaires de résidences secondaires comme **des résidents saisonniers à part entière** (Jelen *et al.,* 2022). De nombreuses études d'anthropologue ou de géographe se sont notamment intéressées à l'attachement au lieu que développe le résident secondaire (Dasse et Aubert, 2000 ; Dias *et al.,* 2015) et visent à comprendre les liens qu'il développe dans la sphère familiale ou dans la communauté (Czarnecki et Rantanen, 2023 ; Toso, 2023). **L'attachement au lieu des propriétaires recouvre alors le sentiment d'appartenance à une communauté, l'enracinement, la dépendance au lieu, l'histoire familiale dans la résidence secondaire, l'origine des loisirs ruraux, le lien avec les autres résidents secondaires et l'ancrage économique** (Czarnecki et Rantanen, 2023). **L'attachement au lieu se manifeste aussi dans les réticences de propriétaires à remettre au goût du jour des logements ou encore dans les descriptions des logements sur des plateformes de location qui témoignent d'un certain affect** (Dias *et al.,* 2015).

Si les chercheurs reconnaissent la porosité entre l'habitant et le résident secondaire, des études révèlent que l'intégration sociale n'est pas nécessairement réussie. **La démarcation est notamment très présente dans le ressenti qu'ont les résidents secondaires sur la façon dont ils sont perçus par les habitants historiques. Il se sentent notamment considérés comme des étrangers et le restent souvent de façon**

irréversible (Dasse et Aubert, 2000). Les mobilités de résidents secondaires durant les périodes de confinement de la crise sanitaire de la COVID-19 ont révélé que ces aménités sont très prégnantes dans les destinations de littoral et de la montagne, questionnant alors la légitimité des résidents non-permanents en période de crise et illustrant des problèmes de reconnaissance pour leur statut spécifique dans les communautés permanentes (Rimaud, 2020). M.-H. Dasse et B. Aubert posent ainsi **la question des politiques d'intégration des résidents secondaires dans le développement local en s'intéressant aux stratégies d'accueil** dans la vallée de l'Ance en Auvergne (2000).

L'engouement pour la résidence secondaire reflète un mouvement culturel dans les attaches au milieu rural qu'elle représente et à un modèle de vie (Perrot et De la Soudière, 1998). **Ces propriétaires n'entretiennent pas seulement un rapport au logement, mais peuvent percevoir leur lieu résidentiel comme un « espace à vivre »** au-delà d'une simple villégiature (Ortar, 2006). La résidence secondaire peut être également **le lieu de « la reprise des liens familiaux »** (Perrot et De la Soudière, 1998, p.6) notamment à la suite de la dispersion géographique des membres d'une famille. La résidence secondaire peut également représenter un statut résidentiel temporaire, avant de devenir habitant permanent après une migration résidentielle (Norris et Winston, N. 2010 ; Bourdeau *in* François *et al.,* 2013 p 27). Par ailleurs, comme indiqué dans le **chapitre I**, le meublé de tourisme étant en France considéré comme une résidence secondaire, **il ne faut pas omettre qu'un résident secondaire peut également être un non-occupant et un simple loueur d'hébergement touristique**. En raison de la diversité des profils et de l'hétérogénéité des pratiques notamment vis-à-vis du logement ou de l'espace de vie au sein de la catégorie de résidents secondaires, plusieurs travaux ont déjà proposé d'identifier des profils types.

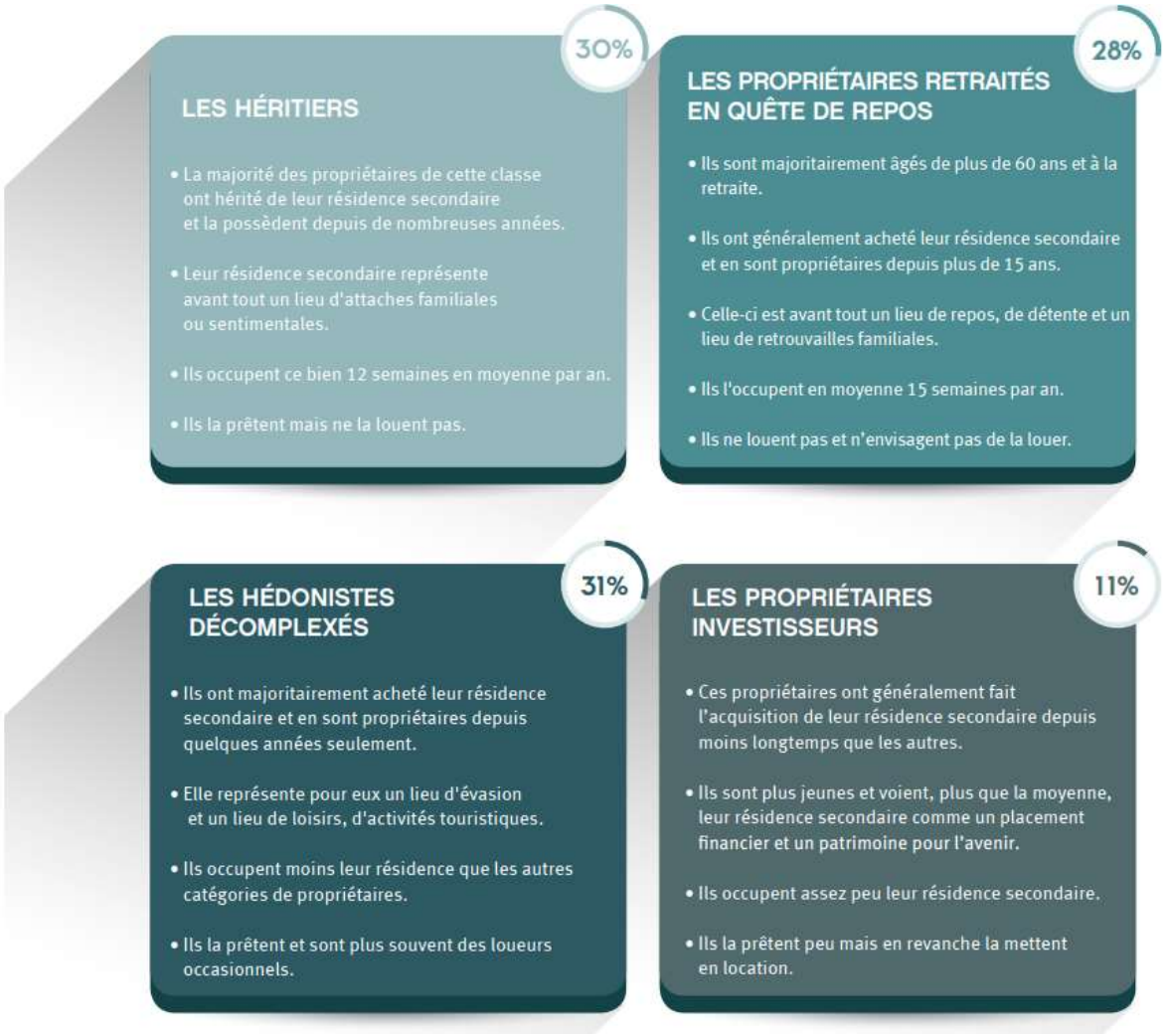
À l'issue d'une étude **en Corse en 2017, quatre profils types sont remarqués : les enracinés, les habitués, les familles enclavées et les détachés.** Cette catégorisation suit alors une logique graduelle entre le résident très ancré et celui de détaché. La caractérisation a été opérée à l'aide de plusieurs approches : l'histoire de vie des résidents, l'espace géographique, le milieu social, le sensible et l'intime. Les résultats de cette étude permettent de constater que la distinction avec la population permanente persiste. Les auteurs mettent en avant l'idée *« d'habitant à part »,* mais écartent la considération d'un *« touriste à part »* (Maupertuis *et al.,* 2017).

Dans la région rurale italienne d'Asti, S. Toso (2023) constate que les propriétaires secondaires revenant dans leur région d'enfance ont une participation avec la vie locale plus active lorsqu'ils ont entretenu les liens. Ils peuvent notamment être très impliqués politiquement. Les héritiers qui ont fait leur vie ailleurs peuvent avoir aussi développé des liens, mais pas nécessairement sur les anciennes bases. En général, le rapport à la communauté locale est quand même plus faible que le profil précédent. Les nouveaux résidents secondaires qui ont investi dans un bien, sans connexion antérieure, participent plus ponctuellement aux activités proposées, restent généralement en dehors du contexte social local et utilisent les services (Toso 2023).

Dans le cadre d'une étude en 2019 sur les résidences secondaires, *Atout France* (2019a) avait identifié les profils qui sont présentés dans l'**image 24**. Cette étude de profils est issue d'un traitement statistique de données d'enquête et a permis de démarquer les propriétaires selon l'historique de l'accession, l'usage du logement (occupation, prêt et location). Toutefois, ces données ne renseignent pas le rapport à la commune de résidence et n'appréhende pas l'espace de vie au-delà de l'unité résidentielle. L'**image 24 indique que les héritiers et retraités qui ont acheté ne sont pas forcément enclins à louer contrairement aux**

propriétaires investisseurs et à l'hédoniste décomplexé. Il faut rappeler que cette étude a été menée à l'échelle nationale et ne reflète peut-être pas la réalité des communes-supports de stations.

Image 24 : Profil-types de résidents secondaires en France métropolitaine selon une enquête d'*Atout France* en 2019



Sources : Atout France, 2019a, p. 113.

Dans certaines situations, des études plus empiriques que le traitement d'enquête ont permis de révéler le **rôle de certains résidents secondaires en tant que moteurs locaux, pour raviver des traditions ou valoriser du patrimoine dans le village de résidences** (Perrot et De la Soudière (de), 1998). Une étude en Finlande s'est focalisée exclusivement sur la contribution du résident secondaire au développement et à l'animation de son lieu de résidence pour en déduire 5 profils **: le développeur potentiel, le consommateur averti, le membre ordinaire de l'association, le membre responsable de l'association, le développeur indépendant** (Czarnecki et Rantanen 2023).

1.4 Le touriste

Si en 2002, le touriste était défini comme un voyageur en mobilité itinérante par J.-D. Urbain, sa caractérisation a nécessité ultérieurement la clarification des différentes catégories et expériences qu'il recouvre. Il y a notamment une **distinction entre l'excursionniste à la journée et le séjournant, pouvant être en itinérance ou plus stationnaire dans une destination donnée** (Cohen, 2011). Les touristes qui séjournent ailleurs sont initialement majoritairement urbain depuis 1965 en France. L'écart de ceux qui partent en vacances entre ruraux et urbains va se réduire entre 1994 et 2014, avec la recomposition démographique des territoires ruraux gagnés par des néo-arrivants issus de la ville, mais aussi par le phénomène de périurbanisation (Duhamel, 2018).

Les typologies de touristes et les expériences touristiques font l'objet de diverses interprétations académiques selon les analyses empiriques déjà conduites. **Dans de nombreuses situations de langage, l'usage du mot touriste désigne de façon péjorative des individus comme des *citoyens de seconde classe*** du fait de leurs pratiques perçues comme paresseuses et naïves. La recherche adopte également une approche critique du touriste en raison de ses pratiques tendancielles à la surconsommation de loisirs et de lieux, qui sont considérées moins vertueuses socialement que l'attitude de voyageurs aventuriers (McCabe, 2005, p. 85). Parce que l'emploi du mot touriste est souvent une façon de démarquer les pratiques du locuteur vis-à-vis de celles qu'il perçoit comme négatives, l'usage du mot est lui-même révélateur d'un positionnement social et culturel. Toute la construction du sens dans les choix des activités et expériences touristiques donne lieu à un pluralisme des identités du touriste qui intéresse ainsi la sociologie (McCabe, 2005).

Dès lors qu'il y a la pratique d'une activité touristique, la question d'un rattachement d'un individu à la catégorie « touriste » peut se poser. **C'est pourquoi N. Uriely et A. Reichel proposent également de reconnaître le chevauchement entre le saisonnier et le touriste puisque dans certaines situations, le travailleur est également amené à avoir des pratiques de loisirs** (2000). Une autre approche pour reconnaître le touriste serait son rapport au temps. Lorsqu'il est libre d'obligations professionnelles, familiales, socio-spirituelles et socio-politiques, l'individu serait alors un touriste (Dumazedier, 1974 ; Duhamel, 2018). **L'opposition entre l'habitant et le touriste est relativisée par P. Duhamel (2003) par le rapport sentimental et émotionnel qu'entretient le touriste avec les lieux qu'il habite temporairement.** Le touriste ne repart pas indemne de la visite d'un lieu, puisque ce dernier intègre sa mémoire. En ce sens, le lieu finit par habiter le touriste et participe ainsi à l'identité du visiteur. **Le tourisme, c'est un déplacement mais aussi la possibilité d'aller habiter partout dans le monde, du moins d'habiter temporairement hors des lieux de son quotidien** (Knafou et Stock, 2003), jusque dans la maison d'un habitant. Ainsi, les séjours nous redéfinissent de façon itérative (Duhamel, 2003). Cependant, le temps nécessaire à l'appropriation d'un nouveau domicile par un néo-arrivant peut être davantage conséquent que l'entrée dans les lieux d'un touriste en raison de **tous les nouveaux usages à recréer lorsqu'un individu emménage. Si le touriste peut court-circuiter ces délais d'appropriation, c'est que l'intégration du logement loué et de la destination donner à vivre le temps d'un séjour est accompagnée** (offre explicite, règlement du logement, conseils du loueur, avis d'internaute, ou de prestataires), mais aussi que **l'acceptation de sa condition sociale de séjour fait partie d'une expérience périodique théâtralisant « l'habiter » dans un autre lieu que son quotidien**.

Si les limites sont poreuses entre le touriste, l'habitant, le saisonnier et le résident secondaire dans la façon dont ils consomment ou pratiquent des activités touristiques, un trait permet au moins de distinguer le touriste d'un habitant et d'un résident secondaire. C'est le fait qu'il n'ait pas réalisé l'achat d'un bien immobilier (Piquerey, 2016). Là encore, cette distinction est de l'ordre du constat situationnel qui peut être amené à évoluer. **Un touriste peut devenir, après plusieurs visites répétées, un résident secondaire de la destination qu'il fréquente. P. Bourdeau traduit cette trajectoire évolutive comme un *processus de convergence touristico-résidentielle*** (*in* François *et al.,* 2013 p 27). **De plus, ce basculement de catégorie est également susceptible d'intervenir entre résident secondaire et habitant lors de l'atteinte de l'âge de la retraite. Une étude, interrogeant ces basculements à Châteauneuf d'Entraunes dans le département des Alpes-Maritimes, a permis d'observer que les transitions ne sont jamais réellement définitives.** Dans le cas des retraités, il y a notamment plusieurs strates sur le temps de la retraite lui-même, où suite à une installation plus définitive dans la résidence secondaire, la multi-localité entre la résidence principale et la résidence secondaire peut se produire à nouveau quand les soins médicaux deviennent nécessaires (Ortar, 2006).

L'approche des notions de l'habitant, du saisonnier, du résident secondaire et du touriste a permis d'identifier une porosité étroite entre les caractéristiques et pratiques de ces profils. Certaines situations se prêtent à des hybridations de statut qui ne sont pas fixes dans le temps. En effet, les parcours de vie peuvent générer des changements situationnels rendant alors difficile une classification des individus et notamment la quantification de ces catégories de population dans une destination touristique telle que la commune-support de station(s) touristique(s). Dans la partie suivante, nous proposons de présenter les retours d'expériences des initiatives institutionnelles ou académiques visant à dénombrer la population permanente et les résidents secondaires.

2. Le paradigme résidence secondaire et principale et la comptabilité démographique comme approche biaisée pour attester de la vie à l'année d'une commune-support de station(s) touristique(s)

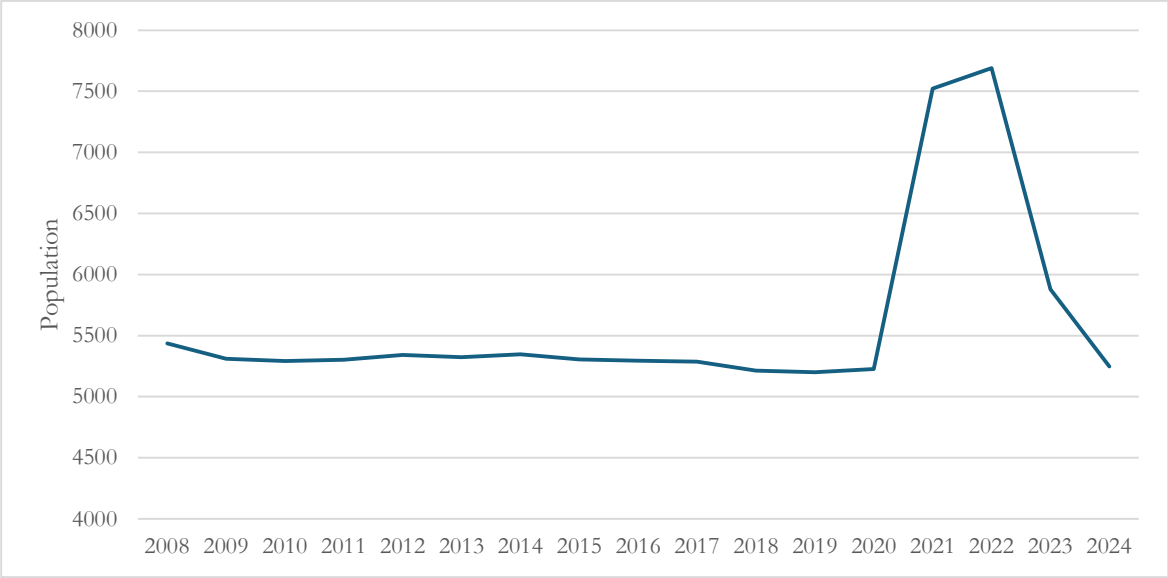
Plusieurs études académiques et institutionnelles ont déjà pu relever les limites de recensements démographiques dans les espaces touristiques. Les catégories statistiques qui tentent d'opposer résidences secondaires et résidences principales se retrouvent confrontées aux mêmes difficultés de définitions que celles évoquées dans le **chapitre I** et de distinctions des profils décrits précédemment. Néanmoins, conscients de cette complexité, des chercheurs et des institutionnels ont imaginé des alternatives pour réadapter la collecte de données quantitatives. Cette section évalue si les propositions existantes pourraient contribuer à la méthode de la thèse.

2.1 Limites des indicateurs conventionnels pour évaluer la présence d'une population permanente

Les recensements et les prévisions démographiques dans les destinations touristiques restent imprécises lorsqu'une part importante de la population est temporaire, avec notamment les travailleurs saisonniers et les propriétaires de résidences secondaires (Elmi et Perlik, 2014 ; Bausch,

2017). L'oscillation de la démographie qu'a connue la commune de Kranjska Gora lors de la période de la crise sanitaire du COVID-19 est un bon exemple pour comprendre les limites d'un recensement. Après une décennie de relative stabilité du nombre d'habitants, **la commune a enregistré une forte croissance démographique de l'ordre de 2488 habitants supplémentaires dans le contexte de restrictions des déplacements de population lors de la crise de la COVID-19** de 2020 à 2022, comme le montre le **graphique 12**. Au 1er janvier 2024, la commune retrouve une population totale inférieure à 6 000 habitants, inférieure à 2014.

Graphique 12 : Evolution démographique à Kranjska Gora



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : SURS, 2023

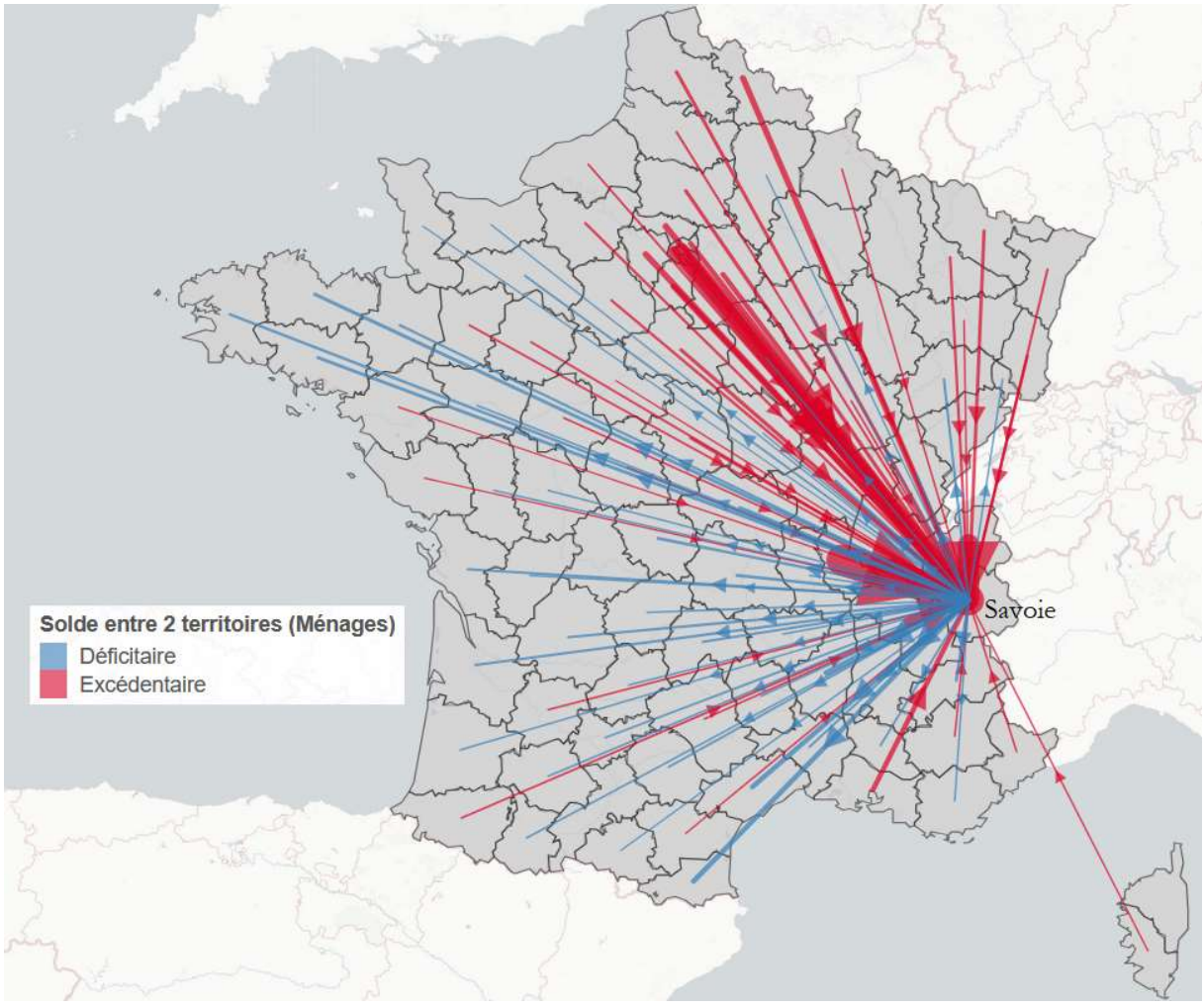
En Slovénie, il est obligatoire de déclarer l'adresse de sa résidence principale permanente ou temporaire pour tout résident slovène (Upravna Enota - SURS 2022). Cet adressage permanent a conditionné les autorisations de déplacements lors des périodes de confinements. Potentiellement, les restrictions de confinements auraient pu encourager les propriétaires de résidences secondaires à modifier leur choix de résidence permanente pour bénéficier des libertés de déplacements les plus avantageuses (Hacler, 2022, article de presse).

Concernant les résidences secondaires, la commune de Kranjska Gora a connu une légère hausse du nombre de résidences secondaires, passant de 922 en 2011 à 961 en 2018. Malheureusement, la catégorie de résidences secondaires n'est plus disponible dans les recensements plus récents, ce qui ne permet pas d'observer s'il y a eu effectivement une diminution du même ordre que la croissance démographique. Une autre source de données à partir de la taxe de séjour communale permet d'identifier 1416 résidences secondaires au 31 décembre 2022, ce qui diffère drastiquement des 961 résidents secondaires établis par le recensement de 2018. Les données mobilisées concernent la taxe annuelle qui s'applique aux résidents secondaires occupants. Une autre taxe est dédiée aux propriétaires loueurs de meublés. En supposant que le gain démographique temporaire de 2488 habitants correspond à des résidents secondaires, ce chiffre est également fortement supérieur aux estimations de résidents secondaires, issues du recensement et de la base de données municipale sur la taxe de séjour. Cet écart pourrait s'expliquer par le fait que les meublés de tourisme détenus par des propriétaires ne sont pas considérés comme des résidences secondaires en Slovénie. De plus, la taxe de séjour prévoit plusieurs situations d'exonérations fiscales avec notamment les

résidents secondaires qui ont également leur habitat principal à Kranjska Gora. L'interruption de l'activité touristique pendant les périodes de confinements de la COVID-19 écarte la possibilité d'une augmentation démographique liée à la population saisonnière entre 2019 et 2022. L'exemple des variations démographiques très importantes de la commune de Kranjska Gora et ses incohérences avec la base de données fiscales municipales soulèvent ainsi des questions quant à **la capacité d'estimer la population permanente et les résidents secondaires** (Drouet et Koderman, 2023).

La crise sanitaire de la COVID-19 a également permis de révéler des déplacements importants dans les massifs alpins français. La **carte 43** présente les re-domiciliations intervenues entre 2017 et 2022 en s'appuyant sur les contrats de réexpéditions des courriers souscrits auprès de La Poste. **Cette approche est à compléter avec les indicateurs démographiques et de l'emploi pour affirmer que ces flux correspondent à des déménagements, mais elle est très révélatrice de la versatilité de préférences résidentielles dans le contexte de crise sanitaire.** De plus, des flux tout aussi importants peuvent être observés en 2018, pouvant être liés aux travailleurs saisonniers en mobilité.

Carte 43 : Mouvement migratoire entre la Savoie et les autres départements français métropolitains entre mars 2019 et mars 2020 selon les contrats de réexpéditions des courriers postaux



Nota bene : L'épaisseur des flèches est proportionnelle à l'importance des flux entre les départements, mais elles ne sont pas hiérarchisées par classe statistique. Concernant les flux plus importants, le département de Savoie gagne 227 ménages au détriment du Rhône, 152 ménages supplémentaires au détriment de la Haute-Savoie, ou encore 115 ménages au détriment du département de Paris pendant cette période.
Source : Application PopFlux utilisée le 10/01/2024, URL : https://exode-urbain-carto.figli.io/

Enfin, les transferts importants de réexpédition de courriers de résidents secondaires, les recensements INSEE de 2020 des communes-supports de stations ne témoignent pas d'une hausse des soldes migratoires à proportion des flux indiqués par la carte de l'application *PopFlux*. Nous devons alors nous intéresser à la méthode de collecte de données de l'INSEE.

Le recensement est préparé à l'aide du répertoire d'immeubles localisé (RIL) qui contient pour chaque commune la liste d'adresses avec les coordonnées géographiques, le type de bâtiment. Il est mis à jour en continu par la commune en préalable des enquêtes de recensements (INSEE, 2022). L'INSEE tient compte de l'usage déclaré, peu importe le statut de propriété du logement, qu'il soit en location, en pleine propriété, ou en Société Civile Immobilière par exemple.

« Le recensement repose sur une collecte d'informations annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. ***Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année.*** *Les communes de 10 000 habitants ou plus, réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon d'adresses représentant 8 % de leurs logements. En cumulant cinq enquêtes, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % environ de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte.* ***Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date*** *pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitement entre elles. Cette date de référence est fixée au 1er janvier de l'année médiane des cinq années d'enquête pour obtenir une meilleure robustesse des données. » (INSEE,* 2023b, site internet).

Par conséquent, « *Le recensement de la population n'est pas exhaustif et repose en partie sur la méthode des sondages. Il en ressort que les observations sont pondérées et peuvent ainsi comporter des décimales »* (mail *INSEE* réceptionné le 8 février 2024).

Sur les territoires exposés à d'importants flux touristiques, l'INSEE reconnaît que la population recensée est différente de la population réellement présente sur le territoire du fait de mobilités temporaires souvent liées à des flux touristiques. **Selon une note d'analyse** (INSEE, 2011), **l'institut définit la formule suivante :** ***Population présente = population résidante + Entrants-Sortants*****. Cette formule ne tient pas compte des excursionnistes ou pendulaires**, soit les déplacements de visiteurs à la journée. La méthode considère une moyenne mensuelle et estime que quinze nuitées équivalent à un demi-habitant. À la suite de cette analyse, l'INSEE n'a pas mis en place pour autant un recensement des populations présentes. C. Terrier (2009, p. 65) explique que « *la notion de présence comporte une dimension spatiale - on est présent en un lieu -, mais également et simultanément une dimension temporelle : on est présent en un lieu, à un moment donné. ».* Ainsi, **un indicateur quantitatif prétendant évaluer la population présente doit nécessairement faire l'objet de choix arbitraires sur la période observée** qui intégrera plus ou moins la population présente dont une partie est de passage.

La population présente peut atteindre de telles proportions pour certains territoires touristiques qu'elle vient à changer le statut des communes, pouvant transformer son rang de polarité locale vers une polarité métropolitaine (Vacher et Vye, 2012). Dans le cadre du calcul de la dotation globale financière (DGF), les communes classées stations et classées tourisme en France peuvent pondérer la population recensée avec **le concept de *surclassement démographique***. Cette pondération permet d'ajuster les moyens financiers des communes afin d'assurer les niveaux de services et d'équipements nécessaires en adéquation avec la

fréquentation touristique. Le surclassement démographique consiste ainsi à compléter la population permanente avec la population touristique moyenne déterminée selon des critères de capacité d'accueil définis par décret[96].

Nous avons déjà pu aborder le concept d'économie présentielle dans le **chapitre II** qui s'intéresse notamment aux retombées économiques des populations présentes vis-à-vis de la population résidente à l'année (Terrier, 2006, 2009). La population présente représente un pan économique majeur puisque deux tiers des emplois en France en dépendraient (65 %) (Blondy *et al.,* 2013). Ainsi, il est apparu primordial d'affiner les distinctions de catégories statistiques (*INSEE*, 2010). Des travaux académiques ont d'abord essayé d'estimer **la population présente à l'aide de l'observation de la fréquentation touristique** (Terrier, 2009). **Pour autant cette approche fait face à certains écueils puisque la fréquentation de propriétaires (résidences secondaires intégrant les meublés de tourisme non classés) n'est pas toujours perceptible en cas de non-déclaration, d'occupation variable et de prêt à des proches.** Une étude du littoral atlantique de 2013 propose de recourir **au « taux de présence »** qui avait été introduit par M. Talandier pour la communauté d'agglomération de la Rochelle. Il correspond au rapport entre la population résidente et la population présente, déterminé en fonction du nombre de départs en vacances des résidents et des arrivées touristiques (Talandier, 2007). Le taux de présence est agrémenté d'**un indicateur sur la variation saisonnière, en identifiant les pics de fréquentations** (Terrier, 2009 ; Blondy *et al.,* 2013). Toutefois, cet exercice de quantification comporte des **lacunes estimatives puisqu'il ne peut intégrer les excursionnistes à la journée, les navetteurs domicile-travail, les scolaires, ou les déplacements de consommation à la journée. L'étude pointe également les approximations de lits touristiques qui pèsent ensuite dans l'estimation quantitative du présentiel de la population touristique** (Blondy *et al.,* 2013).

Une étude en Suède portant sur les fluctuations du marché de l'immobilier a permis d'avancer **la notion de main invisible de la population invisible**, sous-entendu les résidents (Back *et al.,* 2022). Ce constat de l'influence d'une population non-résidente dans une commune donnée peut chambouler l'économie locale. Les chercheurs nordiques ont alors conçu **un indicateur appelé "impact communautaire" basé sur le recensement national afin d'inclure la population invisible des résidents secondaires dans les communautés locales** qui utilisent également les infrastructures locales et les ressources de planification en Suède. L'impact communautaire (IC) est défini comme le rapport entre le nombre d'habitants annuels et la population permanente. Cette formule considère 3 habitants par résidences secondaires dans l'estimation de la population permanente. Le chiffre 3 est une estimation de la taille moyenne des ménages qui utilisent des résidences secondaires (Slätmo *et al.,* 2019). **L'application de cet indicateur aux Alpes serait très théorique, car la fréquentation des résidences secondaires est très irrégulière au cours d'une année et la taille des ménages par logement peut varier d'un pays alpin à l'autre.** C'est précisément la faible fiabilité des données géostatistiques liée au comportement résidentiel complexe des propriétaires qui conduit les chercheurs à recommander des recherches empiriques (Müller et Hall, 2018).

S'il paraît difficile de pouvoir évaluer à un instant « t » la population permanente ou présente d'une commune touristique, il semble alors **encore plus aléatoire d'établir des prédictions démographiques, pourtant**

[96] L'article L.133-19 (Code du tourisme) précise les règles relatives au surclassement démographique.

souvent nécessaires à l'élaboration de documents d'urbanisme. L'étude d'un village touristique dans les Alpes bavaroises démontre que, même avec une intensité touristique relativement faible comparée à des stations très attractives, **l'analyse de la structure des âges de la population ne permet pas d'aboutir à des projections démographiques fiables dès lors que la part de résidences secondaires est supérieure à 20 %.** Cette appréciation est notamment biaisée en raison des différents hameaux que comporte la commune, qui ont leurs dynamiques et composantes démographiques propres (Bausch, 2017).

2.2 Des défis méthodologiques pour quantifier les résidences secondaires

Plusieurs défis méthodologiques liés à nos objectifs de thèse ont été identifiés sur les résidences secondaires en fonction des terrains étudiés. Ces défis ne concernent pas seulement la recherche, puisque les décideurs publics se basent également sur les statistiques publiques pour la prise de décision et la gestion administrative des résidences secondaires, en particulier à l'aide de l'urbanisme, de la politique fiscale, des politiques foncières et de l'habitat et des stratégiques touristiques (Roca, 2013 ; Czarnecki et Frenkel, 2015).

En France, la méthode de recensement appliquée dans le décompte de la population permanente est la même pour établir les statistiques sur les résidences secondaires. Ces dernières font l'objet d'estimation par le redressement statistique d'échantillons de sondage, ce qui explique que certaines communes n'ont pas toujours des nombres entiers (mail de l'INSEE réceptionné le 8 février 2024).

Une autre source existe en France pour comptabiliser les résidences secondaires par commune qui permet, au-delà de l'estimation de leur nombre, de disposer d'informations sur les propriétaires (âge, provenance, taille des logements…). Il s'agit initialement de **la base de données *FILOCOM* préparée à l'aide des fichiers de la *Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP).*** La base de données recroise alors les fichiers des propriétaires, les informations sur la propriété bâtie du cadastre, les informations de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et l'impôt sur le revenu (Fichier de l'*IR*) qui permettent de distinguer les résidences principales des secondaires. **Toutefois, les meublés en résidence de tourisme soumis à la Cotisation Foncière des Entreprises ne sont pas soumis à la taxe d'habitation et sont donc exonérés de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires** (mail DGFIP réceptionné le 24 mai 2022). Ainsi ces logements ne sont pas comptabilisés dans cette base de données. De plus, les dépendances des résidences principales non rattachées à celles-ci (parking, garages) peuvent aussi être comptabilisées au titre des résidences secondaires, ce qui peut biaiser les estimations (Aguer et Vergeau, 2009). Depuis 2018, **le Fichier Démographique sur les Logements et les Individus** (FIDELI) prend progressivement le relais de FILOCOM. La quantification des résidences secondaires est également à lier aux difficultés récurrentes d'estimation du nombre de lits touristiques dans les stations. Les lits touristiques comprennent en partie des résidences secondaires, or, l'estimation des lits touristiques reste également approximative. L'INSEE a recours à des ratios relatifs à la nature d'hébergement (2 lits par chambre d'hôtel, 4 lits pour un meublé de tourisme, 5 lits par résidence secondaire). Le traitement croisé du fichier de données cadastrales et fiscales s'avérait plus précis mais trop chronophage pour permettre de mobiliser cette donnée massivement en dehors d'étude de cas localisé comme réalisé dans la thèse de G. Fablet (2013). Toutefois, le CEREMA et Atout France ont poursuivi les investigations de cette thèse pour faire progresser l'exploitation des bases de données foncières et fiscales.

La méthode baptisée *Conitiff*®[97] permet alors de caractériser et préciser la localisation de 5 types d'hébergement (hôtel, para hôtelier, résidence de tourisme classés et non classés, résidence secondaire diffuse) dans chacune des stations (CEREMA, 2018).

A. Guizzardi (2005) a étudié la précision d'une nouvelle méthodologie pour évaluer le taux d'occupation des résidences secondaires. Par des **calculs basés sur les données de consommation d'électricité**, il a obtenu un nombre de visiteurs de résidences secondaires proche des statistiques officielles des évaluations municipales dans la région d'Émilie-Romagne. En 2022, la municipalité de Les Deux Alpes, en Isère, a conçu une méthode similaire pour suivre les taux d'occupation des résidences secondaires en analysant **les données de consommation d'eau en lien avec le distributeur d'eau *Suez*.** A Piran en Slovénie, **les volumes de déchets** sont également considérés comme un indicateur de la fréquentation.

Une méthodologie pour identifier et cartographier les logements vacants a été expérimentée en Wallonie, à partir des adresses enregistrées avec **un croisement des données de consommation d'eau et d'électricité des foyers. Malgré la rigueur de la méthode, elle n'a pu aboutir à des résultats exhaustifs même si l'inventaire a gagné en précision** (Flas *et al.,* 2022). D'autres méthodes s'appuient sur **les réservations de plateforme de réservation (Airbnb) et les commentaires sur les réseaux sociaux** pour estimer l'occupation à des fins de séjours de loisirs des résidences secondaires. Elle établit une corrélation entre les publications sur les réseaux sociaux (en l'occurrence *Twitter*) et la fréquentation, permettant alors d'améliorer la gestion touristique (Amurrio-Garcia *et al.,* 2023), mais cela ne renseigne pas sur les pratiques d'**habitant intermittent**.

L'INSEE a observé des gains de populations temporaires dans les zones alpines françaises où les taux de résidences secondaires sont élevés, à l'aide **des données de téléphonie mobile** lors du premier confinement de la crise de la COVID-19 en 2020 (INSEE 2020). Cette source de données a fourni un aperçu de l'occupation de ces logements, mais conserve une grande marge d'erreur en raison de la mobilité variable de la population permanente et des différences dans l'utilisation personnelle du téléphone, qui peuvent modifier le volume de l'activité téléphonique enregistrée (Ziliang *et al.,* 2016). Steinicke *et al.,* (2012) ont utilisé des techniques diversifiées pour l'acquisition de données afin d'observer les migrations et les changements démographiques dans les Alpes italiennes grâce **à des photographies aériennes, des images de télédétection, la cartographie de l'utilisation des terres** et des études empiriques pour vérifier les résultats de l'interprétation statistique. Les résultats témoignent également des limites de ces canaux d'observation.

Des recherches s'intéressant à l'étude de la qualité des données dans le cadre de traitement spatial ont conceptualisé **l'incertitude temporelle, catégorielle et spatiale afin de mieux identifier les biais potentiels** et réduire les probabilités d'erreur. Cela apporte une grille de lecture pouvant permettre d'évaluer les précautions à prendre dans le cadre de traitement de données des résidences secondaires notamment (Hunter, 1997 ; Brennen *et al,* 2017) :

1. **Incertitude temporelle :** en raison des différentes années de publication des données de recensements nationaux par les institutions statistiques de chaque pays, les pourcentages annuels

[97] Conitiff® est l'acronyme de CONnaissance de l'Immobilier Touristique à partir des Informations Foncières qui est un outil de connaissance du parc d'hébergements touristiques à l'aide des fichiers fonciers, du fichier fiscal des Résidences Secondaires, du fichier de Demandes de Valeurs Foncières et des données APIDAE, URL : https://cerema-med.shinyapps.io/conitiff_light/

d'évolution ont été calculés pour des périodes différentes. L'interprétation des résultats est donc beaucoup plus prudente en ce qui concerne la comparaison des dynamiques entre les pays alpins. La représentation cartographique ne permet qu'une pré-visualisation des tendances.

2. **Incertitude catégorielle :** les cartes éditées doivent être interprétées en tenant compte des différences de catégories statistiques des résidences secondaires entre les pays alpins. La définition statistique ne peut être harmonisée qu'au niveaux des offices statistiques nationaux. Il n'existe pas de traitement permettant de corriger ce type de disparités qui affecte la manière de collecter la donnée.

3. **Incertitude spatiale :** les différentes circonscriptions administratives des municipalités affectent l'intensité de l'incertitude. De plus, les périmètres administratifs ont évolué au cours de la dernière décennie, en particulier en France et en Suisse, avec le processus de fusion des municipalités. De petits changements dans de petites municipalités peuvent facilement représenter un fort pourcentage d'évolution. Cette limite invite à rechercher des solutions d'observation en tenant compte des densités ou carroyage. La recherche doit rompre avec les paradigmes hérités et les découpages administratifs (Gwiazdzinski *et al.,* 2020).

4. **Fiabilité du facteur social** : la déclaration du propriétaire de résidences secondaires au moment du recensement peut différer avec l'évolution de l'utilisation des unités résidentielles d'ici la publication de la donnée (Hunter, 1997 ; Brennen *et al,* 2017).

Dans le cadre d'une analyse au niveau de la région alpine, avec M. Koderman, nous avons recontextualisé les incertitudes méthodologiques au regard du traitement des données de résidences secondaires. Nous avons identifié trois défis méthodologiques au niveau international, national et local qui ont fait l'objet d'une publication dans la revue *Geografski Vestnik* (2023) :

- **L'inconsistance des définitions des résidences secondaires entre les autorités nationales et les instituts statistiques dans le cas des pays de la région alpine** compromet la possibilité d'analyse comparative transnationale, nationale ou même locale.

- **Les changements de protocole de collecte de données** altèrent l'appréciation de l'évolution du nombre ou du taux de résidences secondaires. Nous avons pu déjà citer le cas de la République de Slovénie qui a supprimé la catégorie statistique de résidence secondaire dans le registre des biens immobiliers en 2018.

- **Les estimations contradictoires entre des données municipales et nationales** sur les résidences secondaires. L'exemple de la municipalité de Kranjska Gora a montré des divergences dans les données sur le nombre de résidences secondaires, qui proviennent de deux registres de données publiques. Ainsi, il existe parfois **diverses estimations du nombre de résidences secondaires pour une même zone d'étude, en fonction de l'approche de recherche adoptée et des sources utilisées**.

Les méthodes de suivi de la consommation d'électricité, de l'eau potable, de l'activité des téléphones portables, d'analyse des images de télédétection et la cartographie de l'occupation des sols présentent un certain potentiel pour l'estimation de l'occupation globale des utilisateurs dans leurs résidences secondaires. **Ces protocoles de collecte de données informent avec plus de précision le taux d'occupation des logements, mais ne fournissent pas d'informations complètes sur les motifs et les types d'utilisation des résidences secondaires par les usagers.** De plus, la connaissance en temps réel du taux d'occupation ne nous permet pas de confirmer si le bien immobilier est une résidence secondaire ou non.

Maintes études mettent également en évidence les limites des données de recensement, des données foncières et fiscales sur les résidences secondaires (Sonderegger et Bätzing, 2013 ; Borsdorf, 2014 ; Blondy, *et al.,* 2016 ; Carrosio *et al.,* 2019 ; Back, 2020). La donnée mobilisée va également dépendre de l'objectif de l'étude (Raun *et al.,* 2023). En raison des écarts potentiels entre les catégories statistiques déclaratives et l'utilisation réelle des résidences secondaires, il est difficile d'estimer leurs nombres par la collecte de données statistiques. Les données sont encore moins susceptibles d'être régularisées par des méthodes d'ajustement statistique. **Les variations dans les choix résidentiels individuels, les pratiques et les modes de vie entre le moment où un permis de construire est délivré et l'utilisation ultérieure du logement, peuvent affecter la fiabilité des informations fournies aux administrations publiques par les propriétaires.** Par ailleurs, des avantages fiscaux peuvent influer les choix déclaratifs des ménages (Perles-Ribes *et al.,* 2018). La versatilité du choix des multi-résidents dans leurs déclarations et leurs pratiques doit également être perçue comme un biais possible dans nos interprétations et renforce le besoin d'une approche empirique renouvelée (Stock 2006 ; Duchênes-Lacroix *et al.,* 2013).

Le comportement résidentiel complexe et hétérogène des propriétaires et des usagers de résidences secondaires révélés par les études empiriques ont montré qu'il faut être prudent lorsqu'on observe des données statistiques (Coppock, 1977 ; Hall et Müller, 2004 ; Paris, 2009 ; Blondy, *et al.,* 2016 ; Bausch, 2017 ; Cretton *et al.,* 2020 ; Raun *et al.,* 2023). **Les usages des logements peuvent concerner un large éventail d'activités, telles que les loisirs, le travail à distance, le travail saisonnier, les réunions de famille, la location, l'investissement financier, le logement saisonnier ou la vacance.** Le terme "résidence secondaire" indique le classement hiérarchique de différents domiciles alors qu'ils peuvent avoir des fonctions ou représenter des liens singuliers du point de vue du propriétaire. De plus, il ne convient pas au propriétaire potentiel de trois "logements" ou plus. Pour ces raisons, C. Paris revendique le terme de "résidences multiples" pour pallier les insuffisances linguistiques de la notion de "résidence secondaire" (2011).

D. **Müller et C. M. Hall (2018) ont sensibilisé sur les limites de la projection du développement et des usages des résidences secondaires dans un contexte où d'importants changements sociétaux se produisent (avec l'essor du télétravail, le changement climatique et l'augmentation de la mobilité).**

En raison de la complexité des formes, des statuts juridiques et des usages des résidences secondaires, les chercheurs restent confrontés à un manque de données statistiques harmonisées et précises. Il semble donc essentiel de repenser les approches des résidences secondaires dans le domaine de la recherche, mais aussi de la gestion publique, en commençant par faire correspondre les définitions avec les méthodes et les capacités d'observation correspondantes. Sur la base des résultats des recherches précédentes et des défis méthodologiques présentés, notre article (Drouet et Koderman, 2023) formule une approche théorique qui permettrait d'obtenir des estimations plus précises du nombre de résidences secondaires. La combinaison des ensembles de données provenant des registres fiscaux et des registres de propriété au niveau municipal et national pourrait aider à faire **la distinction entre la propriété unique et la propriété multiple.** Dans cette même publication, nous avons proposé d'harmoniser les définitions et de synchroniser le cadre de données au niveau international.

2.3 La multi-résidentialité comme pratique émergente expliquant le découplage entre la population permanente et la population présente en plus des flux touristiques et pendulaires.

Face aux incidences économiques, les chercheurs et institutions ont développé des indicateurs et concepts dont les modalités de calcul permettent de réévaluer la population en rapport avec la mise en œuvre d'une approche ou d'une politique publique. Ces méthodes reposent alors sur le recours à des indicateurs quantitatifs que ce soit ceux utilisés par les instituts statistiques (population présente), l'administration (surclassement démographique) ou la recherche (économie présentielle). **L'applicabilité des formules statistiques associées à ces indicateurs présuppose que les catégories d'habitants, de résidents secondaires et saisonniers soient formellement distinctes ; or, les définitions présentées précédemment et l'exemple de Kranjska Gora, illustrent les limites de se fier aux recensements ou aux déclarations fiscales. C'est potentiellement dans le maintien d'un paradigme opposant résidence secondaire et résidence principale que pourrait résider une importante marge d'erreur.** En effet, la population saisonnière non-résidente est en général approximativement traitée dans le cadre des formulaires de recensements qui questionnent l'antériorité de l'adresse. **Il apparaît donc essentiel, au regard des enseignements des études précédentes, de déconstruire la dialectique habitat secondaire et habitat principal. Le phénomène de la multi-résidentialité, abordé succinctement en introduction de la thèse, est notamment une clé de compréhension de la caducité de ces statuts résidentiels.**

Le terme de multi-résidentialité serait apparu dans la littérature scientifique en anthropologie pour qualifier les schémas de peuplement de familles dans des sociétés traditionnelles en 1970 (Ember, 1972 ; Chapman 1979) puis s'est déployé au niveau de la géographie dans l'étude des migrations (Chapman 1979), dans les recherches liées à l'habitat (Stock, 2006 ; Weichhart *et al.,* 2015), puis enfin la mobilité (Raun *et al.,* 2023). La recherche s'est alors ensuite intéressée aux différentes formes de multi-résidentialité (Duchêne-Lacroix, 2014) avec l'étude des modes de vie des familles éclatées en plusieurs endroits à la suite de séparations *« Living Apart Together »* (Schier *et al.,* 2015), les différents lieux de travail (Jordan, 2008) et les résidences secondaires (Bonnin et De Villanova, 1999). Beaucoup de pays n'autorisent pas la possibilité de déclarer plus d'une résidence permanente, rendant peu visible administrativement la multi-résidentialité pourtant réelle en pratique (Bajuk Senčar, 2023)

Plusieurs concepts de la multi-résdientialité coexistent dans la littérature scientifique. M. Stock (2006) emploie le terme de **l'habiter poly-topique basé sur l'hypothèse d'une émancipation des individus vis-à-vis d'une société sédentaire**, du fait qu'ils côtoient plusieurs lieux de vie. Il décrit alors **une individualisation géographique, dans le sens d'une prise d'autonomie des individus dans leurs actes de mobilité.** Dans cette mobilité, **la vie se fragmente spatialement**, ce qui participe à **une identité géographiquement plurielle des individus**. M. Stock précisera par la suite la définition de ce concept comme suit *: « l'habiter poly-topique désigne un habiter caractérisé par la pratique de lieux multiples* » (2011, p. 55).

P. Weichhart et P. A. Rumpolt (2015, p. 63) proposent une autre définition de la multi-résidentialité sous le prisme des intentions plutôt que des pratiques : *« Réalisation alternée ou simultanée d'intentions (par exemple, intérêts vitaux et/ou intérêts économiques) à deux ou plusieurs endroits. ».*

Duchêne-Lacroix *et al.* (2013, p. 65), mettent l'accent sur le cumul des rapports à différents espaces de vie et différentes résidences: *« L'habiter multilocal, est l'ensemble des pratiques habituelles formelles (par exemple, résidences principale et secondaire) et informelles (par exemple, chez un ami et chez ses parents) d'habitation en plusieurs lieux distincts. »*

Au-delà d'un effet circulant entre plusieurs lieux de vie, les multi-résidents **augmentent leur capital socio-culturel par ce mode de vie qui permet de cumuler les réseaux et les activités afférentes aux différents lieux** fréquentés (Duchêne-Lacroix et Maeder, 2013). **Ainsi, la multi-résidentialité est aussi un signe de prestige** comme le montrent les observations des modes de vie à Verbier d'une classe sociale privilégiée et créative qui bénéficie de flexibilité dans les arrangements de leur quotidien entre l'activité professionnelle et les loisirs. L'étude révèle qu'ils arrivent à nouer des nouvelles amitiés même en situation de mobilités régulières. **L'ailleurs et l'ici ont tendance à se mêler d'autant plus avec les nouvelles technologies** (Cretton *et al.,* 2020). Les nouvelles installations numériques pourraient permettre en effet la duplication de présence matérielle ou immatérielle d'un propriétaire dans les résidences à plusieurs endroits en même temps par la vidéosurveillance, la sécurité à distance, les *webcams* et le cyber travail. Les technologies qui peuvent intégrer le logement sont susceptibles de participer à augmenter la fréquentation des résidences secondaires en montagne et ainsi **transformer les propriétaires de résidences secondaires en véritables habitants à temps partiel** avec le télétravail (Bachimon *et al,* 2017). En effet, la relation à la propriété évolue et pourrait à l'avenir brouiller encore plus les frontières entre les fonctions de lieux avec le tourisme, le travail et le résidentiel (Stock 2006 ; Duchêne-Lacroix, *et al.,* 2013 ; Elmi et Perlik, 2014 ; Bachimon *et al.,* 2017).

Une étude de la multi-résidentialité pratiquée dans un rayon de 70 km autour de Grenoble a révélé **une population qui vit entre la ville et les espaces ruraux, avec le schéma récurrent d'un patrimoine couplé entre un appartement urbain et une maison individuelle à la montagne.** Les statuts de ces résidents dans chacun des territoires sont flous et ne permettent pas d'établir le lieu de l'habitat principal. La résidence à proximité de l'emploi est la plus fréquemment occupée, tandis que l'autre peut faire l'objet de liens affectifs plus forts et être le lieu résidentiel dédié au loisir, mais aussi désormais au télétravail (Cholat *et al.,* 2020).

La multi-résidentialité ne concerne pas uniquement une partie des résidences secondaires, mais peut être pratiquée également par des habitants et des saisonniers comme le synthétise le schéma 5. Le phénomène est potentiellement très présent dans les communes-supports de stations touristiques notamment en raison de l'activité saisonnière.

Schéma 5 : Quels individus peuvent pratiquer la multi-résidentialité ?



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

3. Une approche géographique des empreintes habitantes pour caractériser la vie locale à l'année

Les études s'étant précédemment confrontées aux difficultés d'évaluation de la population permanente et des résidences secondaires font ressortir les limites d'une méthode se basant uniquement sur des données quantitatives. Il paraît alors indispensable de développer une approche empirique en capacité de collecter de l'information sur les rythmes de vie des résidents secondaires, des habitants et des saisonniers. Les apports théoriques sur les pratiques de l'habiter ont contribué à définir des critères permettant de considérer les différents rapports que les résidents entretiennent avec la commune-support de station touristique : **le statut, la présence, la participation socio-économique, le recours à des commodités du quotidien, l'intégration sociale, l'attachement au lieu et l'engagement politique.**

Il est ainsi proposé de recourir à des techniques d'enquête permettant de recueillir les informations sur l'ensemble de ces critères afin d'alimenter **une approche géographique des empreintes habitantes**. Il ne s'agit pas de questionner directement un individu sur la nature de son statut pour pouvoir le rattacher méticuleusement à un profil résidentiel donné. **L'approche géographique des empreintes habitantes conceptualise le protocole visant à relever les pratiques socio-spatiales des résidents qui traduisent une relation de l'habiter au territoire ainsi qu'une contribution à la vie locale.** S'en tenir à la notion d'empreintes habitantes permet d'éviter la finalité d'un classement catégorique des individus et de rester précautionneux face au pluralisme des points de vue sur ce qu'est un habitant ou non. Cette approche permet ainsi de **se défaire du risque d'étiquetage social préconçu ou de sortir des canevas statistiques conventionnels**, dont il semble impératif de s'écarter. Elle prédispose à **examiner les caractéristiques habitantes et leurs contributions à la vie locale plutôt que de chercher à formaliser l'identité de l'individu**. Les empreintes habitantes sont plurielles en raison de la diversité qu'elles recouvrent. Relever des empreintes est également plus réalisable dans le cadre du protocole de recherche que d'observer des pratiques d'habitants en action. Il s'agit bien de recueillir les informations sur les empreintes laissées par les pratiques, de recouper un certain nombre d'informations et témoignages, mais non d'élaborer un dispositif pour observer en direct les résidents.

Cette approche est éminemment géographique puisqu'elle s'intéresse aux dimensions spatiales des modes et rythmes de vie des résidents. L'existence du phénomène de multi-résidentialité exige une lecture géographique afin d'avoir la capacité de se représenter les différentes répartitions spatiales des individus ainsi que leurs flux résidentiels. Enfin, il s'agit de comprendre les étendues géographiques pratiquées par les résidents.

Le terme d'empreinte renvoie en science à l'empreinte carbone, forte d'une connotation négative dans le contexte du changement climatique. Extrait du contexte dans lequel elle est utilisée, **l'empreinte est avant tout un indicateur** rendant perceptible un impact, une activité ou un effet. **C'est bien cette fonction méthodologique de l'empreinte qui nous paraît pertinente pour cette recherche.** A. Back a déjà eu recours à la notion d'empreinte dans sa thèse en 2020 portant sur les résidences secondaires, dont voici le titre : ***Footprints of an invisible population***. *Second-home tourism and its heterogeneous impacts on municipal planning and housing markets in Sweden*[98]. L'empreinte habitante fait également écho au concept de « ***signature***

[98] Empreintes d'une population invisible. Le tourisme de résidence secondaire et ses impacts hétérogènes sur la planification municipale et les marchés du logement en Suède.

géographique » de O. Lazzarotti que nous avons déjà précédemment abordé (2006, p. 99). Il y a donc **un antécédent académique qu'il nous semble intéressant d'approfondir. De plus, ce terme se prête bien au contexte des communes-supports de stations touristiques, où la vie locale à l'année semble plus difficile à percevoir en raison de périodes de « saisons mortes »** décrites par des chercheurs (Knafou, 1991 ; Clivaz, 2007). C'est donc les traces de vie et de quotidienneté à l'année que nous proposons d'étudier à l'aide de cette approche.

4. Évaluation des politiques publiques en interaction avec les empreintes habitantes

L'évaluation des politiques publiques consiste à estimer leurs dimensions de rationalité, de cohérence et d'efficacité. Cela peut être réalisé à l'aide d'indicateurs pour mesurer les effets, mais il s'agit aussi de comprendre la représentation que les décideurs se font d'un problème d'ordre public, ou d'analyser le processus décisionnel (Schiffino, 2016). **Il coexiste une diversité des valeurs et des intérêts, qui participe aux appréciations plurielles du succès ou non d'une politique publique entre ceux qui la financent, un audit extérieur, les bénéficiaires, un gestionnaire, une évaluation interne, une accréditation ou un travail académique** (Thomas et Palfrey, 2007). Ainsi, il peut s'avérer difficile d'arrêter un verdict d'évaluation sur les effets d'une politique (Schiffino, 2016).

Premièrement, il faut préciser quel aspect de la performance d'une politique publique nous cherchons à évaluer. **Il y a en effet un spectre très large des options d'évaluation possibles entre mesurer l'efficacité, l'efficience, l'équité, son acceptabilité, l'accessibilité, l'adéquation à un besoin, la responsabilité, les considérations éthiques, la réactivité, ou le processus d'arbitrage** (Thomas et Palfrey, 2007).

Pour évaluer la performance d'une politique publique, il convient d'identifier l'indicateur le plus adapté. Mais le choix et la pondération des critères traduiront nécessairement une posture, un point de vue. **Dans le cadre de la problématique de thèse, il s'agit d'évaluer en quoi les leviers de l'action publique sont à même de maintenir une vie locale à l'année, que ce soit en fixant une population résidente à l'année, ou en favorisant un parc résidentiel occupé à l'année par rotation des résidents.** Afin de comprendre les arbitrages et orientations locales, il paraît essentiel de nous intéresser également à la gouvernance et à la répartition du pouvoir dans les terrains étudiés.

L'approche des empreintes habitantes, précédemment présentée, est donc une façon d'évaluer l'action publique à partir de ses bénéficiaires, soit de s'assurer qu'elle contribue ou ne s'oppose pas aux conditions de vie permanente. Par ailleurs, de nombreux facteurs peuvent interférer au-delà de l'intervention publique sur les conditions de vie permanente. **Il nous faut donc trouver des outils d'évaluation de l'action publique qui idéalement permettent de l'isoler d'autres facteurs pour prouver qu'elle est bien responsable des effets constatés sur les dynamiques de vie locale à l'année.** R. Desplatz et M. Ferracci (2016) sont justement **très prudents sur l'évaluation causale qui consiste à associer un résultat avec l'existence d'un traitement.** Ils ne préconisent pas de protocole visant à vérifier des corrélations entre le traitement de l'action publique et une variable de résultat en raison d'un trop grand

nombre de biais potentiels. De plus il peut y avoir des caractéristiques observables et inobservables (Desplatz et Ferracci, 2016).

Plusieurs **méthodes économétriques pour l'évaluation de la politique publique** ont pu être développées (Givord, 2014). Elles reposent sur des observations statistiques qui ne peuvent pas porter sur un ensemble d'actions publiques, mais bien sur une action publique en particulier. Cela suppose alors de décomposer l'ensemble des actions publiques observées pour les soumettre à une évaluation individuelle. Il est proposé de mentionner deux de ces méthodes afin d'alimenter la réflexion sur les choix de méthode de thèse (Givord, 2014).

Une première méthode consiste à **l'analyse dit « de Rubin »**. Il s'agit de comparer un groupe de bénéficiaires de l'action publique avec un groupe qui n'a pas bénéficié de l'action publique appelé groupe de contrôle. Cela requiert d'avoir un contrefactuel hypothétique. Cependant, il peut y avoir un biais dans la manière dont vont être sélectionnés ces deux groupes. En général, l'action publique a été conçue pour le besoin du groupe des bénéficiaires, contrairement à ceux qui n'en n'ont pas eu recours. Dans le contexte de la thèse, si nous imaginons une politique de l'habitat menée par la collectivité pour favoriser l'installation de ménages à faibles ressources, il y a de fortes probabilités que les non-bénéficiaires de la commune aient des ressources plus élevées, ne nécessitant pas de politique de soutien. Le résultat d'une telle comparaison risque donc de nous mener vers la conclusion d'une action publique de soutien à l'habitat peu indispensable au regard du parcours résidentiel de résidents dotés de plus de ressources financières. Il est donc important de comparer des groupes dont les profils socio-économiques sont les plus proches possibles. Une technique pour éviter les biais est alors la constitution de groupes bénéficiaires et groupes de contrôle en tirant au sort les individus. Cependant, cette méthode nécessite d'identifier les individus en amont des actions publiques, or celles qui sont observées dans le cadre de la thèse peuvent déjà être en cours et se cumuler à d'autres.

Une seconde méthode appelée **la différence des différences** consiste à suivre deux cohortes d'individus (des bénéficiaires et non bénéficiaires de l'action publique évaluée). Il ne s'agit donc plus de comparer les caractéristiques des deux groupes, mais de comparer leurs évolutions puisque les écarts initiaux sont censés être constants en l'absence du traitement de l'action publique (Givord, 2014). Un inconvénient majeur est à relever dans le cadre de la thèse. Premièrement, les actions publiques observées peuvent avoir des effets qui vont au-delà de la durée de la thèse (3 à 4 ans). Deuxièmement, il est fort possible que sur la durée d'évaluation, d'autres facteurs et actions publiques interfèrent, ce qui ne permettent pas finalement de rattacher les effets observés à l'initiative de l'action publique évaluée.

Les méthodes économétriques pourraient être appliquées sur quelques points précis de l'action publique où les données sont disponibles (offre de logement permanent, régulations des résidences secondaires). Cependant, en raison de la variété des contextes d'études et des leviers de l'action publique ciblés par les hypothèses de la thèse, il ne semble pas envisageable de recourir à ces méthodes.

Une autre approche de l'évaluation de l'action publique peut consister en **l'analyse actorielle dans le champ des sociologies d'acteurs.** Cette approche permet d'éviter de s'en tenir à des données quantitatives qui préconditionnent souvent à des observations sectorielles. Il s'agit d'alimenter **une approche systématique et spatiale en recroisant différents points de vue d'acteurs. Les rôles, les intentions, les compétences, le pouvoir, les liens et la participation de chaque acteur au processus de planification (Thomas et Palfrey, 2007), qui en l'occurrence contribuerait à une vie locale à l'année**

dans les communes-supports de stations sont alors examinés. Pour cela, Reed *et al.* (2009), ont établi une typologie des méthodes d'analyse actorielle sur laquelle nous pouvons nous appuyer pour sélectionner le mode opératoire le plus adapté afin de recueillir la perception des acteurs sur les effets et contributions de l'action publique en matière de dynamiques locales à l'année (2009). Les entretiens semi-directifs individuels ou collectifs, nous semblent être le moyen le plus pragmatique pour recueillir l'information directement auprès des acteurs. Dans l'introduction de la thèse, le **tableau 1** propose une pré-identification des acteurs selon les terrains et leurs échelles d'influence qui peut orienter la sélection des acteurs susceptibles d'être interrogés. Il convient de préciser ce pré-repérage par **la technique de l'échantillonnage en boule de neige** qui consiste à s'informer d'autres acteurs potentiels au cours d'entretien et réadapter ainsi l'échantillon successivement dans le but de couvrir un ensemble d'intérêts suffisamment représentatif et consistant. Enfin, nous pourrons nous aider **des matrices d'influences et d'intérêts** pour repositionner ce que les acteurs ont exprimé (Reed *et al.,* 2009).

À présent, il s'agit de préciser pourquoi l'approche géographique pour évaluer l'action publique paraît indispensable et en quoi elle va consister. **J. Lévy estime que l'approche géographique de l'action publique correspond à l'étude des espaces juridiques et administratifs dans lesquels interviennent l'action, la représentation et la gestion des politiques publiques** (1991). P. Melé (2006) indique qu'il ne s'agit pas que d'une simple étude de la distribution spatiale des politiques publiques, mais **qu'une telle approche vise la compréhension des dimensions spatiales et territoriales, soit les sous-ensembles spatiaux impliqués dans les différentes formes d'actions publiques**. Une autre conception de l'approche géographique de l'action publique est proposée par L. Laslaz (2008, p. 228), qui consiste en **la traduction spatiale de rapports de pouvoir** entre les différentes entités publiques comme l'énonce l'extrait suivant :

« Le géographe l'abordera [l'action publique] comme un phénomène politique ayant une implication spatiale, notamment à l'échelle locale par le croisement et parfois l'entrechoquement de logiques décisionnelles multiscalaires (municipalité, communauté de communes, conseil général, conseil régional, Etat, Europe…). »

Tenant compte des préconisations de méthodes d'évaluation de la politique publique ci-dessus et des propositions d'approche géographique de l'action publique, il paraît utile d'adopter **une méthode hybridant à la fois le traitement de données territoriales et la perception d'acteurs afin d'avoir une appréciation systémique de la situation.**

Considérant les huit terrains d'études, **l'observation de l'action publique ne consiste pas seulement en une analyse comparée à l'échelle de l'ensemble des terrains. La portée géographique de l'action publique et son interaction avec les pratiques locales des résidents doivent être décryptées dans les contextes singuliers de chaque commune-support de station touristique.** Ainsi, l'approche géographique de l'action publique est conjointe à celle des empreintes habitantes. **Elle consiste à repérer les espaces géographiques dans lesquels les leviers de l'action publique ont le plus d'influences concernant le maintien ou non de la vie à l'année, mais aussi de comprendre leur adéquation et leur interopérabilité entre les enjeux, la portée de l'action publique et l'échelle des espaces de quotidienneté pratiqués par les résidents.** Autrement dit, il s'agit d'évaluer comment les pratiques résidentes dominantes et l'action publique interagissent spatialement.

5. Présentation des méthodes employées pour la thèse

Cette **cinquième section** regroupe les informations sur la justification des choix de méthodes, la présentation des modes opératoires, les limites rencontrées et les résultats d'application des méthodes. Nous rendons compte dans ce chapitre du nombre d'entretiens, d'enquêtés, du volume documentaire et de données mobilisées.

Les méthodes employées consistent en des **analyses cartographiques, des enquêtes auprès des résidents, des entretiens avec les acteurs des territoires, des études documentaires (textes législatifs, plans d'urbanisme, politique de l'habitat et stratégie touristique), un relevé de l'ouverture des commerces et services de première nécessité et au traitement statistique de données territoriales pour mieux comprendre les empreintes habitantes ainsi que les effets produits par l'action publique sur le maintien de la vie locale à l'année**.

Différentes méthodes sont mobilisées à divers moments de la thèse selon les terrains étudiés et les objets de recherche afin d'alimenter plus globalement les deux approches géographiques conjointes des empreintes habitantes et des leviers de l'action publique. L'enquête et les entretiens concourt à mieux comprendre les choix et pratiques résidentiels. Par ailleurs, le recours à des analyses thématiques des données territoriales existantes complète les entretiens et l'étude documentaire pour identifier les facteurs les plus influents sur le maintien de la vie locale à l'année en station et évaluer la portée de l'action publique pratiquée dans les destinations étudiées. L'hybridation des deux volets d'observation sur les empreintes habitantes et l'action publique permet de s'intéresser aux interactions et éventuels liens de cause à effet dans les stations alpines observées.

Certaines méthodes ont pu être plus applicables que d'autres dans certains terrains selon les moyens d'administration de l'enquête, les taux de réponse obtenus, l'accès à la donnée quantitative existante et aux documents. Cette inégale mise en œuvre de méthode peut s'expliquer ponctuellement par les temps plus limités dans les terrains situés à l'étranger pour le recueil d'informations, mais aussi, et surtout, par des différences en termes de **qualité de données équivalentes, de carence de données, de modalités d'accès variables, de documents de planification non disponibles, de politique différenciée et des organisations socio-spatiales propres aux terrains. Ces disparités réaffirment alors la nécessité de conserver une approche par terrain, plutôt qu'adopter exclusivement une analyse comparée.**

La thèse développe dans le **chapitre VIII** l'élaboration de modèles des espaces étudiés afin d'agglomérer les résultats d'analyse et schématiser les connaissances développées. Le processus de modélisation spatiale s'appuie sur les principes de géographes (Brunet, 1972 ; Grataloup, 1996). La thèse intègre dans ce même chapitre des préconisations de leviers d'action associées aux modèles identifiés afin de renforcer le maintien de la vie locale à l'année dans les communes-supports de stations.

Le **tableau 19** présente une vision d'ensemble de toutes les méthodes mobilisées en lien avec les différentes hypothèses de thèse formulées en introduction. Les hypothèses ont été réduites à quelques mots clés dans le tableau afin de les rendre plus intelligibles.

Tableau 19 : Méthodes, logiciels utilisés et terrains d'application pour chaque hypothèse étudiée afin de croiser une approche géographique des empreintes habitantes et de l'action publique

	Géographie des empreintes habitantes comme témoin des dynamiques de vie locale à l'année dans les communes-supports de stations touristiques						
Leviers de l'action publique	Analyse cartographique	Enquête auprès des résidents secondaires (1181 répondants, Cf. tableau 21)	Entretiens avec des acteurs (119 enquêtés, Cf. tableau 22)	Analyse d'indicateurs multi-thématiques	Etude documentaire	Inventaire des ouvertures annuelles des services et des commerces	**Chapitres de restitution des résultats d'analyse**
	Logiciels et outils utilsés						
	QGIS	*1ka, STATA, RStudio, Excel*	*MAXQDA*	*STATA, RStudio, Excel*	*Alertes Google Scholar, Avis de marchés publics*	*Excel*	
Hypothèse 1 : Réguler les résidences secondaires		6 terrains (hors Kitzbühel et Badia/Abtei)	8 terrains	8 terrains	8 terrains		**Chapitre V**
Hypothèse 2 : Soutenir l'accès à l'habitat principal			8 terrains	8 terrains	8 terrains		**Chapitre VI**
Hypothèse 3 : Annualiser l'économie et l'accès aux services	8 terrains	6 terrains (hors Kitzbühel et Badia)	8 terrains	8 terrains	8 terrains	8 terrains	**Chapitre VII**
Hypothèse 4 : Améliorer la performance des lits touristiques existants		6 terrains (hors Kitzbühel et Badia)		8 terrains	8 terrains		**Chapitre VII**
Hypothèse 5 : Intégrer les habitants intermittents	6 terrains (hors Kitzbühel et Badia/Abtei)	6 terrains (hors Kitzbühel et Badia/Abtei)	8 terrains	8 terrains	8 terrains	8 terrains	**Chapitre IV, VII**
Hypothèse 0 : Les effets des leviers observés sont nuls	6 terrains (hors Kitzbühel et Badia/Abtei)	6 terrains (hors Kitzbühel et Badia/Abtei)	8 terrains	8 terrains	8 terrains	8 terrains	**Chapitres IV, V, VI, VII**

Nota bene : les cases vides signifient que la méthode sus-visée n'a pas été appliquée, soit du fait qu'elle ne contribue pas à l'hypothèse étudiée, soit par manque de données disponibles.
Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024.

Les modes opératoires des différentes méthodes employées pour l'analyse cartographique, l'enquête, les entretiens, l'analyse d'indicateurs multithématiques, l'étude documentaire et l'inventaires des ouvertures annuelles des commerces et des services de première nécessité sont présentés successivement avec le détail des données collectées.

5.1 Analyse et production cartographiques

Une analyse cartographique a permis d'observer la répartition spatiale des destinations touristiques selon la situation démographique et l'évolution du nombre de résidences secondaires dans le **chapitre II**. Elle a aussi contribué à la sélection des terrains d'études de la thèse.

Des cartes isochrones[99] définissant une aire d'influence des territoires urbains selon les temps de parcours en voiture ont été élaborées pour étudier l'influence des agglomérations et des bourgs sur les territoires de station. Cette production cartographique est en partie présentée dans le **chapitre II** et est approfondie dans le **chapitre VII**.

Enfin, la représentation cartographique permet de restituer la dimension spatiale des résultats de recherche. Elle aide à visualiser la répartition spatiale des empreintes habitantes dans le **chapitre IV** et permet d'évaluer la distribution des résidences principales et des éventuels résidences secondaires supplémentaires des ménages enquêtés. **Une étude délimitée à un terrain ne donne à voir qu'une facette de la répartition du temps résidentiel d'un ménage lorsqu'il a plus d'une résidence ou même une résidence secondaire supplémentaire ailleurs. Nous proposons l'analyse chronotopique** (Bakhtine 1978 ; Lefebvre, 1992) **pour aider à mettre en perspective les espaces concernés par le patrimoine résidentielle des enquêtés et les flux inter-résidentiels** (Slätmo et *al.*, 2019). **Le chronotope permet d'étudier les interactions entre l'espace et le temps en resituant le déroulement temporel d'un phénomène dans l'espace** (Bakhtine 1978). Initialement appliqué à la littérature pour approcher les connexions temporelles des lieux dans la narration, le concept de chronotope a déjà été utilisé par des géographes **pour analyser les rythmes urbains selon les temps de présence et d'absence des usagers avec par exemple les déplacements pendulaires, de mobilités pour la consommation et des activités culturelles** (Osman et Mulíček, 2017)**. Le chronotope leur a permis de décrire la ville comme une juxtaposition d'espaces distincts rythmés par le temps.** (Osman et Mulíček, 2017). Ce concept est également plébiscité par L. Gwiazdzinski (2021) comme mode de représentation multiscalaire de l'espace vécu d'individu. **Dans le cadre de la thèse, l'approche chronotopique a l'avantage de partir de la trajectoire de l'individu, de son récit, en l'occurrence celui de l'habiter poly-topique, pour comprendre ses déclinaisons temporelles et spatiales.** Ainsi nous proposons de l'appliquer dans nos travaux.

[99] Les cartes isochrones priorisent les temps de trajet plutôt que les distances dans la représentation.

5.2 Enquête auprès des résidents secondaires

Une enquête anonyme auprès des propriétaires de résidences secondaires a été organisée dans chaque station étudiée pour mieux caractériser les « empreintes habitantes ». Voici les différents objectifs de cette enquête :

- Identifier les proportions de bi- et poly- résidentiels selon le patrimoine immobilier et les pratiques résidentielles.

- Caractériser les usages de la résidence secondaire enquêtée (nature et fréquence d'occupation), les évolutions d'usages depuis l'année de l'accession et le temps de répartition entre les différents logements dont dispose le ménage.

- Identifier les évolutions depuis l'accession à la propriété, la crise sanitaire de la COVID-19 et sonder les projections qu'a le ménage sur le bien à l'avenir.

- Évaluer l'appétence des propriétaires à changer leurs pratiques résidentielles selon la mise en place d'éventuelles politiques publiques de soutien à la revitalisation du parc résidentiel

- Mieux connaître les rapports du propriétaire à la commune de résidences secondaires, aux autres usagers, aux décideurs publics et estimer sa contribution à la dynamique locale.

Les réponses aux questions permettent d'alimenter les différents indicateurs de l'approche des empreintes habitantes (le statut, la présence, la participation socio-économique, le recours à des commodités du quotidien, l'intégration sociale, l'attachement au lieu et l'engagement politique).

L'ensemble des informations obtenu sur les pratiques des résidents à l'aide de l'enquête sera hiérarchisé par l'identification de **personas** en regroupant les répondants selon les réponses qu'ils ont en commun. **Une persona n'est pas une personne réelle, mais est un mode de représentation simplifiée des informations recueillis sur des groupes d'individus de façon à retenir les principales caractéristiques d'usagers types** (Bornet et Brangier, 2013).

5.2.1 Préparation de l'enquête propriétaire

Une **fiche technique d'élaboration du questionnaire** identifie la liste des sous objectifs et les questions se rapportant aux données recherchées, comme préconisé en technique d'enquête en sciences sociales (Berthier, 2016). La fiche technique est disponible en **annexe 4** de la thèse.

Une phase test d'enquête a permis d'évaluer la qualité d'une première version de questionnaire, la possibilité de traitement des réponses obtenues. Cette **enquête pilote a été réalisée à la station de Les Saisies** et a permis de tester deux types de questionnaires en février 2022 :

- une version avec des questions directes sur les usages de la résidence secondaire
- une version avec des questions plus indirectes sur le rapport entre le logement et l'emploi et le quotidien

A partir de cette enquête pilote, nous avons retravaillé la formulation des questions de façon à améliorer la qualité des résultats. La station des Saisies se caractérise par un fort taux de résidences secondaires (90,4 % ; *INSEE,* 2020). Celles-ci se sont initialement développées au niveau de la station-village de quatrième

génération, alors que le chef-lieu d'Hauteluce et les hameaux en aval étaient historiquement à dominante d'habitat permanent. La station dispose des critères pouvant correspondre aux terrains d'étude de la thèse. La diversité des types d'hébergements et de résidences secondaires des Saisies a permis d'évaluer si la première trame du questionnaire était adaptée. Sans bénéficier d'un relais de communication par la commune dans cette phase test, le taux de réponse s'est avéré très modeste avec 55 réponses au total, dont 1/3 par renvois postaux. Les deux types de questionnaire ont été retournés à parité, écartant la nécessité de devoir recourir à des formulations indirectes pour obtenir plus de réponses.

La conception du questionnaire a été ensuite consolidée à l'aide de personnes qualifiées (communes, *Atout France*, chercheurs, statisticien) et les retours d'expériences d'autres enquêtes :

- Enquête d'association de résidents secondaires de montagne,
- Enquête propriétaires de résidences secondaires de Haute Maurienne,
- Enquête sur le littoral Atlantique (Blondy *et al.,* 2016),
- Enquête propriétaires de résidences secondaires suite au confinement sur des destinations touristiques polonaises (Czamecki, 2021).

De plus, les freins à la location des résidences secondaires étudiés en 2007 en Suisse par Bieger *et al.,* a permis d'intégrer au questionnaire les raisons pré-repérées par cette étude et de tester des leviers ou actions que pourrait mettre en place la collectivité. Cette étude avait permis d'identifier que la période d'achat et l'âge des propriétaires prédisposaient à différentes attitudes et motivations vis-à-vis de la mise en location de leur bien. **97 % exprimaient ne pas vouloir mettre en location leur bien pour les raisons suivantes : limitation de la flexibilité d'utilisation, intrusion dans la vie privée, dommages aux biens personnels, travail supplémentaire, perte de prestige et pas de nécessité financière de louer.** Dans la conclusion de cette recherche, il est formulé une recommandation afin de renouveler ce type d'enquête dans d'autres territoires, soumis à d'autres cadres législatif et culturel.

L'enquête est l'occasion de mieux connaître les **répercussions de la crise sanitaire à l'aide des réponses apportées par les résidents dans le cadre d'une campagne de collecte d'informations post-COVID-19. Ce contexte est à la fois source d'opportunité, mais requiert également des prudences méthodologiques**, afin de ne pas considérer les changements de perception d'usages pendant la crise qui seront exprimés dans les entretiens ou enquêtes comme nécessairement ceux qui perdurent par la suite.

La période de la COVID-19 a suscité un fort intérêt des chercheurs sur les évolutions d'usage quant aux résidences secondaires (Czarnecki *et al.,* 2021). Une enquête réalisée en sortie de crise dans des régions touristiques de Pologne montrait que l'usage est revenu en grande majorité à l'identique de l'état d'avant la période de la COVID-19. **Un tiers des répondants a intensifié les visites de leur bien pendant la crise.** Les résidences secondaires éloignées des hôpitaux ont cependant été moins concernées par cette affluence. Plusieurs facteurs sont identifiés comme moteurs dans la décision de fréquenter davantage la résidence secondaire pendant la période de crise sanitaire de la COVID-19 : les caractéristiques des résidences, le style de vie du résident, ainsi que la situation socio-démographique du résident (Pitkänen *et al.,* 2020). **S'il est constaté un retour à la normale en sortie de crise, les pratiques de télétravail démocratisées lors de la pandémie sont susceptibles d'avoir instauré quelques réarrangements résidentiels dans la durée.**

5.2.2 Diffusion de l'enquête propriétaire

Les modes de diffusion de l'enquête ont été variables selon la coopération possible avec les communes ou les offices de tourisme :

- 9800 questionnaires papiers distribués dans les boîtes à lettres munis d'un QR code avec la possibilité d'un renvoi par scan ou postal à l'université sans pour autant fournir une lettre prétimbrée (ensemble des destinations)
- Diffusion sur les pages ou groupes *Facebook* des destinations (ensemble des destinations)
- Participation à des temps d'animation avec les propriétaires (Les Belleville)
- Dépôt en office de tourisme (Kitzbühel, Badia/Abtei)
- Démarchage en porte à porte ou dans des rues commerçantes (ensemble des destinations)
- Publication sur la newsletter ou bulletin d'information municipal (Kranjska Gora, la Clusaz)
- Diffusion par l'association locale des résidents secondaires (La Clusaz)
- Publication sur une plateforme de participation citoyenne (La Clusaz)
- Publication sur l'application *Illiwap* (Montvalezan)
- Mailing par l'office de tourisme auprès d'une base de données de contact de propriétaires consentant à recevoir de l'information de l'office de tourisme (Les Deux Alpes)
- Mailing par le doctorant selon les adresses de contact de propriétaires disponibles dans les sites internet de l'office de tourisme (Kitzbuhel, Nendaz, Badia, Kranjska Gora)
- Relais de l'enquête auprès d'un réseau de connaissances (Kranjska Gora)

Image 25 : Illustrations représentant deux moyens de diffusion de l'enquête

Mailing aux propriétaires envoyés par l'Office de Tourisme de Les Deux Alpes



Intervention lors des rencontres estivales *VIP propriétaires* organisées par l'espace propriétaires de Les Ménuires et de Val-Thorens



Source de l'image de gauche : extrait du mail envoyé par l'office de tourisme de Les Deux Alpes

Les questionnaires ont été traduits dans les différentes langues relatives aux terrains étudiés (allemand autrichien, italien, slovène) avec pour chaque terrain une version anglaise afin d'intégrer les résidents secondaires internationaux. Un exemplaire complet d'une version de questionnaire en français est disponible en **annexe 5** de la thèse.

Au total, 1181 réponses ont été recueillies sur l'ensemble des terrains avec des disparités importantes, notamment au niveau de Kitzbühel et Badia/Abtei où le taux de réponse est anormalement bas au regard des quantités distribuées. Il s'avère que ce sont également les deux destinations qui font l'objet de plus de restrictions et mesures d'encadrement des résidences secondaires, ce qui a pu potentiellement dissuader l'implication de propriétaires. En raison de ces faibles résultats, les échantillons n'ont pas de valeurs statistiques et ne feront pas l'objet d'analyses. Ils pourront simplement être décrit à titre indicatif au regard des tendances des autres échantillons de terrains.

Le **tableau 20** présente la répartition des répondants par station au terme de l'enquête. Celle-ci s'est déroulée de juillet 2022 à juin 2023 avec un phasage dans 4 premières stations de juin 2022 à février 2023 et 4 stations supplémentaires de décembre 2022 à juin 2023, de façon à **inclure la saison estivale et hivernale**.

Tableau 20 : Résultat d'enquête auprès des propriétaires de résidences secondaires

Communes-supports de stations enquêtées	**Les Deux Alpes**	**Les Belleville**	**La Clusaz**	**Montvalezan**	**Nendaz**	**Badia/ Abtei**	**Kitzbühel**	**Kranjska Gora**	**Total**
Population parente : nombre de résidences secondaires*	6731	13 479	4293	2316	5666	1082	4398	749	38714
Répartition de la population parente de tous les cas étudiés (en %)	19 %	35 %	11 %	3 %	15 %	3 %	12 %	2 %	100 %
Echantillon minimum par cas avec seuil de confiance de 95 % et marge d'erreur de 10 %	95	95	94	88	94	**88**	**94**	85	
Quantité distribuée	300	1500	1400	1000	2000	1100	1300	1200	9800
Nombre de répondants (questionnaire fait à 100 %)	**262**	**182**	**331**	**104**	**115**	**19**	**9**	**86**	**1108**
Nombre de répondants (questionnaire fait à 50 %)	283	185	353	120	122	19	9	90	1181
Nombre de réponses reçues par voie postale	2	24	17	10	13	5	2	25	8 %
Nombre de réponses déposées en mairie et à l'espace propriétaires	0	28	51	0	0	0	0	0	7 %
Nombre de réponses scannées par mail	5	9	10	4	9	4	2	6	4 %
Nombre de questionnaires réalisés en ligne	276	120	275	106	100	11	5	59	**81 %**
Part de répondants sur la population étudiée	4 %	1 %	8 %	4%	2 %	2 %	0 %	11 %	3 %
Taux de réponses		12 %	24 %	10 %	6 %	2 %	1 %	11 %	11 %
Marge d'erreur (+/-) avec un seuil de confiance de 95 %	**6**	**7**	**5**	**9**	**10**	**22**		**10**	**3**

**Sur la base des données statistiques : INSEE, 2020 ; ARE, 2021 ; ISTAT, 2021 ; Statistik Austria 2024 ; SURS 2018*
Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires de juin 2022 à juin 2023

Le taux de réponse est estimé à 11% au total, mais est variable selon les terrains. Le meilleur taux de réponses obtenus est à La Clusaz (24 %) et le plus faible à Kitzbühel (1%). 81 % des questionnaires ont été retournés en ligne, 8 % par voie postale et 7 % déposés en mairie ou à l'espace propriétaire concernant la commune Les Belleville. La marge d'erreur permet de mesurer l'incertitude des estimations qui découle des échantillons obtenus vis-à-vis de la population parente. La dernière ligne du **tableau 20** présente la marge d'erreur pour chaque station. Elle exprime l'écart de part et d'autre à ajouter aux résultats (plus ou moins X %) qui correspond à un intervalle de confiance au sein duquel un autre échantillon auprès de la même population enquêté donnerait un résultat dans cet intervalle. Conventionnellement, la marge d'erreur tolérée en science est de 10 % maximum (Berthier, 2016, p. 174), ce qui nous permet de considérer les échantillons de l'ensemble des communes étudiées sauf à Badia/Abtei et à Kitzbühel. Avec 5 % à La Clusaz et 6 % à Les Deux Alpes, ces deux échantillons sont les plus représentatifs.

5.2.3 Traitement de l'enquête propriétaire

Les résultats ont été analysés séparément pour chaque commune étudiée de façon à confronter les résultats au contexte de la commune, mais également de permettre des analyses comparées entre les communes. Les résultats ont également été traités à partir de l'échantillon de l'ensemble des six terrains pour lesquels la marge d'erreur était acceptable et que le nombre de réponses était statistiquement significatif.[100] Le traitement statistique des résultats d'enquête a été réalisé à l'aide du logiciel *STATA* et *RStudio*.

Le traitement de l'enquête consiste à la fois en un tri à plat[101] des réponses et des analyses croisées pour mettre en perspective les réponses apportées à plusieurs questions en même temps. À l'aide du logiciel STATA, il a été réalisé des analyses croisées. Lorsqu'il est proposé un regard croisé sur l'ensemble des communes enquêtés, un redressement statistique pour pondérer le poids des échantillons des terrains vis-à-vis de la population totale de propriétaire a été opéré. En effet, il y a par exemple bien plus de propriétaire à Les Belleville qu'à Montvalezan. Il est donc nécessaire de donner plus de poids aux répondants de Les Belleville dans une analyse d'ensemble. Par ailleurs, les méthodes statistiques de **la Classification Ascendante Hiérarchique (CAH)[102] et de l'Analyse des Composantes Principales (ACP)[103] ont été opérées à l'aide de *RStudio* afin d'identifier les éventuels clusters de répondants qui ont des réponses similaires, soit les personas de résidents secondaires par station.** Les personas sont présentées dans le **chapitre IV**.

[100] Un résultat est statistiquement significatif lorsque l'échantillon est suffisamment représentatif de la population enquêtée. Cette fiabilité est en statistique appréciée à l'aide de la valeur p dont le seuil de 5 % permet de définir le niveau de signification.
[101] Le tri à plat est l'opération qui vise à calculer la distribution des effectifs et des pourcentages de modalités de réponses pour chaque question.
[102] La Classification Ascendante Hiérarchique (CAH) est une méthode qui permet de rassembler les individus (en l'occurrence, les répondants de l'enquête) selon les critères de ressemblance, soit les réponses communes apportées à l'enquête (Nakache et Confais, 2004).
[103] L'Analyse des Composantes Principales (ACP) est utilisée pour résumer l'information des variables contenus dans des grands tableaux à un espace de dimension réduite (par exemple 2 composantes), en déformant le moins possible la réalité. Cette méthode permet alors de représenter la dispersion spatiale des données à l'aide de deux graphiques : l'un sur les variables (les questions) et l'autre sur les individus (les répondants) (Dennaï, 2016).

5.3 119 entretiens réalisés avec des acteurs des territoires

Les entretiens ont été préparés à l'aide des préconisations d'un ouvrage de méthode sur les techniques d'enquête ainsi que sur les recommandations de la conduite de récits de vie (Berthier, 2016 ; Bertaux, 2016). Une série d'entretiens exploratoires a d'abord permis de préciser les enjeux et les thèmes à aborder dans le cadre d'entretiens semi-directifs. La trame des entretiens est disponible en **annexe 6.**

Les thèmes communs abordés sont les suivants **: conditions de vie à l'année, accès au logement principal, présence des résidences secondaires, interactions avec les résidences secondaires, diversification touristique, mobilité avec le bas de vallée et distance de l'agglomération la plus proche.... Enfin, selon les typologies des acteurs, d'autres questions peuvent être plus spécifiques.** (Exemple : comportement du marché de l'immobilier pour les agences immobilières, priorités publiques et suffisance du cadre législatif pour un professionnel ou un élu).

Au total, **119 entretiens ont été réalisés. Les entretiens avec des acteurs ont permis d'identifier les jeux d'intérêts complexes qui composent les écosystèmes des communes-supports de stations et de leurs territoires environnants tout en s'informant des caractéristiques ou des pratiques locales pouvant jouer un rôle sur le maintien ou non de la vie locale à l'année.** Les entretiens semi-directifs ont été conduits auprès de professionnels et d'élus. Des récits de vie ont été recueillis auprès d'habitants, de saisonniers et de résidents secondaires essentiellement au niveau des terrains d'études français et suisses dont l'usage d'une langue maternelle commune pour l'objectif de ces entretiens a été estimé indispensable. Le contenu a été recodifié à l'aide du logiciel MAXQDA afin de pouvoir analyser les occurrences par sous-thèmes. Ce protocole d'exploitation est expliqué dans le **chapitre VII**.

Le **tableau 21** présente la répartition des formats d'entretien avec une majorité d'entretiens semi-directifs et d'entretien exploratoires. Quatre entretiens étaient collectifs et trois consistaient en l'audition d'ateliers d'habitants et de réunions de propriétaires de résidents secondaires. **Plusieurs demandes d'entretiens ont été refusées au cours de la thèse. A défaut, il a parfois été possible de recueillir des informations par écrit, auprès de 4 personnes après avoir insisté.** Ces éléments ont quand même été exploités bien qu'ils présentent une qualité non comparable aux entretiens.

Tableau 21 : Répartition des entretiens par format

Entretiens exploratoires	22
Entretiens semi-directifs	66
Réunions - ateliers	10
Récits de vie	14
Réponses écrites (refus d'entretien)	*4*
Micro-Trottoirs	3
	119

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : entretiens réalisés de janvier 2022 à juin 2024

Le **tableau 22** présente la répartition des acteurs ayant fait l'objet d'un entretien par destinations étudiées ou à une échelle régionale au sein de l'arc alpin. En **annexe 7**, la table des entretiens est plus complète et présente la liste anonymisée des interrogés qui précise, les durées, la langue employée et les moyens d'échanges (rencontre physique, téléphone, visio).

Tableau 22 : Répartition des entretiens d'acteurs par typologie et terrains d'études

	Arc alpin (hors terrains)	Les Deux Alpes	Les Belleville	Mont-valezan	La Clusaz	Nendaz	Kitzbühel	Badia / Abtei	Kranjska Gora	Total
Elus	5	3	1	1	1			2		**13**
Employés communaux	3	1	3	1	3	3	1		1	**16**
Employés supra-communaux	1	2			1					**4**
Offices de Tourisme		2		1			1	1	1	**6**
Bailleurs sociaux				1	1		1	2		**5**
Agences Immobilières	1	3	2	1	2	3	4	1	1	**18**
Chercheurs	3					1			1	**5**
EPF/L - OFS	3									**3**
Services de l'Etat	3						1			**4**
Institutionnels	2							1	1	**4**
Associations	1		1			1				**3**
France Travail ou équivalent			1				1	1		**3**
Acteurs économiques	5		2		1		1		2	**11**
Demandeurs de logement à l'année					1					**1**
Habitants / Groupes d'habitants/ Saisonniers	1	2	5	3	4	4	1	1	1	**21**
Associations des résidents secondaires / résidents secondaires	1	1	1							**3**
Total par localisation	**29**	**13**	**16**	**8**	**14**	**12**	**11**	**9**	**7**	**119**

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : entretiens réalisés de janvier 2022 à juin 2024

Au cours des analyses de la thèse les entretiens sont mobilisés de façon à identifier les perceptions d'acteurs sur l'état de la vie locale à l'année, le rôle des résidences secondaires, l'action publique et les éventuels autres facteurs susceptibles d'influer sur le maintien de la vie locale à l'année. Les extraits d'entretien qui figurent dans les chapitres d'analyses apparaîtront dans un encadré vert

«…….» *Entretien n°, profil de l'enquêté, terrain concerné, date, (précision de la langue étrangère d'entretien si nécessaire).*

Toutefois, pour 4 enquêtés, la couleur sera orange pour illustrer le fait qu'il s'agit d'une réponse par écrit de l'enquêté, à défaut d'avoir pu obtenir leur accord pour un entretien oral. Les réponses concernées nous ont tout de même paru intéressante à exploiter dans le cadre de certaines analyses.

«…..» *Type d'écrit, profil de l'enquêté, terrain concerné, date, langue de l'écrit.*

5.4 Analyse d'indicateurs multithématiques

L'observation d'indicateurs multithématiques a permis de constater les dynamiques structurelles et conjoncturelles de chacun des territoires. La finalité était de pouvoir évaluer les particularités locales et les facteurs pouvant participer à maintenir la vie locale à l'année ou au contraire accentuer sa fragilisation.

Les données sont structurées en indicateurs thématiques pour soit, mettre en perspective les terrains étudiés, soit réaliser l'observation des relations statistiques à l'aide du logiciel STATA. Les indicateurs proposés pour cette approche croisée sont énumérés ci-dessous :

- **Indicateurs socio-démographiques** : taille des ménages, solde naturel et migratoire, pyramide des âges, âge moyen des résidents secondaires, niveau de ressources et éligibilité *Logement Locatif Social* (LLS) et *Bail Réel Solidaire* (BRS) (pour la France) et catégories socio-professionnelles.

- **Indicateurs économiques et touristiques** : nombre d'emplois permanents et saisonniers, répartition des emplois par filière, nombre de lits touristiques professionnels, niveau d'investissement sur les infrastructures touristiques passées et à venir et l'évolution de la fréquentation touristique.

- **Indicateurs de l'habitat et du foncier** : part de logements sociaux, part de propriétaires/locataires, ancienneté du parc de logements, part de résidences principales et secondaires et évolution, évolution du prix de vente et de location, différentiel entre les prix du marché et les revenus des ménages, politique de logement, nombre de permis de construire, terrains à bâtir en ha, ...

- **Indicateurs de contexte historique et géographique** : antécédent historique et organisation territoriale, origine de la station, fusion de communes, dynamique intercommunale, temps de trajet depuis une agglomération de plus de 50 000 habitants et mode de déplacement pour accéder au territoire.

- **Indicateurs sur la distribution spatiale et temporelle de l'offre de services publics et de commerces** : offre culturelle et évènementielle, groupes scolaires, offre de soins, transports publics, etc.

- **Indicateur sur les périmètres de politiques publiques** : objectif de développement démographique, documents d'urbanisme, politique de l'habitat, remise en tourisme de l'hébergement touristique vacant, diversification des activités touristiques, développement du tourisme 4 saisons et politique fiscale.

Ces indicateurs sont renseignés à l'aide de l'utilisation des données locales disponibles et transmises par les communes (diagnostic de territoires, données fiscales et statistiques, données foncières, marché immobilier, observatoire touristique, taxe de séjour, état de l'offre de logement public et privé, droit des sols en vigueur et stratégie d'aménagement du territoire, étude documentaire), ainsi que des entretiens semi-directifs auprès des acteurs (employés, élus notamment). La liste des données collectées au 31 décembre 2023 figure en **annexe 8**.

5.5 Étude et veille documentaire

Une **analyse des documents d'urbanisme, des diagnostics de territoire, des publications dans la presse, des ouvrages sur l'histoire du développement des stations étudiées et des textes législatifs permet d'enrichir notre connaissance des enjeux** sur chacun des cas d'étude. Les éléments collectés ont participé à alimenter en données les indicateurs. Il s'agit également d'identifier les pratiques d'urbanisme et

des mesures foncières de façon précise à l'aide des documents à portée réglementaire, au-delà des rencontres avec les collectivités locales.

Enfin, **une veille globale sur les retours d'expérience de territoires touristiques autant en milieux de montagne, qu'urbains et littoraux permettent de s'interroger sur la réplicabilité des pratiques de politiques publiques dans les destinations touristiques alpines.** Il s'agit notamment de s'intéresser aux dispositions législatives récentes dans les agglomérations (encadrement du changement d'usage, permis de louer, quota de meublés de tourisme par quartier) ou sur le littoral et de leur transférabilité au territoire de montagne moyennant une évolution législative. L'ensemble des documents mobilisés est mentionné dans les références de thèses.

5.6 Inventaire de l'amplitude annuelle d'ouverture des services et des commerces de première nécessité

Afin de pouvoir apprécier le niveau d'accès aux commerces et services, un sondage a été réalisé sur un échantillon d'établissements dans chaque commune-support de stations touristiques étudiée. Cet inventaire fait état de **l'amplitude d'ouverture annuelle des commerces et des services de première nécessité pendant l'hiver 2022-2023, sur la base d'une grille de 16 établissements types** par principale polarité commerciale des stations étudiées (total de l'échantillon : 165 établissements sondés).

L'INSEE propose la définition des **commerces de proximité** et **commerce de quotidienneté.** La liste des commerces de proximité de l'INSEE ne correspond pas à l'objectif de notre analyse puisque les commerces listés[104] ne répondent pas à des besoins de première nécessité comme le commerce de détail, d'habillement ou de sport et de loisirs au point que cela puisse altérer les choix d'installation d'habitants (Solard, 2010). De plus le facteur de proximité d'un commerce ne présage pas de son recours quotidien par l'habitant. Par ailleurs, les **commerces de quotidienneté** de l'INSEE se rapproche plus de notre objet d'analyse. Selon l'INSEE, ils recouvrent les commerces suivants : commerce alimentaire spécialisé (boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, poissonneries, commerces de fruits et légumes, de boissons et autres commerces de détail alimentaires), alimentation générale, supérettes, éventaires et marchés, traiteurs, cafés-tabacs, librairies, marchands de journaux, papeteries et pharmacies[105].

Pour calibrer notre échantillon d'établissements, nous proposons de compléter la liste des commerces de quotidienneté de l'INSEE avec des services qui répondent à des besoins de première nécessité (offres de soin, poste). Ainsi, **les commerces et services enquêtés suivent la grille suivante :** boulangerie, pâtisserie, commerces d'alimentation, boucherie-traiteur, fromagerie, marché alimentaire, opticien, pharmacie, tabac, café et débit de boissons, garage, coiffeur, restaurant entrée de gamme, supermarchés, poste, services de soins. Les résultats de cet inventaire sont présentés et mobilisés ultérieurement dans le **chapitre VII**.

[104] Les commerce de proximité selon l'INSEE sont les boulangeries et pâtisseries, les commerces d'alimentation, les magasins populaires, les commerce de détail d'habillement et de la chaussure, les salons de coiffure, le commerce de détail d'articles de sport et de loisirs, les supermarchés, le commerce de détail de bricolage et les hypermarchés (Solard, 2010).
[105] Liste des commerces de quotidienneté disponible sur le site de l'INSEE : https://www.insee.fr/fr/statistiques/1281145

5.7 Atelier de co-productions de leviers d'actions avec des acteurs non-scientifiques à partir des modèles de stations identifiés par la thèse

De nombreuses publications scientifiques soulignent **l'intérêt de la science participative[106] dans la consolidation de connaissances scientifiques dans divers disciplines** (Houllier *et al.,* 2017 ; Bedessem, 2020). Les enjeux de la thèse étant complexe, il a été considéré opportun de recourir à une phase de science participative pour alimenter et consolider les propositions avec la vision d'acteurs du territoire. Au cours de la phase de production des préconisations de la thèse, en réponse à la problématique traitée, les résultats intermédiaires de thèses ont été confrontés à l'avis de professionnels au cours d'un atelier. Ce dernier a été organisé en collaboration avec l'association *Adrets*[107] dans le cadre des rencontres de la saisonnalité, le 4 juin 2024 à Barcelonnette. La journée a réuni **78 participants de 30 territoires alpins différents**, permettant de solliciter de nombreux avis et expertises. La thèse a été très brièvement introduite dans ses grands objectifs avant de confronter les participants à 4 scénarios de territoires élaborés à partir de données factuelles et documentées des terrains étudiés. Les noms des territoires étaient volontairement fictifs afin de ne pas influencer les participants sur les orientations existantes qu'ils pourraient connaître sur la commune concernée, mais favoriser le recours à la créativité. A l'aide du format par groupe, les participants ont pu réfléchir collectivement et se projeter sur les leviers à mettre en œuvre pour répondre aux problématiques de chaque territoire. Pour ce faire, les modèles ont été présentés à l'aide de fiches décrivant les caractéristiques du territoire, les pratiques et rythmes de vie locale à l'année et les actions publiques menées. Face à ces éléments, les participants devaient compléter un plan d'actions. Les idées des participants se basent majoritairement sur des expérimentations vécues. **Les rendus d'ateliers sont intégrés à l'exploitation des résultats de la thèse lors de la formulation des préconisations** du **chapitre VIII**.

Image 26 : Groupe de travail en réflexion autour d'un des modèles de la thèse



[106] Les sciences participatives sont *« les formes de production de connaissances scientifiques auxquelles des acteurs non-scientifiques-professionnels, qu'il s'agisse d'individus ou de groupes, participent de façon active et délibérée »* Houllier *et al.,* 2017, alinéa 7.
[107] Compte rendu des rencontres de la saisonnalité alpine 2024, ateliers de co-construction pp. 24-40, URL : https://cloud.adrets-asso.fr/index.php/s/q4SFpe4aTzHdQ6e

Conclusion du chapitre III

Dans le **chapitre III**, nous nous sommes intéressés aux **porosités entre les paradigmes de l'habitant, du saisonnier, du résident secondaire et du touriste** mises en lumière dans de précédents travaux académiques. Ces différents statuts peuvent être interchangeables pour un même individu selon les situations, se cumuler ou se transformer en fonction du parcours de vie. Nous avons pu ainsi relever comment **les recensements démographiques ou les travaux de caractérisation des usages résidentiels dans les espaces touristiques sont témoins des défis méthodologiques** dans la différenciation des types de résidents. Les institutionnels et chercheurs ont développé de nouveaux concepts et des techniques pour améliorer le suivi démographique et la quantification des résidences secondaires dans les communes touristiques. Elles concourent à **estimer la population présente** (Talandier, 2007) **à partir de la mobilité des individus** (taux de présence, taux de fréquentation touristique, exploitation des données mobiles, etc…), **à l'aide de la distinction des fonctions résidentielles** (fichiers fiscaux et fonciers, orthophoto), **ou encore de l'activité des unités résidentielles** (scan de la consommation électrique, de la consommation d'eau, du volume de déchets ménagers). Des chercheurs nordiques ont également essayé de trouver des indicateurs pour apprécier l'**articulation entre résidence secondaire et population présente** (concept de population invisible, impact communautaire) (Müller). Les limites mises en avant dans le cadre de tous ces travaux, nous ont invité à **mobiliser le champ épistémologique de l'habiter afin d'identifier des critères pour qualifier les relations des résidents aux territoires** dans le cadre des objectifs de la thèse. Nous avons ainsi proposé une **approche géographique des empreintes habitantes** pour caractériser la vie locale à l'année.

Par ailleurs, la thèse concourant à mieux comprendre le rôle de l'action publique et ses interactions avec les dynamiques de vie locale à l'année, nous avons examiné les différentes approches pour évaluer l'action publique engagée. Cette dernière peut être interrogée au regard de **l'efficacité, l'efficience, l'équité, son acceptabilité, l'accessibilité, l'adéquation à un besoin, la responsabilité, les considérations éthiques, la réactivité, et le processus d'arbitrage** (Thomas et Palfrey, 2007). Toutes ces déclinaisons de l'évaluation de l'action publique amènent à des choix de méthodes différenciées. Elles sont souvent confrontées à la difficulté de **ne pouvoir étudier une action publique isolément de tous les autres facteurs qui peuvent interférer dans l'appréciation des causalités et des effets produits**. Dans le cadre de la thèse, nous priorisons nos analyses sur les intentions politiques, la faisabilité aux regards des moyens, les degrés d'application et les répercussions sur les dynamiques démographiques. Nous optons pour une approche géographique de l'action publique qui consiste à croiser l'analyse des pratiques dans les différents terrains d'étude. Il s'agit aussi d'**interroger l'articulation entre le déploiement de l'action publique et les empreintes habitantes**.

Les différentes méthodes employées dans le cadre de la thèse ont été présentées dans le **chapitre III** selon les hypothèses étudiées. Elles consistent en des analyses cartographiques, à une enquête auprès des résidents secondaires, à des entretiens avec des acteurs, à l'étude d'indicateurs multithématiques alimentés par des données locales, à la veille documentaire et à l'inventaire de l'amplitude annuelle d'ouverture des services et des commerces. Les résultats intermédiaires ont été soumis à la réflexion des professionnels issues de différents territoires de montagne français dans le cadre d'un atelier de co-production des leviers d'actions.

CONCLUSION DE LA PARTIE I

La PARTIE I a permis de présenter et justifier la problématique de recherche au regard de plusieurs enjeux : le développement des résidences secondaires, la montée des prix de l'immobilier, l'accès à la résidence principale, la baisse démographique sur certains territoires et les objectifs de maintien d'habitants ou d'une main d'œuvre en station. La mobilisation des connaissances déjà existantes et la mise en perspective de premiers indicateurs conventionnels tels que l'évolution du nombre de résidences secondaires et de la démographie ont permis de **pondérer à la fois un phénomène de dépopulation généralisé à l'ensemble de notre échantillon de grandes stations dans l'arc alpin, mais aussi de nuancer la responsabilité des résidences secondaires dans la dévitalisation des communes-supports de stations touristiques**. Ces dernières cristallisant les enjeux d'équilibre entre une forte intensité touristique saisonnière et le maintien d'un lieu de vie à l'année. Ainsi, une sélection de terrains d'étude a été justifiée dans le **chapitre II** afin de permettre l'examen de différentes hypothèses quant au rôle des résidents secondaires et de l'action publique dans le maintien de la vie locale à l'année. Une rétrospective de l'essor des stations dans les communes étudiées a permis de mettre en lumière comment **la répartition des propriétés, les antécédents des politiques publiques, les dynamiques géographiques et les ressources économiques locales peuvent partiellement expliquer des trajectoires socio-démographiques communales différentiées.**

Dans la PARTIE I, nous avons interrogé les notions clés du sujet (résidences secondaires, communes-supports de stations, vie locale à l'année, habiter, etc…) puisqu'il coexiste dans l'arc alpin un pluralisme du sens des mots et de ce qu'ils représentent, dans les définitions technico-administratives entre groupes de protagonistes d'un même territoire, mais aussi dans la littérature scientifique. Plusieurs méthodes de recherches précédentes se sont déjà confrontées à la difficile objectivation et quantification d'une population présente dans un territoire touristique. La diversité sémantique de ce qu'est un résident secondaire, un touriste, un saisonnier, un habitant invite notamment à se défaire du paradigme binaire entre la résidence secondaire et principale pour comprendre les dynamiques à l'œuvre sur les territoires. Le **chapitre III** s'est appuyé sur le cadre théorique et des expériences de recherche précédentes pour arbitrer les choix de méthodes. **Cette PARTIE I a donc permis de défendre une approche plus large concourant à la caractérisation des dynamiques de vie locale à l'année, dont les différents types de résidents peuvent être plus ou moins contributeurs.** La thèse propose de sortir des statuts sociaux ou administratifs et d'une lecture de la situation se basant exclusivement sur les recensements démographiques. **L'approche des empreintes habitantes contribue à s'informer sur les parcours et les choix résidentiels, sur les diachronies des habitudes et sur les rythmes de vie** pour attester de la situation de la vie locale à l'année dans les communes-supports de stations touristiques. Nous avons dans le cadre du **chapitre III,** dédié à la méthode, développé les principes d'une lecture spatiale de l'action publique. Cette dernière permettra de **comprendre les interactions géographiques entre les pouvoirs publics et les pratiques des résidents, tout en considérant les autres facteurs, parfois hors champs de l'action publique, qui pourraient interférer sur la dynamique de vie locale à l'année dans les communes-supports de stations.**

PARTIE II : DES EMPREINTES HABITANTES À GEOGRAPHIE VARIABLE ET UNE ACTION PUBLIQUE PLUS OU MOINS OPERANTE SUR LE PARC RESIDENTIEL

La PARTIE II **a pour objectif l'analyse des empreintes habitantes des résidents et de la portée de l'action publique pour interroger leurs contributions à la vie locale à l'année dans les communes-supports de stations.** Les effets produits de l'action publique sont étudiés selon s'ils émanent d'une posture visant à réguler les résidences secondaires (hypothèse 1) ou à garantir une offre d'habitat principal (hypothèse 2). Ces différents angles d'analyse font ainsi respectivement l'objet de trois chapitres distincts.

Le **chapitre IV** présente les **résultats de l'approche des empreintes habitantes** à l'aide de l'enquête auprès des résidents secondaires et des entretiens réalisés avec des résidents permanents dans une partie des communes étudiées. Les données collectées sont exploitées à la fois à l'aide du tri à plat, de l'analyse croisée, ainsi que l'application de méthodes statistiques permettant de synthétiser l'information et d'identifier les personas récurrentes de résidents secondaires par commune étudiée.

Le **chapitre V** met en perspective les actions publiques mises en œuvre pour encadrer les usages résidentiels dans les différentes communes étudiées de l'arc alpin ainsi que dans d'autres destinations remarquées pour leurs pratiques ou mesures publiques. Une **approche critique de l'interaction entre les mesures d'encadrement et les usages résidentiels** est développée à l'aide des entretiens, des données territoriales et de l'étude documentaire.

Le **chapitre VI** propose d'**examiner les politiques de soutien à l'accès à la résidence principale** avec une approche différenciée par commune étudiée en raison de l'antériorité variable des politiques engagées. Le croisement des résultats d'analyse de l'ensemble des terrains concourt à statuer sur la capacité de l'action publique à améliorer la situation d'accès au logement permanent pour des habitants qui vivent à l'année d'une part, mais aussi contribuer aux dynamiques de vie locale à l'année de la commune d'autre part.

Cette PARTIE II est ainsi le cœur du travail analytique et démonstratif de la thèse qui consiste à développer l'approche des empreintes habitantes et de l'action publique ainsi que d'apporter des réponses aux hypothèses 1, 2 et 5.

Chapitre IV : Approche géographique des empreintes habitantes : des pratiques hétérogènes pour différentes contributions à la vie locale à l'année

Ce chapitre a pour objectif de développer l'approche géographique des empreintes habitantes des résidents secondaires et des résidents permanents. Dans la **première section**, les **résultats de l'enquête** réalisée auprès des propriétaires de résidences secondaires de juin 2022 à juin 2023 sont examinés afin de mieux connaître les propriétaires et les usages évolutifs des résidents secondaires. La **deuxième section** est dédiée à l'exploitation des résultats à l'aide de **tableaux croisés afin d'identifier les éléments susceptibles de conditionner certains usages résidentiels présents et à venir.** Dans la **troisième section**, **une synthèse de la caractérisation des empreintes habitantes** est proposée en reprenant les critères définis dans le **chapitre III** à l'aide du champ épistémologique de l'habiter. Cette section se termine par la **présentation des personas de résidents secondaires illustrées par commune enquêtée** afin d'avoir une lecture plus synthétique des caractéristiques des propriétaires les plus représentés. Dans la **quatrième section**, les pratiques de multi-résidentialité issues de l'enquête sont spatialisées. **La distribution spatio-temporelle des nuitées annuelles des multi-résidents est représentée à l'aide du concept de chronotopes** (Bakhtine 1978 ; Osman et Mulíček, 2017).

Dans la **cinquième section**, nous développons des esquisses géographiques retraçant la **diachronie des pratiques, des attaches et des rythmes de vie des résidents permanents ou saisonniers** en se basant sur le contenu des entretiens réalisés. Ces données qualitatives illustrent des modes de vie ne pouvant prétendre à la représentativité de la population résidente permanente. De la même façon, l'enquête peut potentiellement surreprésenter les propriétaires les plus investis sur le territoire, là où ceux éloignés de leur logement n'auraient pas pris le temps de répondre au questionnaire. C'est une des limites de cette approche empirique. L'**exploitation des récits de vie de ménages ou des réponses aux questionnaires, donne à voir une géographie variable et singulière des résidents qui viennent tantôt témoigner d'empreintes habitantes très localisées ou parfois géographiquement très éclatées**. Ces variations questionnent la géographie d'un « bassin de vie » unanime que s'évertuent d'administrer et de planifier les pouvoirs publics.

1. Situation socio-économique, caractéristiques des résidences secondaires et usages résidentiels

Cette **première section** s'intéresse à la situation socio-économique et aux caractéristiques des ménages et de leurs usages résidentiels. En raison des faibles taux de réponse à Badia/Abtei et Kitzbühel, ces échantillons ne peuvent pas faire l'objet d'un traitement statistique et ne sont donc pas intégrés à cette analyse. Toutefois, ils sont ponctuellement mobilisés pour des éclairages à titre indicatif, notamment pour voir s'ils suivent les mêmes tendances que les autres territoires. Il sera toutefois systématiquement rappelé que ces résultats n'ont aucune valeur statistique et font ainsi l'objet d'une distinction ou mention spécifique dans ce chapitre. Notre analyse **d'enquête se matérialise par des représentations graphiques ou cartographiques comparées entre les terrains d'études**. Les données de terrains d'études français sont parfois regroupées afin de permettre une lecture plus globale et prendre appui sur un échantillon plus important (environ 850 avec des variations selon les questions).

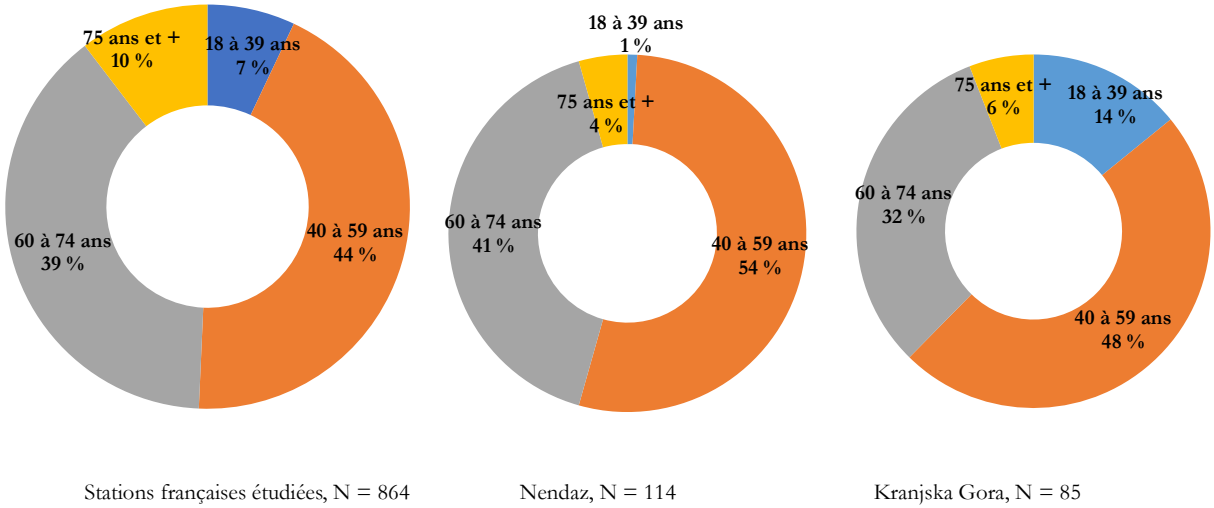
Dans l'ensemble des tableaux de ce chapitre, les pourcentages de la colonne *total des stations françaises étudiées* sont établis à la suite d'un redressement de l'échantillon d'enquêtés par station. Le nombre de répondants est pondéré selon la part de résidences secondaires que la station représente parmi le total des résidences secondaires dénombrées par l'INSEE en 2020 sur l'ensemble des 4 stations françaises étudiées. Il s'agit notamment de revaloriser l'échantillon de stations dont le parc résidentiel secondaire est plus important vis-à-vis de celles disposant d'un parc résidentiel secondaire moins conséquent. Lorsque l'échantillon ne se réfère pas au nombre total de résidences secondaires, mais à une *population parente*[108] différente de l'ensemble des propriétaires (exemple : nombre de travaux, nombre de motifs, nombre de loueurs), la pondération n'est pas appliquée et elle n'est pas mentionnée dans la colonne du total des stations. Par ailleurs, le nombre de répondants des 4 stations françaises (N) est variable selon les questions car certains répondants peuvent avoir répondu partiellement au questionnaire ou être concernés seulement par certaines questions selon leurs situations et leurs précédentes réponses. Pour la restitution de tri à plat, il est pertinent de mobiliser l'ensemble des répondants quelque soient les variations de l'échantillon d'une question à une autre. En revanche, concernant des analyses croisées ou l'application de la méthode d'analyse des composantes principales (ACP), seul l'échantillon de ceux qui ont répondu à l'intégralité du questionnaire est exploité.

1.1 Situations socio-économiques des propriétaires et caractéristiques intrinsèques et géographiques des résidences secondaires

Dans un premier temps, il est proposé de s'intéresser à l'éventail des situations socio-économiques des ménages enquêtés. Les **graphiques 13** et le **tableau 23** montrent que **la classe d'âge la plus représentée est celle des 40 et 59 ans** dans les communes-supports de stations françaises, de Nendaz et de Kranjska Gora. Les stations françaises se distinguent pour une part plus importante de 75 ans et plus (10 %) tandis que Kranjska Gora connaît une part plus importante de jeunes propriétaires en-dessous de 40 ans (14 %).

[108] En statistique, une population parente correspond à l'ensemble des individus concernés par l'objet d'étude. Selon la question posée, la population parente peut varier entre les résidents secondaires, les résidents secondaires loueurs exclusivement, les travaux engagés etc…

Graphiques 13 : Répartition des répondants selon les classes d'âge dans les communes-supports de stations françaises étudiées, à Nendaz et à Kranjska Gora



Stations françaises étudiées, N = 864 Nendaz, N = 114 Kranjska Gora, N = 85

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Tableau 23 : Répartition des répondants selon les classes d'âge par commune-support de station(s) française(s)

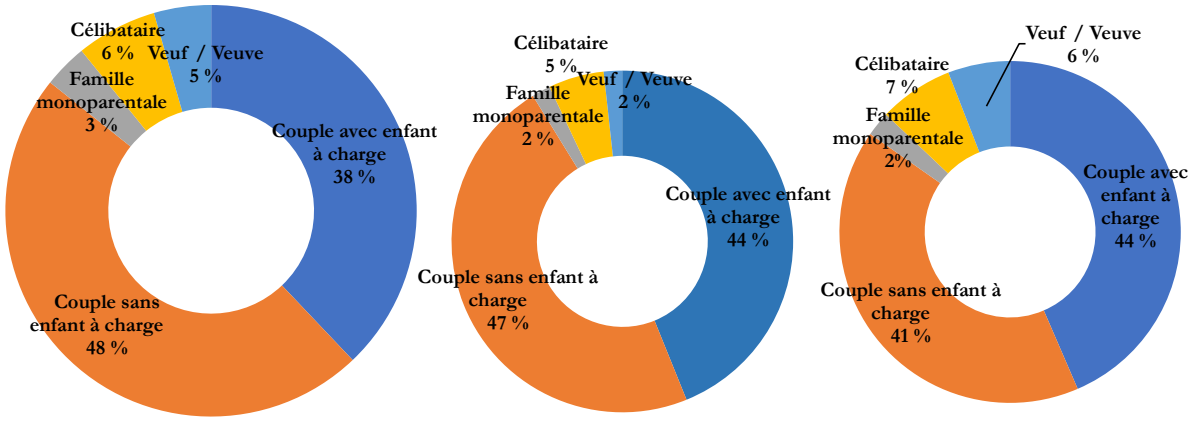
Question posée	Quelle est votre classe d'âge ?									
	Les Deux Alpes		La Clusaz		Montvalezan		Les Belleville		Total avec pondération	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
18 à 39 ans	29	**11 %**	14	4 %	8	8 %	10	6 %	61	7 %
40 à 59 ans	127	**49 %**	118	37 %	47	47 %	76	44 %	368	44 %
60 à 74 ans	88	34 %	143	**44 %**	34	34 %	72	41 %	337	39 %
75 ans et +	17	7 %	49	**15 %**	14	14 %	18	10 %	98	10 %
Total des ménages	261	100 %	324	100 %	103	100 %	176	100 %	864	100 %

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Les classes d'âge se répartissent sommairement à proportion équivalente parmi les 4 communes-supports de stations françaises. **Il faut toutefois relever une part plus importante des ménages plus âgés à La Clusaz et des ménages plus jeunes à Les Deux Alpes.** Ce résultat recoupe les données existantes à l'échelle de la France métropolitaine, qui identifiaient que 52 % des propriétaires de résidences secondaires ont plus de 50 ans (*Atout France*, 2019a). Par ailleurs, la part de plus de 70 ans, est plus faible que celle identifiée par l'INSEE en Savoie et Haute-Savoie (Labosse et Thouilleux, 2021). Cette étude identifie que 32 % du parc étaient détenus par des propriétaires de plus de 70 ans, mais les résidents secondaires très âgés sont plus représentés en ville que dans les stations (Châtel *et al.*, 2021). Il est possible que cette catégorie soit moins représentée parmi nos répondants en raison de particularités dans les stations que nous étudions, ou qu'un tournant générationnel ait fait évoluer la situation puisque l'étude INSEE exploitait les données de 2017. Concernant Nendaz, nous pouvons prendre appui sur une étude conduite par l'Observatoire Valaisan du Tourisme (2016) qui estime une moyenne d'âge de résidents secondaires à 58 ans, ce qui conforte notre échantillon.

L'enquête s'est intéressée à la situation familiale du ménage propriétaire afin de pouvoir mieux connaître la taille du ménage et le situer dans le parcours de vie (enfants ou sans enfants à charge). Dans la restitution de nos résultats, il faut considérer qu'une partie des répondants ayant déclaré ne plus avoir d'enfants à charge peut tout de même prêter leur logement à leurs enfants, ou l'occuper en même temps. Dans quelques cas signalés lors de l'enquête, la génération d'avant est devenue usufruitière et ce sont les enfants qui sont à présent propriétaires. Les **graphiques 14** témoignent de modalités de répartition des ménages propriétaires par situations familiales assez similaires entre les communes-supports de stations françaises, Nendaz et Kranjska Gora. Les couples sans enfants à charge sont les propriétaires majoritaires dans la plupart des terrains sauf à Les Deux Alpes comme le montre le **tableau 24**. Toutefois, **les familles sont très représentées** puisqu'elles composent 41 % de notre échantillon sur l'ensemble des terrains français enquêtés (couple avec enfants à charge et famille monoparentale). En France métropolitaine, 79 % des propriétaires de résidences secondaires ont des enfants (*Atout France*, 2019a, p.46). Notre échantillon diffère également d'une analyse de l'INSEE qui décompte seulement 19 % de couples âgés de moins de 60 ans avec enfants parmi les résidents secondaires de Savoie et de Haute-Savoie (Labosse et Thouilleux, 2021). La proportion de famille indiquée par les enquêtés est cependant cohérente avec les classes d'âges renseignées par notre échantillon (51 % de ménages propriétaires de moins de 59 ans dans les stations françaises étudiées). Il est possible que les stations étudiées soient plus attractives pour les familles avec les activités de loisirs proposées comparativement à d'autres communes de Savoie et de Haute-Savoie. Dans cette même étude, les personnes seules représentent 15 % contre 10 % dans notre échantillon.

Graphiques 14 : Répartition des répondants selon les situations familiales dans les communes-supports de stations françaises étudiées, à Nendaz et à Kranjska Gora



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

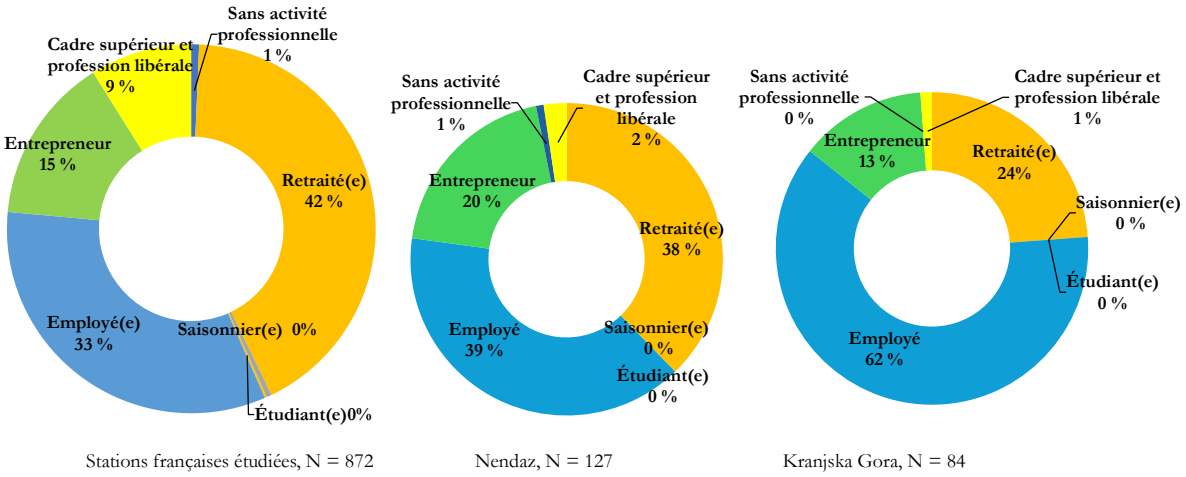
Tableau 24: Répartition des répondants selon les situations familiales par commune-support de station(s) française(s)

Question posée	Quelle est votre situation familiale ?									
	Les Deux Alpes		La Clusaz		Montvalezan		Les Belleville		Total avec pondération	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Couple avec enfant à charge	119	**46 %**	112	35 %	39	38 %	61	35 %	331	38 %
Couple sans enfant à charge	111	**43 %**	161	**51 %**	48	**47 %**	87	**49 %**	407	**48 %**
Famille monoparentale	10	4 %	7	2 %	5	5 %	6	3 %	28	3 %
Célibataire	8	3 %	14	4 %	7	7 %	15	9 %	44	6 %
Veuf / Veuve	11	4 %	23	7 %	3	3 %	7	4 %	44	4 %
Total des ménages	259	100 %	316	100 %	102	100 %	176	100 %	854	100 %

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

La répartition des propriétaires selon le statut socio-professionnel est beaucoup plus variable entre les stations françaises, Nendaz et Kranjska Gora comme présenté dans les **graphiques 15** et le **tableau 25**. **La part de retraités est majoritaire dans les communes de La Clusaz, Les Belleville et Montvalezan.** En France métropolitaine, la part de retraités propriétaires de résidences secondaires est de 50 % (Atout France, 2019a, p.46) contre 42 % dans notre échantillon. **Les communes de Les Deux Alpes, Nendaz et Kranjska Gora observent une part plus importante d'employés.** La part de retraités de Nendaz est proche des 35,9 % identifiés par l'Observatoire Valaisan du Tourisme à l'échelle du canton (2016). En revanche, la part d'employés est largement supérieure aux 10 % qu'identifie cette même étude. **Les parts de travailleurs saisonniers et d'étudiants sont extrêmement marginales voire inexistantes pour certains terrains.** Au regard des réponses déclarées, **ces résultats permettent d'infirmer la porosité entre les profils de résidents secondaires et saisonniers dans les stations étudiées.** Les familles identifiées plus haut peuvent ainsi potentiellement recouper avec les parts d'employés, d'entrepreneurs et de cadres supérieurs et professions libérales. Nous n'avons pas repéré de données similaires au niveau national ou régional pour permettre une comparaison avec notre échantillon.

Graphiques 15 : Répartition des répondants selon le statut socio-professionnel dans les communes-supports de stations françaises étudiées, à Nendaz et à Kranjska Gora



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Tableau 25 : Répartition des répondants selon le statut socio-professionnel par commune-support de station(s) française(s)

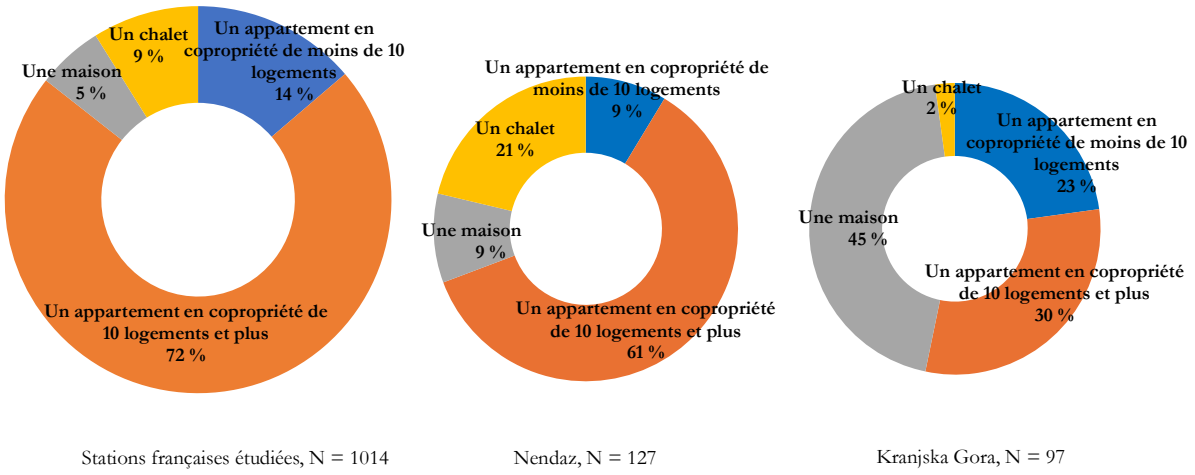
Question posée	Quel est votre statut socio-profesionnel actuel ?									
	Les Deux Alpes		La Clusaz		Montvalezan		Les Belleville		Total avec pondération	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Sans activité professionnelle	5	2 %	4	1 %	0	0 %	0	0 %	9	1 %
Retraité(e)	81	31%	166	**52 %**	44	**38 %**	80	**46 %**	371	42 %
Saisonnier(e)	1	0 %	0	0 %	1	1 %	1	1 %	3	0 %
Étudiant(e)	1	0 %	0	0 %	1	1 %	0	0 %	2	0 %
Employé(e)	104	**40 %**	69	22 %	36	31 %	59	34 %	268	33 %
Entrepreneur	51	20 %	57	18 %	23	20 %	18	10 %	149	15 %
Cadre supérieur et profession libérale	15	6 %	25	8 %	11	9 %	19	11 %	70	9 %
Total des ménages	258	100 %	320	100 %	116	100 %	177	100 %	872	100 %

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

La répartition des résidences secondaires selon leur morphologie est très hétérogène par terrain enquêté. Les **graphiques 16** et le **tableau 26** montrent que près de **90 % des résidences secondaires sur les cas français sont des appartements en copropriétés** dont 75 % dans des copropriétés de plus de 10 logements. Les pourcentages obtenus par l'enquête sont très proches des données fiscales disponibles à Montvalezan (87 %) et Les Belleville (92 %) (*FILOCOM*, 2021). Les stations que nous étudions en France sont majoritairement issues de la deuxième et troisième génération (La Rosière, Les Deux Alpes, Ménuires, Val- Thorens) ce qui peut expliquer la prédominance de cette typologie d'habitat. En Savoie et Haute Savoie, 73 % des résidences secondaires sont des appartements, mais ce pourcentage intègre toutes les communes de ces deux départements (Labosse et Thouilleux, 2021).

La part d'habitats individuels (maisons et chalets) est plus significative à Nendaz (30 %) et Kranjska Gora (47 %). Les réponses recueillies à Nendaz sont proches des données de l'Observatoire Valaisan du Tourisme à l'échelle du canton qui identifiait 25,7 % de chalets, villas ou maisons individuelles et 74 % d'appartements en copropriété (2016). A savoir, la catégorie chalet a été ajoutée après le constat de notre enquête pilote (à la station Les Saisies) qui montrait que l'habitat individuel ne répondait pas toujours aux appréciations des répondants. Cette catégorie semble témoigner d'une revendication culturelle de la distinction entre le chalet et la maison individuelle en station pour les cas français et suisses. Cette catégorie de réponse a été moins indiquée dans la station de Kranjska Gora, bien qu'un grand nombre de logements puisse s'y rapporter dans les aspects extérieurs.

Graphiques 16 : Répartition des répondants selon la morphologie des logements dans les communes-supports de stations françaises étudiées, à Nendaz et à Kranjska Gora



Stations françaises étudiées, N = 1014 Nendaz, N = 127 Kranjska Gora, N = 97

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Tableau 26 : Répartition des répondants selon la morphologie des logements par commune-support de station(s) française(s)

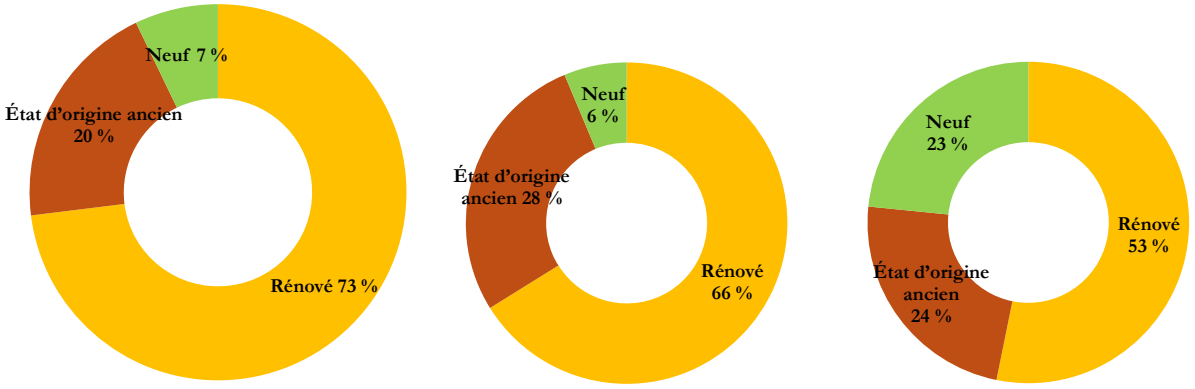
Question posée	Votre résidence secondaire est :									
	Les Deux Alpes		La Clusaz		Montvalezan		Les Belleville		Total avec pondération	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Un appartement en copropriété de moins de 10 logements	22	7 %	109	29 %	17	13 %	24	12 %	172	14 %
Un appartement en copropriété de 10 logements et plus	267	87 %	163	**43 %**	97	72 %	142	74 %	669	72 %
Une maison	5	2 %	7	**2 %**	6	4 %	17	9 %	35	6 %
Un chalet	14	5 %	99	**26 %**	15	11 %	10	5 %	138	9 %
Total des ménages	308	100 %	378	100 %	135	100 %	193	100 %	1014	100 %

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Le **tableau 26** révèle une part plus importante d'habitats individuels à La Clusaz comparativement à Les Deux Alpes, Montvalezan et Les Belleville.

Les **graphiques 17** et le **tableau 27** permettent de constater qu'une majorité des biens ont été rénovés (75 % pour les stations françaises étudiées). Les enquêtés ont été interrogés sur l'ancienneté de l'accès à la propriétaire, mais nous ne disposons pas des dates de constructions pour faire une analyse croisée avec l'état des logements. Il peut y avoir des différences importantes de l'ancienneté du parc résidentiel selon les générations de stations.

Graphiques 17 : Répartition des résidences secondaires selon leur état



Stations françaises étudiées, N = 1005 | Nendaz, N = 116 | Kranjska Gora, N = 94

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Tableau 27 : Détail de la répartition des résidences secondaires selon leur état par commune-support de station(s) française(s)

Question posée	Dans quel état est le logement ?									
	Les Deux Alpes		La Clusaz		Montvalezan		Les Belleville		Totaux stations Françaises étudiées avec pondération	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Rénové	226	74 %	271	72 %	88	67 %	149	**77 %**	734	75 %
État d'origine ancien	51	17 %	80	21 %	29	22 %	39	20 %	199	20 %
Neuf	28	**9 %**	24	6 %	15	**11 %**	5	3 %	72	5 %
Totaux des répondants à cette question	305		375		132		193		1005	

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

A noter, que le taux de rénovation est plus élevé à Les Belleville et le taux de logements neufs plus important à Montvalezan. Dans le **chapitre II**, nous avions pu réunir des éléments documentaires attestant d'une phase de développement de la station de La Rosière assez importante sur les deux dernières décennies, ce qui peut expliquer que le taux de logements neufs y soit plus élevé**.** Entre 2001 et 2022, près de la moitié du total des lits touristiques de La Rosière en 2022 a été construite[109]. Les typologies de travaux déclarés par les propriétaires ne sont majoritairement pas des rénovations visant à améliorer la performance énergétique, mais plutôt des reconfigurations des salles d'eau, une réfection des murs ou encore le remplacement de mobiliers. Le détail des travaux déclarés par les répondants figure en **annexe 9** de la thèse. Nous n'avons pas identifié de données au niveau national ou régional permettant de faire une comparaison avec notre échantillon.

La répartition des résidences secondaires selon leur capacité d'accueil est variable avec une prépondérance de logements pouvant accueillir entre 3 et 6 personnes. En raison des nombreuses modalités de réponses, il

[109] Calculé par la différence du décompte de 2001 dans un ouvrage local (Gaide et Gaide, 2022) et les données de G2A (2022)

est privilégié un tableau plutôt qu'un graphique afin de garder l'intelligibilité de l'ensemble des catégories de réponses. Le **tableau 28** montre une part plus importante de grands logements à Nendaz disposant de 8 lits (19 %) vis-à-vis des autres terrains d'étude. Montvalezan se distingue également avec une part plus importante de logements à plus faible capacité d'accueil. En France métropolitaine, les résidences secondaires comportent 5,1 couchages en moyenne (Atout France, 2019a, p.40). En dehors de Montvalezan, les pourcentages les plus importants du **tableau 28** se situent autour de cette valeur.

Tableau 28 : Répartition des résidences secondaires selon la capacité d'accueil (nombre de couchages)

Question posée	Combien de personnes peuvent dormir dans votre logement ?													
	Les Deux Alpes		La Clusaz		Montvalezan		Les Belleville		Totaux des cas français *avec pondération*		Nendaz		Kranjska Gora	
Nombre de lits	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
1	0	0 %	5	1 %	21	**20 %**	4	2 %	30	3 %	6	5 %	5	5 %
2	2	1 %	32	9 %	24	**23 %**	10	5 %	68	6 %	9	7 %	7	7 %
3	4	1 %	39	10 %	27	**26 %**	26	**14 %**	96	**11 %**	12	9 %	7	7 %
4	105	**35 %**	75	**20 %**	13	12 %	63	**33 %**	256	**30 %**	35	**28 %**	33	**35 %**
5	102	**34 %**	30	8 %	8	8 %	17	9 %	157	**15 %**	12	**9 %**	9	**9 %**
6	23	8 %	86	**23 %**	7	7 %	39	**20 %**	155	**16 %**	18	14 %	21	**22 %**
7	32	11 %	18	5 %	1	1 %	8	4 %	59	6 %	4	3 %	4	4 %
8	4	1 %	33	9 %	2	2 %	13	7 %	52	5 %	24	**19 %**	2	2 %
Plus de 9	30	10 %	54	15 %	2	2 %	12	6 %	98	8 %	7	5 %	7	7 %
Totaux	302	100 %	372	100 %	105	100 %	192	100 %	971	100 %	127	100 %	95	100 %

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Le **tableau 29** permet d'évaluer la répartition des répondants selon le temps de trajet entre la résidence secondaire enquêtée (nous verrons ultérieurement que certains ont plus d'une résidence secondaire) et leur résidence principale. En raison du nombre important de catégories de réponses, leur restitution est proposée dans un tableau pour favoriser une lisibilité et une comparaison des résultats. Nous pouvons constater que La Clusaz, Nendaz et Kranjska Gora se démarquent pour une part importante de propriétaires dont la résidence principale est située à moins de 2 heures. Une étude INSEE identifiait que pour 27% des résidences secondaires en Savoie et Haute-Savoie, le propriétaire habite dans le territoire (INSEE, 2021). **96 % des répondants de Kranjska Gora sont domiciliés à moins de 2 heures. Ils ont majoritairement leur résidence principale à Ljubljana (81 %) selon les données de la taxe de séjour communale** (Municipalité de Kranjska Gora, 2022)**. Les Deux Alpes disposent de ménages dont la résidence principale se situe entre 2 et 3 heures, ce qui peut notamment correspondre aux propriétaires en provenance des agglomérations de Grenoble, Chambéry et Lyon**. Par ailleurs, **Montvalezan et Les Belleville, plus éloignés d'agglomérations importantes observent des parts plus significatives de propriétaires dont la résidence principale est au-delà de 6 h de route** (69 % à Montvalezan, et 44 % à Les Belleville). A titre de comparaison, sur l'ensemble du territoire métropolitain français, 38 % des résidences secondaires détenues par un résident français sont situés à 3 heures de routes ou plus (Châtel *et al.,* 2021) contre 63 % dans notre échantillon. 44 % des résidents secondaires de Savoie et de Haute-Savoie viennent d'une autre région (Labosse et Thouilleux, 2021) ce qui est une valeur plus proche de notre pourcentage. Les stations de sports d'hiver françaises étudiées se distinguent potentiellement pour leur

rayonnement touristique de niveau national et international qui attire ainsi des résidents secondaires de provenances plus éloignées que d'autres types de territoire.

Tableau 29 : Répartition des répondants selon le temps de trajet entre la résidence principale et la résidence secondaire enquêtée

Question posée	A combien de temps de trajet se situe la résidence secondaire de la résidence principale environ ?													
	Les Deux Alpes		La Clusaz		Montvalezan		Les Belleville		Totaux des cas français *avec pondération*		Nendaz		Kranjska Gora	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Située dans la même commune	4	1 %	11	**3 %**	2	2 %	5	3 %	22	2 %	0	**0 %**	3	**3%**
Moins de 1h	1	0 %	80	**22 %**	2	2 %	3	2 %	86	4 %	6	**5 %**	39	**41 %**
de 1h à 2h	42	14 %	47	**13 %**	4	3 %	20	10 %	113	11 %	53	**42 %**	50	**52 %**
de 2h à 3h	109	36 %	55	15 %	14	11 %	29	15 %	207	20 %	23	18 %	1	1 %
de 3h à 6h	66	22 %	72	19 %	19	15 %	31	16 %	188	18 %	8	6 %	1	1 %
de 6h à 8h	56	18 %	75	20 %	43	33 %	55	28 %	229	25 %	7	6 %	2	2 %
Plus de 8h	27	9 %	32	9 %	47	36 %	50	26 %	156	20 %	30	24 %	0	0 %
Totaux	305	100 %	372	100 %	131	100 %	193	100 %	1001	100 %	127	100 %	96	100 %

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Le **tableau 30** permet de comprendre **les centres d'intérêt pour lesquels les propriétaires se sont informés en amont de l'accession** à la propriété secondaire dans la destination. Le **domaine skiable** ressort en tête sur l'ensemble des terrains, suivi des commerces et des autres activités de loisirs. Les transports publics, les commerces, les services de soin et le dynamisme culturel sont indiqués plus minoritairement. Enfin, parmi les choix de réponses, les opportunités d'emploi, le groupe scolaire, la fiscalité et les règles d'urbanisme n'ont que très peu mobilisé l'attention des propriétaires au moment de l'accession. **En Suisse, les transports publics ressortent de façon plus importante que sur les autres terrains d'enquête (15 %).**

Tableau 30 : Les trois principaux centres d'intérêt pour lesquels les propriétaires se sont renseignés avant l'accession dans la destination

Question posée	Préalablement à l'accession à cette résidence secondaire, vous êtes-vous renseigné sur les services disponibles suivants à proximité (Plusieurs choix possibles) ?													
	Les Deux Alpes		La Clusaz		Montvalezan		Les Belleville		Totaux des cas français		Nendaz		Kranjska Gora	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Domaine Skiable	246	**27 %**	237	**26 %**	81	**26 %**	151	**29 %**	715	**27 %**	106	23 %	51	**23 %**
Commerces	169	19 %	158	17 %	59	19 %	100	19 %	486	18 %	88	19 %	28	13 %
Autres activités de loisirs	164	18 %	142	16 %	36	12 %	81	15 %	423	16 %	78	17 %	42	19 %

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024 ; Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Les réponses exprimées dans les stations françaises enquêtées peuvent être confrontées aux résultats d'une enquête réalisée par l'association de propriétaires des *Amis de Saint-Gervais* dont une des questions était relativement proche. La pratique du sport était également en tête, suivi du cadre familial de la destination, du calme et de l'environnement préservé (*Les amis de Saint-Gervais*, 2017).

1.2 Caractérisation des usages des résidences secondaires

Cette partie s'intéresse aux **usages des résidences secondaires notamment entre l'occupation, le prêt à des proches ou la location.** L'enquête s'est attachée à connaître les usages de l'année qui a suivi la pandémie de la COVID-19, mais également ceux lors de l'année de l'accession, dont la date est propre à chaque répondant. Malgré ces pas de temps inévitablement variables (s'informer sur une année antérieure arbitraire aurait exclu tous les propriétaires ayant accédé à la propriété ultérieurement à l'année questionnée), il s'agit d'évaluer les évolutions depuis leur accession. Les analyses croisées permettent par la suite de mettre en perspective les usages avec l'ancienneté de l'accès à la propriété.

Le **tableau 31** présente la répartition des taux d'occupation des résidences secondaires par les ménages propriétaires ou les membres de leur famille. **Si globalement le taux est supérieur à 80 % sur l'ensemble des cas, ils sont plus élevés à Nendaz et Kranjska Gora que dans les communes-supports de stations françaises.**

Tableau 31 : Taux de résidences secondaires enquêtées occupées par le ménage propriétaire ou des membres de la famille

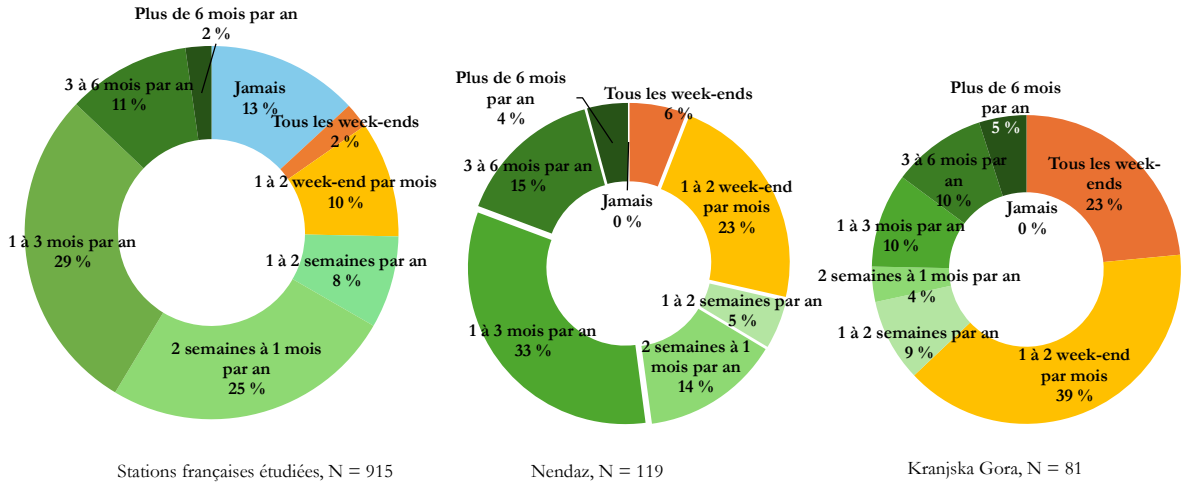
Question posée	Occupez-vous ou votre famille votre résidence secondaire ?													
	Les Deux Alpes		La Clusaz		Montvalezan		Les Belleville		Totaux des cas français avec pondération		Nendaz		Kranjska Gora	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Oui	232	83 %	291	85 %	104	88 %	165	91 %	792	85 %	119	**98 %**	82	**94 %**
Non	47	17 %	52	15 %	14	12 %	17	9 %	130	15 %	2	2 %	5	6 %
Totaux	279	100 %	343	100 %	118	100 %	182	100 %	**922**	100 %	121	100 %	87	100 %

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

En France métropolitaine, 83 % des propriétaires se rendent en famille dans leur résidence secondaire (*Atout France*, 2019a, p.65).

Les **graphiques 18** permettent de préciser les durées et fréquences d'occupation des résidences secondaires. Concernant la durée d'occupation, le questionnaire avait identifié au travers de l'enquête pilote, la nécessité de proposer des catégories de réponses pour distinguer le cumul annuel de séjours de plusieurs jours, de visites récurrentes en fin de semaine.

Graphiques 18 : Répartition des résidences secondaires selon la fréquence et la durée cumulée annuelle d'occupation



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Dans les cas de stations françaises, la part des occupants de 2 semaines à 3 mois représente la majorité des occupants (54 %) avec une part importante de la catégorie « jamais » alors qu'elle n'existe pas à Nendaz et Kranjska Gora. Toutefois, parmi les 13 % des résidents en France indiquant ne jamais occuper le logement, 81% sont loueurs et témoignent de performances locatives plus élevées que les autres catégories d'occupants.

Tableau 32 : Répartition des résidences secondaires selon leur fréquence et durée cumulée annuelle d'occupation par commune-support de station française

Question posée	De juin 2021 à mai 2022, à quelle fréquence avez-vous ou votre famille occupé le logement ?									
	Les Deux Alpes		La Clusaz		Montvalezan		Les Belleville		Total stations Françaises étudiées avec pondération	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Jamais	50	18 %	53	16 %	15	13 %	18	10 %	136	13 %
Tous les week-ends	10	**4 %**	19	**6 %**	1	1 %	1	1 %	31	2 %
1 à 2 week-end par mois	45	**16 %**	33	**10 %**	7	6 %	14	8 %	99	10 %
1 à 2 semaines par an	28	10 %	12	4 %	10	8 %	15	8 %	65	8 %
2 semaines à 1 mois par an	56	**20 %**	71	**21 %**	26	**22 %**	54	**30 %**	207	25 %
1 à 3 mois par an	62	**22 %**	95	**28 %**	38	**32 %**	56	**31 %**	251	28 %
3 à 6 mois par an	25	9 %	46	14 %	17	14 %	18	10 %	106	11%
Plus de 6 mois	1	0 %	10	3 %	4	3 %	5	3 %	20	2 %
Totaux des répondants par station	277	100 %	339	100 %	118	100 %	181	100 %	915	100 %

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

La part des occupants de plus de 6 mois cumulés est plus importante à Kranjska Gora (5 %), puis Nendaz (4 %) pour plafonner à 2 % dans les cas français. Elle est notamment inexistante pour Les Deux

Alpes comme le montre le **tableau 32**. Il faut également relever **la prépondérance des séjours les week-ends à Kranjska Gora (62 %) en raison de la proximité de Ljubljana comparativement au 12 % pour les cas français, bien que Les Deux Alpes et La Clusaz se distinguent de Montvalezan et Les Belleville à cet effet.** Malgré l'absence d'un échantillon significatif à Badia/Abtei, l'avis d'un élu avec lequel nous nous sommes entretenus permet de s'informer des types de séjour dans le Val Badia à titre indicatif :

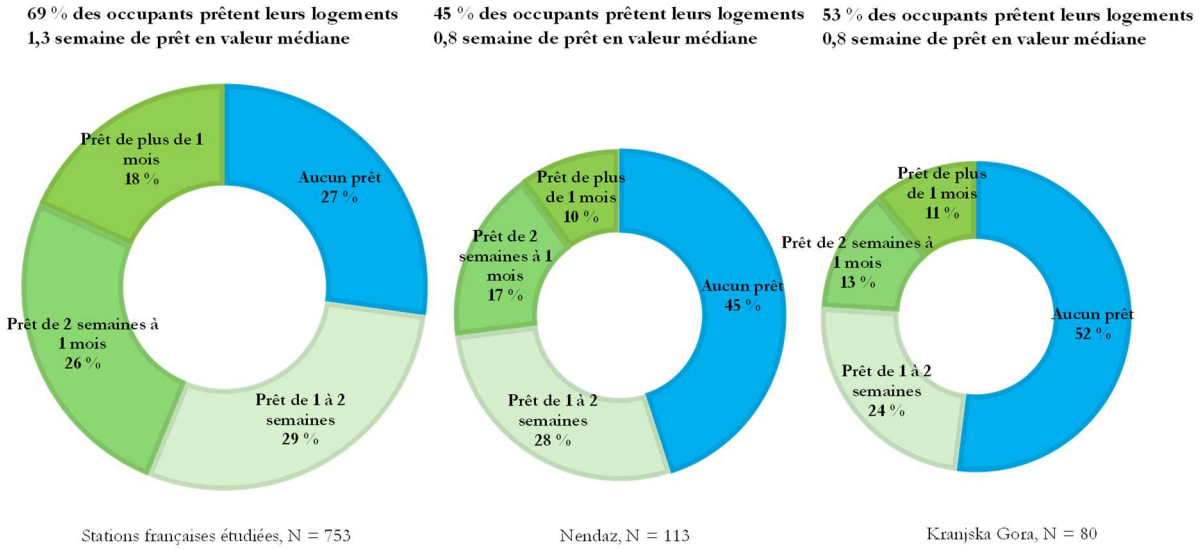
> **« Les personnes qui ont des résidences secondaires ont tendance à venir tous les week-ends ou très souvent.** Ce sont vraiment des personnes qui aiment l'Alta Badia. **Ceux que je connais viennent souvent de Triest, à deux heures de route, surtout en hiver »**, *Entretien 95, élu municipal, Corvara in Badia/Kurfar, 22 février 2023, traduit de l'anglais*

Dans l'ensemble des stations de montagne de France métropolitaine, le nombre moyen de semaines passées dans la résidence secondaire par le propriétaire est évalué à 5,5 dans le rapport d'Atout France de 2019 contre 8 semaines pour les résidences secondaires situées dans le littoral urbain (Atout France, 2019a, p. 67).

Dans le **chapitre VII**, nous observerons les résultats concernant la répartition mensuelle de l'occupation personnelle et familiale des résidences secondaires dans l'année, qui ont été recueillis dans le cadre de cette enquête. Ces éléments sont mis en perspective avec l'ouverture des services et des commerces dans les terrains d'étude.

En plus de l'occupation personnelle ou des membres de la famille, l'enquête interroge les propriétaires occupants sur leur habitude de prêts à des proches (amis ou famille élargie) et leur durée. Les **graphiques 19** montrent que **les ménages français enquêtés prêtent leurs résidences secondaires davantage que ceux de Kranjska Gora et à Nendaz.** Il en est de même pour les durées de prêts dont la valeur médiane est de 1,3 semaine pour l'ensemble des stations françaises contre 0,8 à Nendaz et à Kranjska Gora. Toutefois, des chercheurs de l'université de Lausanne ont également interrogé les propriétaires sur les prêts et ont relevé une tendance assez différente. 78,8 % ont fait part d'une habitude de prêts à Crans-Montana et 68,5 % à Anniviers (Gros-Balthazard *et al.,* 2021). Dans les cas français, 18 % des prêts concernent plus d'un mois en cumulé. **Ces réponses témoignent que le prêt de logements représente une modalité d'occupation non négligeable en complément des occupations personnelles et des éventuelles mises en location pour certains.**

Graphiques 19 : Question posée : De juin 2021 à mai 2022, combien de semaines l'avez-vous mise à disposition de proches et d'amis (répondants occupants seulement) ?

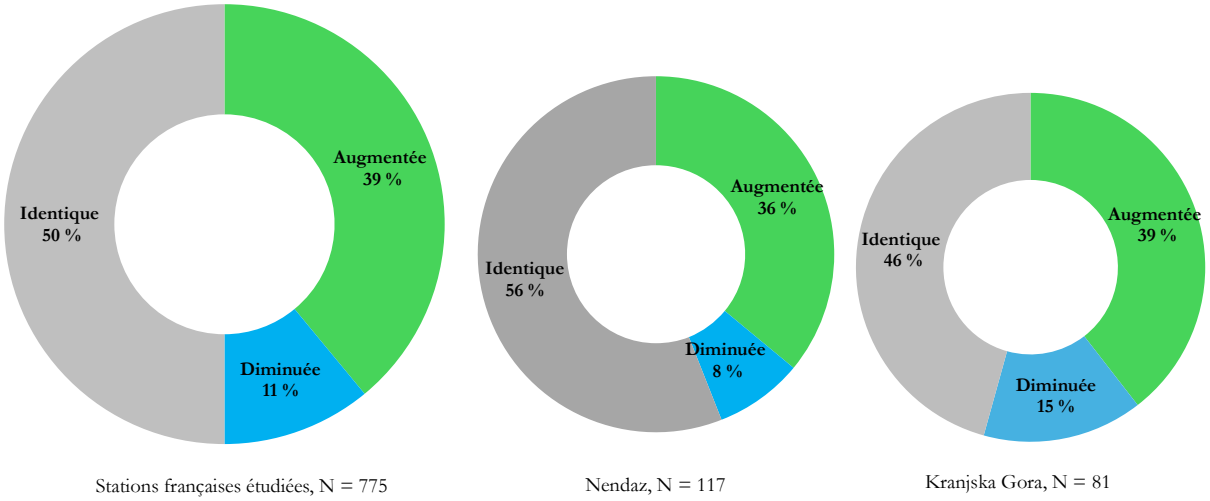


Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Si les proportions de prêts sont relativement proches des 66 % identifiés pour la France métropolitaine par le rapport d'Atout France de 2019, les durées (valeur médiane) de prêts de notre échantillon sont bien inférieures aux 4 semaines en moyenne par an de leur évaluation (2019a, p.78).

Les **graphiques 20** restituent l'estimation des répondants sur l'évolution du taux d'occupation propre, ou élargie (hors location), depuis l'accession à la propriété secondaire. Les tendances estimées par les propriétaires sont globalement les mêmes entre les communes-supports de stations françaises, Nendaz et Kranska Gora avec **une stabilité de la durée d'occupation en majorité (46 à 50 %), suivi de l'augmentation (36 à 39 %).** La diminution d'usage concerne moins de 15 % des répondants. Dans les cas français, **20 % indiquent avoir investi dans la résidence secondaire dans la perspective d'une occupation exclusivement personnelle ou pour les proches** au terme de l'amortissement de l'achat du bien par sa mise en location. Il s'agit d'une part non négligeable de propriétaires qui a pour objectif d'avoir une résidence sans contraintes locatives. Le rapport d'Atout France de 2019 identifie en France métropolitaine les représentations associées à la résidence secondaire. Pour un peu moins de 20 %, il s'agit d'un placement financier ou d'un patrimoine pour l'avenir, mais pour plus de 50 %, c'est un lieu de repos ou de détente et pour 40%, un lieu d'attaches familiales ou de retrouvaille (Atout France, 2019a, p. 62).

Graphiques 20 : Question posée : De l'année qui a suivi l'accession, à aujourd'hui, votre durée d'occupation annuelle associée avec celle de votre famille, de vos proches et des amis a/est en moyenne…



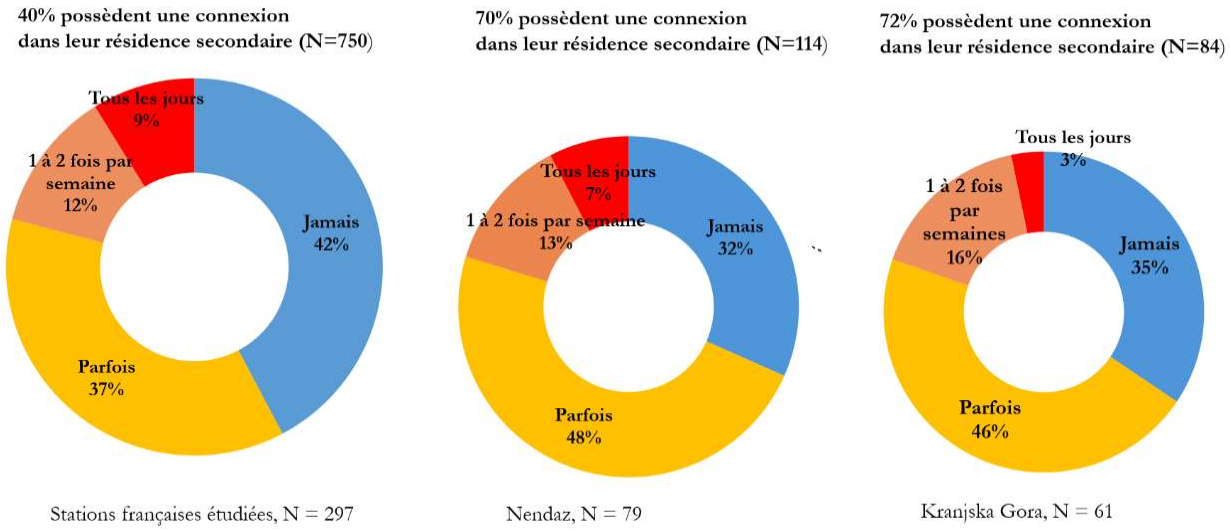
Stations françaises étudiées, N = 775 | Nendaz, N = 117 | Kranjska Gora, N = 81

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Les **graphiques 21** permettent de constater que globalement, **les tendances de pratiques actuelles du télétravail dans les résidences secondaires sont les mêmes entre les communes-supports de stations françaises, Nendaz et Kranjska Gora avec toutefois une part plus importante de ménages qui ne le pratiquent jamais dans les cas français.** Cela peut notamment s'expliquer par une forte proportion de retraités et **un plus faible taux de logements disposant d'un accès internet dans les stations françaises étudiées** (hors partage de la connexion du téléphone mobile). 40 % des biens sont connectés en France contre 70 % à Nendaz et 72 % à Kranjska Gora. Cette circonstance réduit donc de fait la possibilité de télétravail par les résidents secondaires. Une enquête réalisée auprès des résidents secondaires a été conduite de fin décembre à début avril 2024 à Saint-Gervais-les-Bains (échantillon de 200 répondants), commune support d'une station thermale et de sports d'hiver en Haute-Savoie. 64 % des résidents secondaires indiquent ne pas avoir une connexion internet suffisante (Fetiveau, 2024), ce qui est supérieurs aux proportions indiquées par nos échantillons. Néanmoins, ces résultats soulignent l'importance de la problématique d'accès à internet pour la pratique du télétravail.

Le potentiel de résidents secondaires télétravailleurs se détermine à la fois par la possibilité d'accès à une connexion internet au sein du logement (que ce soit des possibilités techniques ou du choix de s'abonner), mais aussi par la situation professionnelle des résidents. En effet, **39 % en France déclarent qu'ils ne peuvent le pratiquer du fait qu'ils sont retraités ou non actifs, auquel il faut ajouter les 29 % qui ont un emploi non compatible avec le télétravail.**

Graphiques 21 : Question posée : À quelle fréquence vous arrive-t-il de télétravailler quand vous séjournez dans votre résidence secondaire ?



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Une étude de l'université de Lausanne identifie que 28,3 % des résidents secondaires pratiquaient le télétravail à Crans Montana après la pandémie et 33,3 % à Anniviers (Gros-Balthazard *et al.,* 2021). Ces taux sont bien plus élevés que ceux de notre enquête à Nendaz si nous considérions seulement les parts de réponses « 1 à 2 fois par semaines » et « tous les jours » du séjour du résident. Toutefois, cette étude n'interroge pas les durées de télétravail ce qui ne permet pas vraiment de comparaison avec l'enquête de la thèse. Par ailleurs, la période de sondage de thèse intervient un an après celle de Lausanne. Potentiellement, les pratiques de télétravail identifiées par l'université de Lausanne peuvent s'être estompées dans le Valais un an après la fin de la crise sanitaire de la COVID-19. Une autre éventualité est que les résidents secondaires de Nendaz se démarqueraient pour des tendances aux télétravail plus modérées. Les témoignages d'une agence immobilière et d'un employé de l'école de ski de Nendaz s'accordent sur le fait qu'il y a une tendance au télétravail de la part des propriétaires de résidents secondaires, augmentant alors leur durée de séjour sur l'année.

« Il y a pas mal de demandes à l'école de ski. **Des Belges tout d'un coup. Cette année ils veulent un abonnement de ski à la saison. D'habitude ils viennent deux semaines**. Alors certainement qu'ils combinent leur séjour avec le télétravail. Alors c'est clair qu'on n'est pas au niveau du télétravail du COVID où là on a atteint des plafonds. » *Entretien 87, Employé de l'école de ski, Nendaz, 22 novembre 2022*

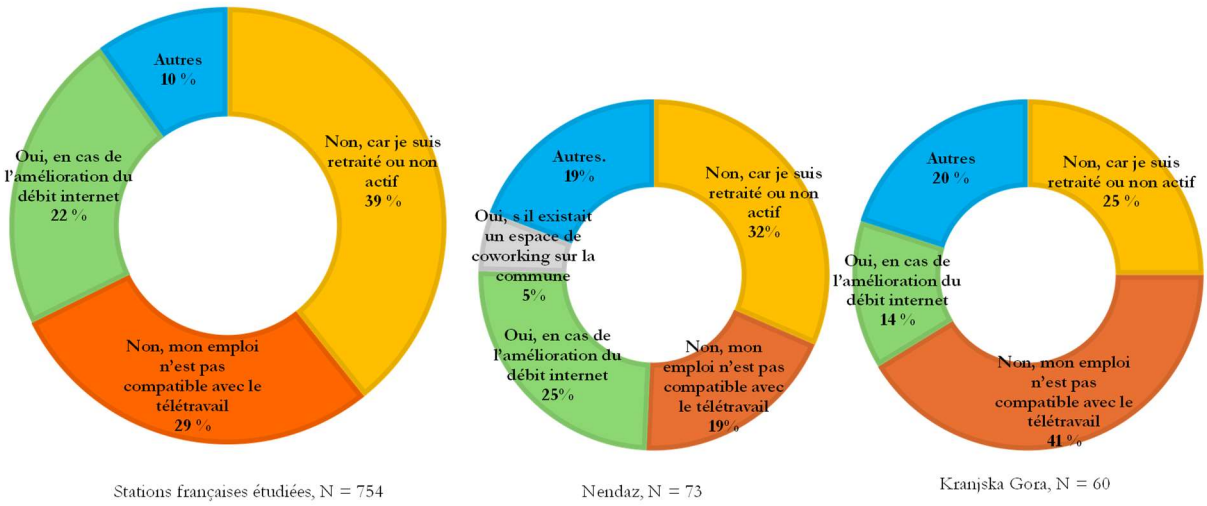
« Il y a énormément de propriétaires qui utilisent beaucoup plus les résidences secondaires car ils viennent souvent eux même. **Ils passent même une période de l'année ici pour ceux qui peuvent faire du travail à la maison.** C'est un des éléments qui fait **qu'on a moins de logements en location**. », *Entretien 85, Agent immobilier, Nendaz, 23 novembre 2022*

A défaut d'avoir les données nécessaires pour évaluer la situation du télétravail à Badi/Abtei, ces propos d'élue municipale indiquent que certains résidents secondaires viennent à l'automne pour télétravail, tandis que le printemps reste moins attractif.

> « Ce que nous voyons, mais ce n'est pas seulement pour les résidences secondaires, en particulier pour les résidences privées, celles qui sont enregistrées, les propriétaires sont heureux de venir ici pour travailler à distance en basse saison. **Surtout en automne. Les appartements sont également complets en septembre et en octobre.** », *Entretien 98, élue municipale, Badia/Abtei, 22 février 2023*

Comme l'indiquent les **graphiques 22**, **en cas d'une amélioration de la connexion, l'augmentation de la présence des propriétaires par la possibilité de télétravail se situerait entre 14 et 25 % dans les terrains enquêtés**. Il faut également relever la part « autres » à 10 % en France où beaucoup de répondants précisent que si l'employeur le permettait, ils pourraient le pratiquer au-delà de la condition technique et matérielle.

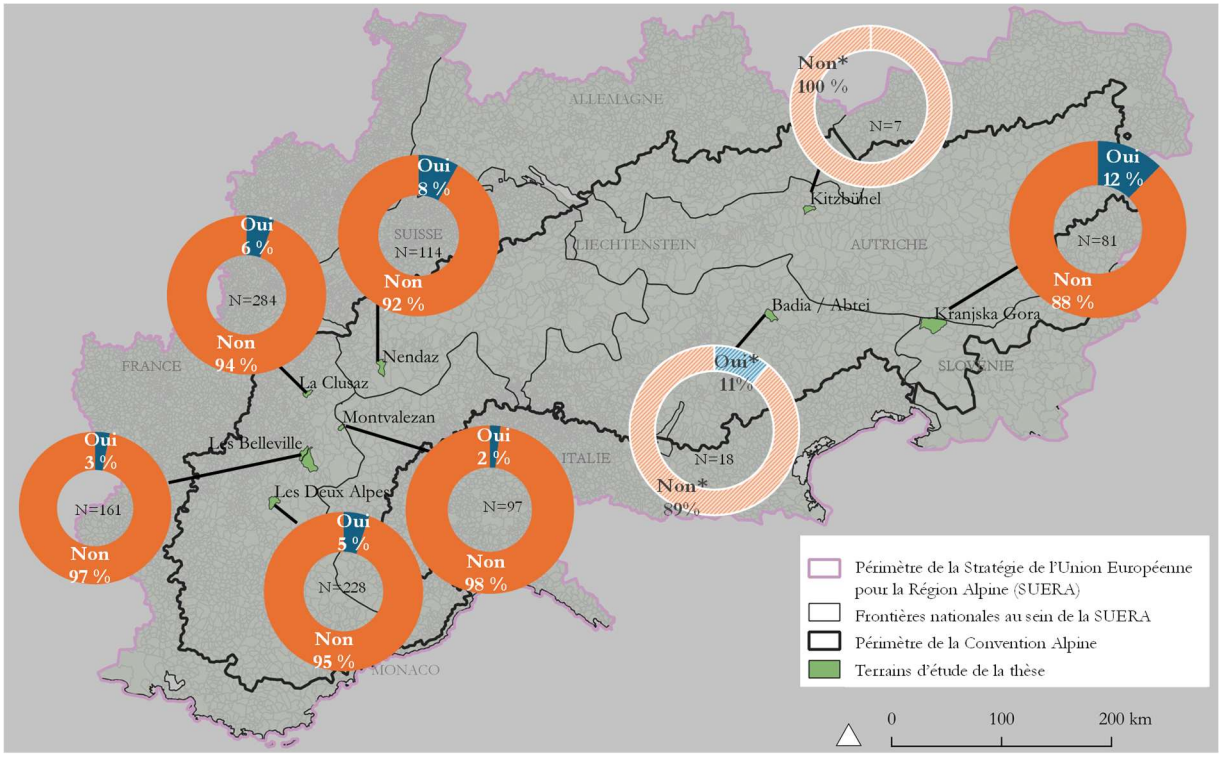
Graphiques 22 : Une amélioration des conditions de télétravail pourrait-elle augmenter vos périodes d'occupation de votre résidence secondaire ? (Plusieurs réponses possibles)



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

L'enquête étant intervenue un an après la fin des restrictions de la crise pandémique, il apparaissait opportun de **questionner les décisions de changement de domiciliation entre résidence principale et la résidence secondaire enquêtée.** La démocratisation du télétravail avec des employeurs plus permissifs dans le temps de crise peut notamment avoir favorisé cette évolution de la domiciliation. Les réponses intervenues au cours de l'enquête ne présagent cependant pas la durabilité de ces changements de domiciliation sur le long terme. Une autre enquête serait à reconduire dans quelques années. La **carte 44** indique que **ce phénomène d'intervention des résidences a concerné une minorité à la suite de la pandémie**.

Carte 44 : Question posée : Avez-vous interverti votre résidence secondaire et votre résidence principale depuis la crise sanitaire du COVID-19 ?



*Ces réponses ne figurent qu'à titre indicatif mais n'ont aucune valeur statistique en raison des faibles taux de réponses sur ces deux terrains d'études

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Les taux sont variables d'un terrain à l'autre avec un plus faible taux à Montvalezan (2 %) et Les Belleville (3 %), notamment plus éloignées des bassins d'emploi d'une agglomération comparativement à La Clusaz (6 %), Les Deux Alpes (5 %) et Nendaz à 8%. Kranjska Gora atteint 12 %, ce qui corrobore avec le contexte des fluctuations de recensement démographique observées dans le chapitre précédent.

L'enquête réalisée à Crans-Montana et Anniviers en sortie de crise sanitaire de la COVID-19 atteste qu'entre 4,5 et 5,5 % des résidents secondaires ont procédé à un changement de domicile (Gros-Balthazard *et al.,* 2021), soit un taux inférieur à celui que nous observons à Nendaz. **Il semble que les caractéristiques de la destination peuvent influer sur ces décisions et préférences résidentielles.** Ces chiffres invitent notamment à s'intéresser à **l'influence de la proximité du bassin d'emploi d'une agglomération** et au rôle éventuel d'une continuité d'accès aux commerces qui sera explicité dans le **chapitre VII** pour lesquels Nendaz, Kranjska Gora et Badia sont plutôt bien dotées.

Ces circonstances d'après crise sanitaire sont également l'occasion de s'intéresser aux caractéristiques des logements qui ont pu favoriser ces changements de domiciliation. Le **tableau 33** restitue les résultats d'une analyse croisant les réponses sur la taille du logement (nombre de pièces) et la décision d'intervertir les résidences principales et secondaires après la crise sanitaire de la COVID-19. Il apparaît que dans **les cas de stations françaises étudiées, les ménages qui ont des résidences avec plus de 5 pièces, sont plus représentés parmi ceux ayant interverti leur résidence secondaire et principale.** En effet, nous avons

appliqué le test de *X² de Pearson* [110] avec le logiciel *Rstudio*, pour obtenir une valeur Pr de 0.00299. Cela signifie que la probabilité de se tromper en rejetant l'hypothèse selon laquelle il n'y a pas de relation statistique entre des décisions d'intervertir la résidence principale et résidence secondaire à la suite de la pandémie et la taille du logement dans notre échantillon est seulement de 0,3 %.

Tableau 33 : Caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une permutation entre la résidence secondaire et principale.

	Ménages qui ont interverti leur résidence principale et secondaire en station suite à la crise sanitaire du COVID-19			
Taille du logement	Oui		Non	
	N	%	N	%
1 pièce	1	3 %	104	15 %
2 pièces	6	18 %	225	32 %
3 pièces	8	24 %	174	25 %
4 pièces	6	18 %	86	12 %
+ de 5 pièces	**13**	**38 %**	**117**	**17 %**
Totaux des répondants à cette question	34	100 %	706	100 %

Test statistique avec le logiciel *Rstudio* : X² de Pearson (avec simulation de la valeur p [111]) = 14,741 **Pr = 0,00299**
Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

En complément, nous avons procédé à l'observation des résidus standard[112] à l'aide du logiciel *Rstudio* qui permet d'identifier selon chaque taille de logements, les parts de ménages éventuellement sous ou sur-représentés parmi ceux qui ont interverti leur résidence principale et secondaire à la suite de la crise sanitaire de la COVID-19. Cette démarche est nécessaire, car il est tout à fait possible que la relation statistique ne soit pas valable pour toutes les modalités de réponses. En l'occurrence, dans ce modèle statistique, seuls les détenteurs d'une résidence secondaire d'une taille supérieure à 5 pièces sont surreprésentés parmi ceux qui ont interverti leur résidence**.** Des études avaient pu relever plus d'occupation de résidences secondaires selon la distance avec un hôpital (Czarnecki *et al.,* 2021), les caractéristiques du logement et le style de vie des ménages (Pitkänen *et al.,* 2020). Toutefois, cette étude est intervenue pendant la période de confinement.

La **carte 45** montre que **les propriétaires envisagent majoritairement une occupation plus importante de leur logement** sauf pour la commune Les Belleville où la part de loueurs est notamment plus importante

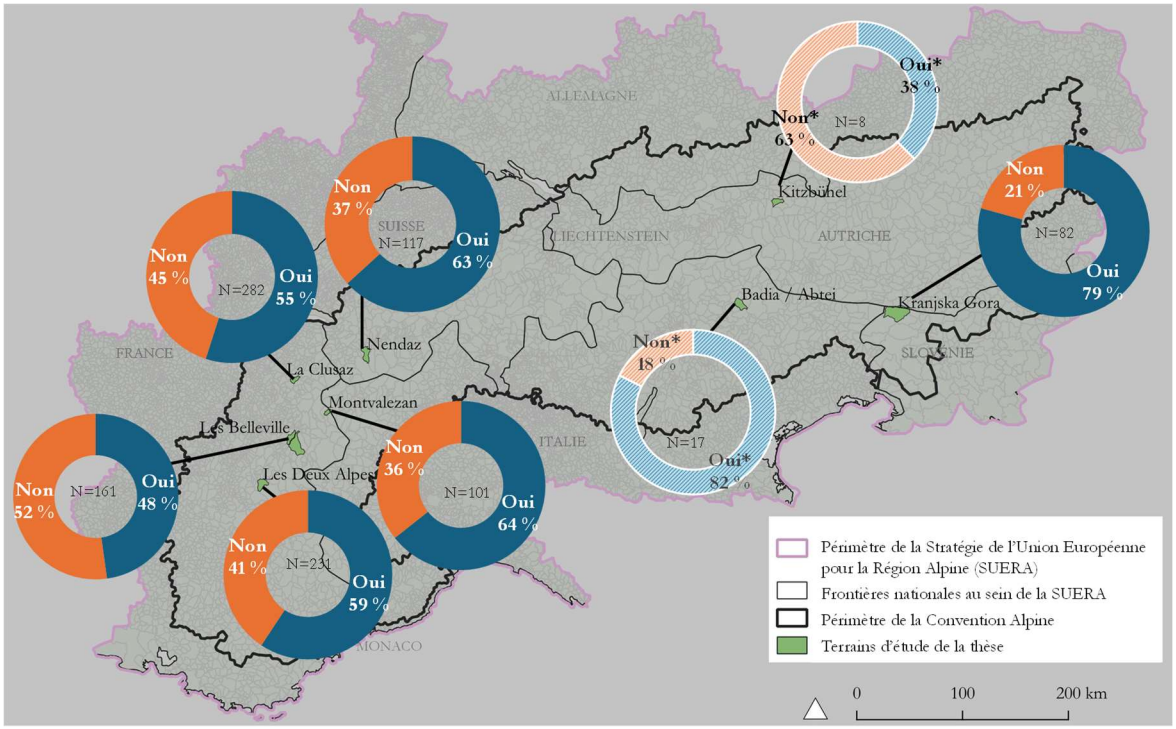
[110] Le test statistique du X² de Pearson s'applique aux données catégorielles pour évaluer la probabilité que la différence observée entre les catégories soit due au hasard. Il test une hypothèse nulle selon laquelle la distribution de fréquence dans notre échantillon est conforme à une distribution théorique attendue. Le résultat du test doit être supérieure ou égale à 5. La valeur de X² de Pearson est de 14,741 pour cette analyse (somme des carrés de la différence entre les valeurs observées et attendues d'une catégorie divisé par la valeur attendue de cette dernière), mais c'est surtout la valeur Pr qu'il est important d'interpréter en fonction du seul de signification de 0,05 au-dessus duquel, l'hypothèse nulle n'est pas rejetée.

[111] La p-value donne la probabilité de validation de l'hypothèse nulle, soit d'avoir une conformité entre la théorie et nos observations. Il faut pouvoir rejeter cette hypothèse pour que notre échantillon soit statistiquement significatif pour l'étude des relations statistiques entre les catégories. Dans le cadre de ce tableau croisé, les effectifs de répondants pour chaque catégorie sont très faibles puisque seulement une minorité a interverti leur résidence principale et secondaire à la suite de la pandémie. Pour cette raison, il est nécessaire de simuler des effectifs théoriques pour rendre applicable le test statistique de X² de Pearson.

[112] Les résidus standards mesurent les erreurs commises par un modèle statistique et sont utilisés pour évaluer la qualité de l'ajustement du modèle. Ces résidus doivent être inférieurs ou supérieurs à 2 pour pouvoir confirmer la sur-représentativité ou sous représentativité des ménages pour chaque modalité de réponse.

comme le montrera le **tableau 34** ultérieurement. Enfin, Montvalezan et Nendaz sont des communes qui devraient potentiellement voir accroître le taux d'occupation selon respectivement 64 % et 63 % des répondants. Ces proportions sont supérieures aux statistiques de l'enquête d'Atout France de 2019 conduite à l'échelle de la France métropolitaine. Dans celle-ci, 40 % des propriétaires indiquaient envisager d'aller plus souvent dans leur résidence secondaire à l'avenir. Comme piste explicative, il peut y avoir l'effet de la pandémie, les impacts du réchauffement climatique qui positionne la montagne comme des espaces de fraîcheurs, ou bien le fait que les résidences secondaires en station suscitent plus d'attrait des propriétaires à l'avenir que la moyenne métropolitaine française.

Carte 45 : Question posée : Envisagez-vous d'occuper plus souvent votre résidence secondaire à l'avenir ?



**Ces réponses ne figurent qu'à titre indicatif mais n'ont aucune valeur statistique en raison des faibles taux de réponses dans ces deux terrains d'études*
Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

La **carte 45** indique que Kranjska Gora se démarque nettement avec un taux de 79 % tout comme 82 % des 17 répondants de Badia/Abtei indiquent envisager une occupation de leur résidence secondaire plus importante à l'avenir.

Le **tableau 34** présente la part de propriétaires loueurs pour chaque terrain enquêté. **Dans les stations françaises étudiées, 57 % des ménages ont déjà loué ou louent leur résidence secondaire**. **Ce tableau fait apparaître très clairement une plus faible part de propriétaires loueurs à Nendaz et Kranjska Gora vis-à-vis des destinations françaises.** La faible part de loueurs à Nendaz corrobore avec les réponses aux enquêtes menées à Crans-Montana (16,7 %) et Anniviers (25, 9 %) par l'Université de Lausanne (Gros-Balthazard *et al.*, 2021). La présence plus importante de l'offre hôtelière ne saurait être la seule explication puisqu'elle est notamment marginale à Nendaz comme nous l'avons présenté dans le **chapitre II.** Nous avons pu voir que la part de propriétaires de Nendaz et de Kranjska Gora disposant d'une résidence principale à moins de deux heures est très élevée (**Tableau 29**). Comme indiqué dans le **chapitre I**, la définition de la résidence secondaire excluant en Suisse et en Slovénie les meublés de tourisme,

le questionnaire a volontairement explicité en chapeau d'introduction que les meublés de tourisme étaient concernés par l'enquête, avec un rappel dans les formulations des questions et des catégories de réponses. Il est possible que les propriétaires souhaitent disposer du logement pour leur occupation propre à des fréquences plus aléatoires. Ultérieurement dans ce chapitre, nous effectuerons une analyse croisée des réponses, entre les variables de la distance de la résidence principale et l'usage d'occupation propre par le ménage. Par ailleurs, **en France, la mise en location est plus ancrée dans les pratiques notamment avec les dispositifs incitatifs pour la location de meublé de tourisme qui ont accompagné le développement des résidences secondaires en station**. Toutefois, parmi les stations françaises étudiées, il faut relever la part plus faible de loueurs à La Clusaz en comparaison avec Les Belleville notamment.

Tableau 34 : Part de propriétaires loueurs par terrain enquêté

Question posée	Avez-vous déjà loué ou louez-vous votre résidence secondaire ?									
	Les Deux Alpes		La Clusaz		Montvalezan		Les Belleville		Total stations Françaises étudiées avec pondération	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Oui	147	54 %	161	49 %	57	51 %	111	62 %	476	57 %
Non	125	46 %	170	51 %	54	49 %	68	38 %	417	43 %
Totaux des répondants par station	272		331		111		179		893	

	Nendaz		Kranjska Gora	
	Nombre	%	Nombre	%
Oui	30	**25 %**	18	**21 %**
Non	88	75 %	68	79 %
Totaux des répondants par station	118	100 %	86	100 %

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Dans les stations françaises étudiées, le nombre de semaines de location parmi les loueurs est de 8,1 semaines en valeur médiane en 2022 contre 7 semaines pendant l'année qui a suivi l'accession (année variable selon l'année d'accession des ménages). Le résultat que nous obtenons est inférieur à la moyenne de la France métropolitaine évaluée à 11,5 semaines (Atout France, 2019a, p. 83). Cependant le rapport d'Atout France qui a produit cette estimation atteste que **la location en station de montagne est plus importante en hiver, mais inférieur en été et beaucoup plus faible en basse saison comparativement aux territoires urbains ou au littoral**. La comparaison avec la moyenne nationale n'est donc pas très représentative puisque celle-ci intègre les territoires urbains et littoraux dont la location est à l'année plus importante qu'en montagne.

Le **tableau 35** présente le détail des valeurs médianes par stations étudiées en les mettant en perspectives avec d'autres indicateurs afin d'orienter des choix d'analyses croisées à mener. Il s'agit de pouvoir rapprocher des variables pouvant potentiellement expliquer les usages d'occupation ou de location.

Tableau 35 : Performances locatives mises en perspective d'autres indicateurs dans les stations enquêtées

	Les Deux Alpes	La Clusaz	Montvalezan	Les Belleville (ensemble communal)	Nendaz	Kranjska Gora
Nombre de semaines par an (valeur médiane) sur l'ensemble des répondants loueurs	7,5	6	7,5	8,5	4,5	9,5
1er moyen de location	39 % Plateforme en ligne (*Airbnb, Booking...*)	34 % Plateforme en ligne (*Airbnb, Booking...*)	28 % Plateforme en ligne (*Airbnb, Booking...*)	31 % Plateforme en ligne (*Airbnb, Booking...*)	28 % avec une agence immobilière	54 % Plateforme en ligne (*Airbnb, Booking...*)
2ème moyen de location	21 % Bouche à oreille	28 % Agence Immobilière	24 % Bouche à oreille	30 % Agence Immobilière	26 % Plateforme en ligne (*Airbnb, Booking...*)	27 % Bouche à oreille
Etat du parc	74 % ont fait une rénovation	72 % ont fait une rénovation	67 % ont fait une rénovation	77 % ont fait une rénovation	66 % ont fait une rénovation	53 % ont fait une rénovation
Localisation de la résidence principale	15 % à moins de 2 heures	38 % à moins de 2 heure	7 % à moins de 2 heures	15 % à moins de 2 heures	47 % à moins de 2 heures	96 % à moins de 2 heures
Part des occupants en séjours régulièrs les week-ends	26 %	14 %	14 %	16 %	29 %	62 %
Part des occupants avec une durée d'occupation supérieure à 1 mois par an	25 %	68 %	50 %	44 %	52 %	25 %

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

La durée locative est plus faible à La Clusaz (6 semaines en 2022). Elle a le plus augmenté à Montvalezan (de 5,5 à 7,5 semaines) entre l'année qui a suivi celle de l'accession au logement et celle qui précède l'enquête. Il n'y a pas de définition officielle, mais les professionnels de la montagne qualifient généralement un **lit « chaud » dès lors que la performance locative est supérieure à 12 semaines par an** et un lit « froid » lorsqu'il est loué moins de 4 semaines par an.[113] Atout France invite à reconsidérer la distinction de lits froids et lits chauds pratiquée par les professionnels qui est pressentie selon leurs modes de commercialisation mais non par rapport au nombre de semaines effectivement loué (Atout France, 2019b, p. 24). Pour toutes les stations étudiées, la valeur médiane est supérieure au seuil des lits froids. Cependant, **ces durées locatives établies à partir de l'échantillon des profils loueurs apparaissent beaucoup plus faibles que les données communiquées par des estimations officielles sur les taux de remplissages dans les stations étudiées (produites par G2A ou les municipalités).** Ces différences pourraient s'expliquer par le fait que l'indicateur conventionnel dissocie les lits marchands et les lits non marchands en se focalisant principalement sur les taux de remplissage des lits commercialisés. L'enquête de la thèse s'adressant à tous

[113] Rapport d'information du sénat n°384, « Patrimoine naturel de la montagne : concilier protection et développement » déposé le 19 février 2014, URL : https://www.senat.fr/rap/r13-384/r13-38415.html

les propriétaires de résidences secondaires, elle révèle les performances locatives des loueurs indépendamment de la notion de « lits chauds » ou « lits froids », en lien avec les recommandations d'Atout France (2019b, p. 24). **Les résidences de tourisme classées sont par ailleurs potentiellement plus faiblement représentées dans l'échantillon d'enquêtés puisque ces logements font l'objet d'une exploitation permanente, où l'exploitant mandataire peut être différent du propriétaire.** L'exploitant du logement n'aura peut-être pas répondu à l'enquête, puisqu'elle s'adressait plus aux propriétaires. Il faut donc interpréter les données recueillies sur les performances locatives dans le contexte de l'enquête. **L'objectif n'étant pas d'afficher la performance d'un taux de remplissage de destination, mais bien d'objectiver les pratiques locatives dans le parc résidentiel secondaire**, indépendamment des ratios de nuitées par nombre de lits touristiques comme nous avons déjà pu le présenter dans le **chapitre II**.

42 % des répondants des terrains français expliquent que la mise en location ou l'augmentation de la durée locative depuis l'année de l'accession fait suite à une rénovation du logement. 19 % l'expliquent par la professionnalisation de la mise en location.

Comme le montre le **tableau 36**, 46 % des loueurs occupent également leur logement en dehors des périodes locatives et 10 % sont exclusivement loueurs. 41 % utilisent leurs résidences secondaires exclusivement pour une occupation propre ou éventuellement le prêt à des proches.

Tableau 36 : Répartition des répondants selon l'hybridation des usages ou non entre l'occupation et la location

	Les Deux Alpes		La Clusaz		Montvalezan		Les Belleville		Totaux par station Française étudiées	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Ménages qui louent et occupent leur résidence secondaire	114	42 %	118	36 %	49	44 %	93	52 %	374	46 %
Ménages qui occupent exclusivement leur résidence secondaire	111	41 %	159	49 %	50	45 %	68	38 %	388	41 %
Ménages qui louent exclusivement leur résidence secondaire	32	12 %	42	13 %	8	7 %	17	10 %	99	10 %
Ménages qui ne louent pas et n'occupent pas leur résidence secondaire	12	4 %	8	2 %	4	4 %	0	0 %	24	2 %
Totaux par station	269	100 %	327	100 %	111	100 %	178	100 %	885	100 %

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Si nous considérons alors **la durée d'occupation annuelle** en valeur médiane des résidences secondaires en **cumulant les médianes des durées d'occupation[114], des durées de location et de prêt à des proches**, nous obtenons **14,5 semaines pour les stations françaises, 14 semaines pour Nendaz et 15,4 semaines pour Kranjska Gora.** Toutes **les durées de l'occupation annuelle sont inférieures au 8 mois d'occupation (environs 35 semaines) par an qui définissent une résidence principale** dans le cadre

[114] Pour estimer la durée d'occupation médiane, nous avons recours aux réponses restituées dans les **graphiques 17** et avons réordonnés les catégories de réponses en variable ordonnée ascendante de la manière suivante : jamais, 1 à 2 semaines par an, 2 semaines à 1 mois par an, 1 à 2 week-end par mois, 1 à 3 mois par an, tous les week-ends, 3 à 6 mois par an, plus de 6 mois par an. Nous avons ensuite défini la médiane comme étant la valeur centre de la catégorie de réponse qui départage la moitié des répondants au regard de ce redressement ascendant. Par exemple, pour les stations françaises et Kranjska Gora, il s'agit de 1 à 2 week ends par moi, soit l'équivalent de 5,14 semaines d'occupation en valeur centre de la catégorie. Pour Nendaz, il s'agit de 1 à 3 mois par an, soit 8,7 semaines par an.

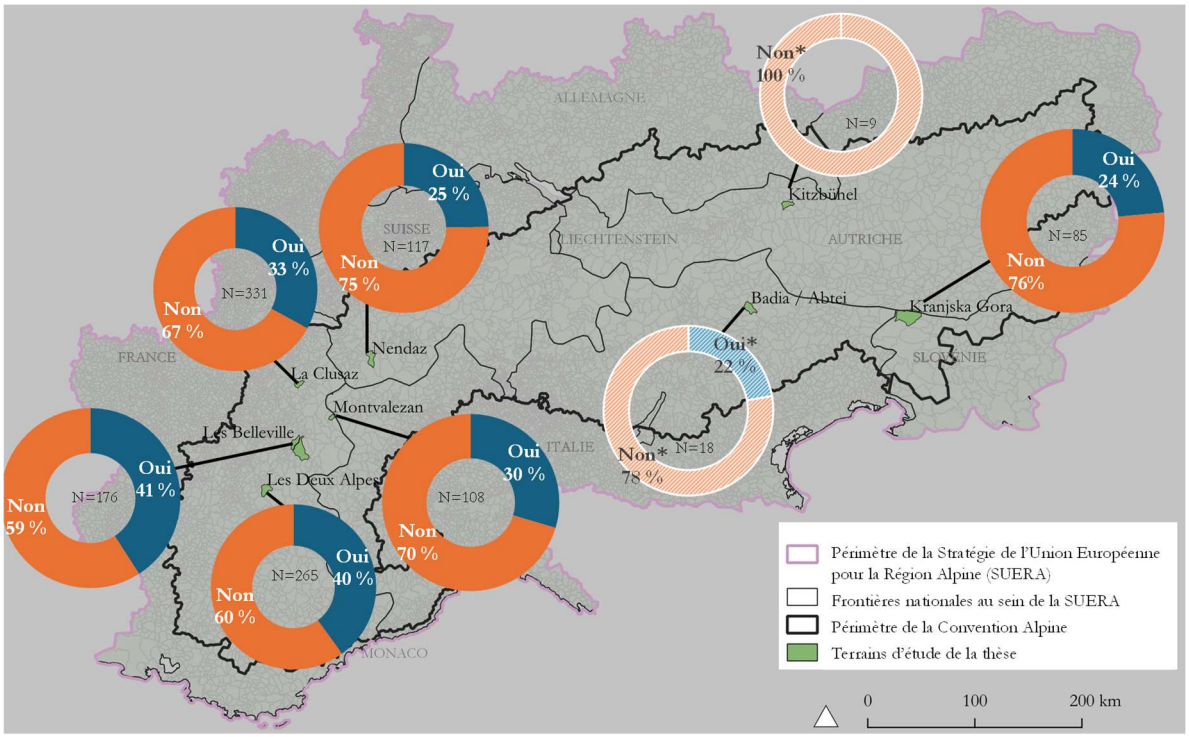
l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs[115] . Selon ces valeurs médianes obtenus avec nos échantillons d'enquêtés, nous pourrions donc considérer que **les résidences secondaires des communes étudiées sont sous-occupées par rapport à une résidence principale tel que elle est définie par une des lois françaises**.

Dans l'enquête de 2024 conduite à Saint-Gervais-Les Bains précédemment mentionnée, les résidents secondaires indiquent occuper leur logement 16 semaines par an, soit 115 jours (Fetiveau, 2024) ce qui diffère de façon significative avec les résultats que nous avons obtenus dans les stations étudiées.

Il conviendrait de vérifier que la durée d'occupation d'un résident permanent en station soit bien *a minima* équivalente aux durées définies par la loi, notamment du fait de potentielles absences prolongées en intersaisons. Nous aborderons les empreintes habitantes des résidents recensés à l'année dans la **cinquième section** de ce chapitre.

La **carte 46** propose une vision d'ensemble des réponses exprimées dans les terrains étudiés concernant les intentions de louer dans les cinq prochaines années. Elle fait ressortir des disparités entre les taux plus élevés à Les Belleville (41 %) et les Deux Alpes (40 %) vis-à-vis de Nendaz et Kranjska Gora (ou Badia) notamment. **En moyenne pondérée, 38 % des résidents secondaires envisagent de louer plus souvent dans les 5 prochaines années dans les stations françaises étudiées contre seulement 14 % en France métropolitaine** (Atout France, 2019a, p.108).

Carte 46 : Question posée : Envisagez-vous de louer plus dans les cinq prochaines années ?



**Ces réponses ne figurent qu'à titre indicatif mais n'ont aucune valeur statistique en raison des faibles taux de réponses sur ces deux terrains d'études*
Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

[115] Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000047900014

Parmi les 62 % qui n'ont pas l'intention de louer dans les stations françaises, 36 % l'expliquent par une **appréhension sur les potentielles détériorations** du logement, 28 % le justifient par le **souhait d'occuper plus souvent le logement** et **17 % en raison d'un manque de flexibilité** de la gestion locative pour maîtriser la disponibilité. Le **tableau 37** détaille par station les pourcentages des motifs qui freinent la décision de mise en location des résidences secondaires. Les raisons invoquées dans notre échantillon recoupent celles de l'étude d'*Atout France* de 2019, mais dans un ordre différent. Dans cette étude, 50 % ne louent pas afin de pouvoir disposer du logement à tout moment (ce qui pourrait toutefois correspondre à la somme des 28 % souhaitant l'occuper plus souvent et 17 % redoutant un manque de flexibilité dans notre échantillon). 18 % ont des craintes sur la dégradation dans l'étude d'*Atout France* contre 36 % dans notre échantillon (2019, p.91).

Parmi les terrains français, 39,5 % indiquent que la motivation première de la mise en location ou l'augmentation des périodes locatives de la résidence secondaire est liée à un objectif de couvrir les charges et notamment la facture énergétique ou de copropriété. Le rapport d'Atout France de 2019 précise également que la raison principale qui pousse à la mise en location est financière avec une part significative de loueurs lorsqu' un emprunt a été contracté pour l'acquisition et que les charges courantes sont importantes (Atout France, 2019a, p.88).

Tableau 37 : Raisons pour lesquels les ménages ne souhaitent pas louer ou louer plus souvent (plusieurs choix possibles)

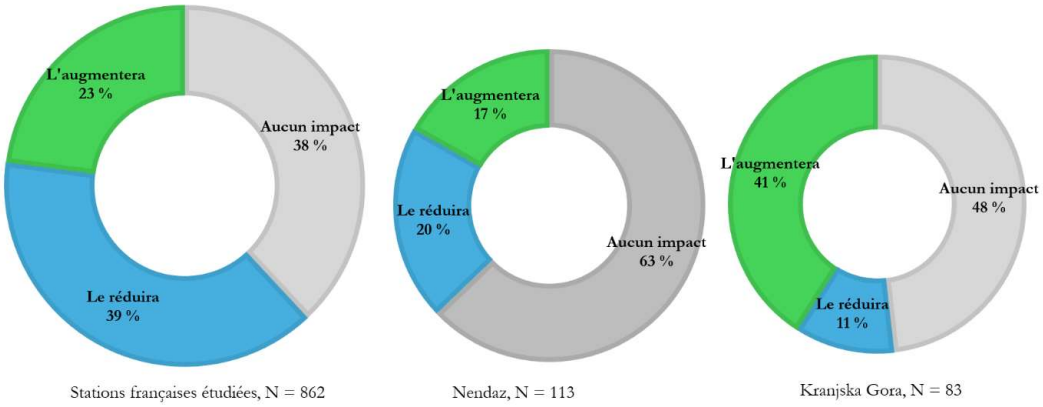
	Les Deux Alpes		La Clusaz		Montvalezan		Les Belleville		Total stations françaises étudiées avec pondération	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Manque de flexibilité de la gestion locative pour maîtriser la disponibilité du logement pour mon usage propre	37	**18 %**	55	**20 %**	13	13 %	19	**14 %**	124	17.1 %
Appréhension sur les potentielles détériorations du logement	91	**43 %**	97	**35 %**	31	**31 %**	44	**33 %**	263	**36.3 %**
Une rénovation trop coûteuse est nécessaire	8	4 %	15	5 %	3	3 %	10	7 %	36	5.0 %
Souhait d'occuper plus souvent ma résidence secondaire	50	**24 %**	83	**30 %**	34	**34 %**	38	**28 %**	205	**28.3 %**
Je prévois de vendre le logement	8	4 %	6	2 %	4	4 %	7	5 %	25	3.5 %
Souhait de garder le bien uniquement pour mon usage ou celui de la famille	10	5 %	8	3 %	3	3 %	4	3 %	25	3.5 %
Logement déjà très occupé	4	2 %	1	0 %	1	1 %	0	0 %	6	0.8 %
Autres (raisons diverses qui n'ont pas pu être classées)	3	1 %	12	4 %	12	12 %	13	10 %	40	5.5 %
Totaux des raisons exprimées par stations	211		277		101		135		**724**	

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024 ;
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

1.3 La perception du changement générationnel et climatique par les résidents présage-t-elle un renforcement des taux d'occupation des résidences secondaires en station ?

L'enquête de la thèse intégrait deux questions à titre exploratoire pour s'informer sur la projection des usages à venir qu'ont les résidents secondaires au regard du changement climatique et de l'éventuelle transmission à la génération suivante. Les **graphiques 23 et 24** restituent ces résultats. **Le changement climatique inciterait plutôt à réduire l'usage de la résidence secondaire dans les stations françaises tandis qu'une majorité estime qu'il n'y aura pas d'impacts à Nendaz et Kranjska Gora.**

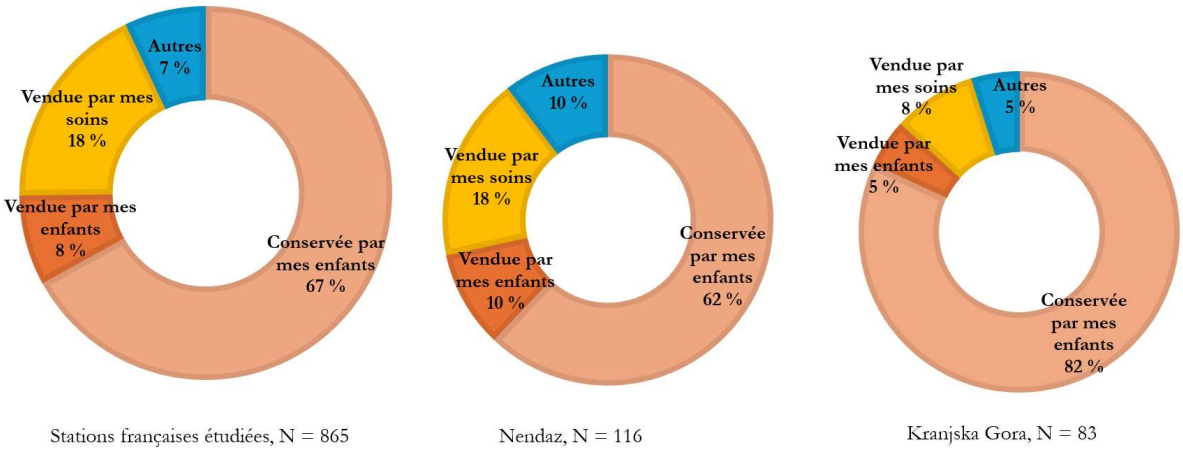
Graphiques 23 : Question posée : Pensez-vous que le changement climatique affectera la durée d'occupation de votre résidence secondaire ?



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024 ;
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Cette partie de l'enquête mériterait des questions complémentaires pour approfondir les raisons qui les amènent à se projeter ainsi et vérifier les prédispositions des répondants qui amènent à ses réponses (niveau d'informations sur les impacts du changement climatique, représentation du changement climatique, etc..). Concernant la transmission, dans chaque station enquêtée, la majorité pense que le bien sera conservé par les enfants. Nous n'avons pas identifié d'autres résultats d'enquête permettant de comparer ces résultats.

Graphiques 24 : Question posée : selon vous, votre résidence secondaire sera…



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

2. Les caractéristiques socio-économiques des propriétaires ou du logement conditionnent-elles l'usage des résidences secondaires dans les communes-supports de stations ?

Dans cette section, plusieurs analyses croisées sont développées afin d'observer comment les caractéristiques socio-économiques, la distance entre la résidence principale et secondaire ou les caractéristiques intrinsèques des logements ont tendance à influer sur le taux d'occupation ou la performance locative. Les analyses mobilisent uniquement l'échantillon total des 4 stations françaises étudiées. Ce dernier est plus consistant et permet de limiter les biais en mêlant les répondants d'autres pays.

Dans les communes-supports de stations françaises, les ménages entre 60 et 74 ans ont tendance à occuper plus leur logement que les ménages de 40 à 56 ans comme le montre le **tableau 38**. En effet d'après le test de X^2 de Pearson, il y a moins de 0,06 % (valeur Pr) de chance de se tromper en rejetant l'hypothèse selon laquelle, il n'y a pas de relation statistique entre l'âge et la durée d'occupation de la résidence secondaire. A l'aide du calcul des résidus standards, nous pouvons affirmer que les propriétaires qui ont entre 40 et 56 ans sont surreprésentés parmi ceux qui ont une durée d'occupation de moins de 3 mois tandis que les 60 à 74 ans sont surreprésentés parmi ceux qui ont une durée d'occupation de plus de 3 mois.

Tableau 38 : Analyse croisée entre les classes d'âge et la durée d'occupation des 4 stations françaises étudiées

	Durées d'occupation pendant l'année de juin 2021 à mai 2022			
Classes d'âge des ménages enquêtés	Beaucoup (+ de 3 mois)	%	Peu (- de 3 mois)	%
18 à 39 ans	6	4 %	34	6 %
40 à 59 ans	43	28 %	**263**	**45 %**
60 à 74 ans	**82**	**54 %**	222	38 %
75 ans et +	20	13 %	62	11 %
Totaux des répondants à cette question	151	100 %	581	100 %

Test avec le logiciel *RStudio* : X^2 de Pearson = 17,04 **Pr = 0,0006933**
Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Dans les stations françaises étudiées, les ménages propriétaires ayant une résidence principale située à moins d'une heure de la résidence secondaire ont tendance à l'occuper plus souvent selon l'analyse croisée présentée dans le **tableau 39**. D'après le test X^2 de Pearson, il y a moins de 2,19 % (valeur Pr) de chance de se tromper en rejetant l'hypothèse selon laquelle il n'y a pas de relation entre la distance de la résidence principale et la durée d'occupation de la résidence secondaire. A l'aide du calcul des résidus standards, il est possible d'affirmer que les propriétaires de résidences secondaires dont la résidence principale située à moins d'une heure sont significativement sur-représentés parmi ceux qui ont des durées d'occupation supérieures à trois mois par an.

Tableau 39 : Analyse croisée entre le temps de trajet depuis la résidence principale et la durée d'occupation des 4 stations françaises étudiées

	Durées d'occupation pendant l'année de juin 2021 à mai 2022			
A combien de temps de trajet se situe la résidence secondaire de la résidence principale environ ?	Beaucoup (+ de 3 mois)	%	Peu (- de 3 mois)	%
Située dans la même commune	0	0 %	2	0 %
Moins d'1h	**24**	**15 %**	**41**	**7 %**
de 1h à 2h	19	12 %	69	11 %
de 2h à 3h	29	18 %	140	22 %
de 3h à 6h	28	18 %	115	18 %
de 6h à 8h	30	19 %	157	25 %
Plus de 8h	27	17 %	101	16 %
Totaux des répondants par station	157	100 %	625	100 %

Test avec le logiciel *RStudio* : X^2 de Pearson (avec simulation de la valeur P[116]) = 15.09 Pr = **0.02199**
Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

L'étude d'Atout France de 2019 analyse également le rapport entre le temps passé à la résidence secondaire et la distance de la résidence principale. En dessous de 15 semaines d'occupation, il est difficile de distinguer les propriétaires selon la distance de leur résidence principale. Ceux dont la distance depuis la résidence principale est plus courte sont davantage représentés parmi ceux qui ont les durées d'occupation annuelle les plus longues. Enfin, ceux dont la résidence principale est située à plus de 600 km viennent sensiblement moins les week-ends que les autres ménages (Atout France, 2019a, pp. 68-69)

Le fait d'avoir pour un ménage plus d'une résidence secondaire ne réduit pas nécessairement le taux d'occupation par le ménage de la résidence secondaire enquêtée. Selon le test *X^2 de Pearson*, il y a 59 % (valeur Pr) de chance de se tromper en rejetant l'hypothèse selon laquelle il n'y a pas de relation statistique entre ces deux variables. Ce pourcentage est largement supérieur au seuil acceptable ($Pr < 0,05$) et ne permet donc pas de confirmer une signification statistique bien que le **tableau 40** affiche de légères différences entre ceux qui n'ont qu'une seule résidence secondaire et ceux qui en ont plusieurs.

Tableau 40 : Analyse croisée entre le nombre de résidences secondaires et la durée d'occupation des 4 stations françaises étudiées

	Durées d'occupation pendant l'année de juin 2021 à mai 2022			
Avez-vous une autre résidence secondaire ?	Beaucoup (+ de 3 mois)	%	Peu (- de 3 mois)	%
Oui	38	24 %	165	27 %
Non	119	76 %	453	73 %
Totaux des répondants par station	157	100 %	618	100 %

Test avec le logiciel STATA : X^2 de Pearson = 0.40319 **Pr = 0.5938**
Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Le **tableau 41** croise les variables entre la performance locative et l'ancienneté de l'accession à la propriété. Le rapport d'*Atout France* de 2019 précisait que les plus jeunes en âge (et non en ancienneté d'accession à la

[116] En raison d'un trop petit échantillon, de la classe de propriétaire située dans la même commune, une correction est appliquée par le logiciel *Rstudio* afin de simuler des effectifs théoriques pour rendre applicable le test chi2.

propriété) louent davantage leur résidence secondaire alors que les plus âgés sont moins enclins à la louer (Atout France, 2019a, p. 84).

Tableau 41 : Analyse croisée entre la performance locative et l'ancienneté de l'accession à la propriété des 4 stations françaises étudiées

	Ancienneté de l'accession à la propriété										
Performance locative	Moins de 2 ans		Entre 2 ans et 5 ans		Entre 6 ans et 10 ans		Entre de 11 ans et 30 ans		Depuis toujours (maison de famille)		Totaux
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N
Ménages qui louent le plus (au-dessus de la valeur médiane : 8 semaines)	23	28, 7 %	58	**38,2 %**	38	24 %	85	23,7 %	21	19,8 %	225
Ménages qui louent le moins (en dessous de la valeur médiane : 8 semaines)	26	32,5 %	38	25 %	39	24,7 %	75	21 %	24	22,6 %	202
Ménages qui ne louent pas (0 semaines)	**31**	**38,8 %**	**56**	**36,8 %**	81	51,2 %	**198**	**55,3 %**	61	**57,5 %**	427
Totaux des répondants par ancienneté de l'accession à la propriété	80	100 %	152	100 %	158	100 %	358	100 %	106	100 %	854

Test avec le logiciel STATA : X^2 de Pearson = 25.729 Pr = 0.001168
Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

D'après le test *X^2 de Pearson*, il y a moins de 0,1 % de chance (valeur Pr) de se tromper en rejetant l'hypothèse selon laquelle il y a une relation entre l'ancienneté de l'accès à la propriété et la performance locative. Avec le calcul des résidus standards, il est possible d'affirmer que :
- les propriétaires dont l'accession date de moins de 2 ans sont significativement sous-représentés parmi ceux qui ne louent pas
- les propriétaires secondaires dont l'accession date de 2 à 5 ans sont significativement sur-représentés parmi les ménages qui louent le plus et sous-représentés parmi ceux qui ne louent pas.
- les propriétaires dont l'accession date de 11 à 30 ans sont sur-représentés parmi ceux qui ne louent pas.

En conclusion, **la performance locative diminue à mesure de l'ancienneté de l'accession à la propriété secondaire.**

L'étude d'*Atout France* de 2019 relevait que le facteur financier pouvait être une condition qui favorise la décision de mise en location où ceux gagnant moins de 1000 euros par mois étaient significativement plus nombreux à louer (26 %) que les autres propriétaires (10 %) (*Atout France*, 2019a, p.46). A partir de notre échantillon de répondant ciblé dans les stations, nous ne pouvons pas statistiquement valider la relation statistique entre la variable de revenu et de performance locative. D'après le test X^2 de Pearson, si nous considérons uniquement l'échantillon de loueurs, il y a 12 % de chance (valeur Pr) de se tromper en rejetant l'hypothèse selon laquelle il n'y a pas de relation statistique entre le revenu et la performance locative. Cette marge d'erreur potentielle est trop élevée. **En station, les catégories de ménages les plus aisées ne se distinguent pas pour leurs plus faibles performances locatives que les catégories les plus modestes selon notre enquête.**

Tableau 42 : Performance locative selon le revenu annuel du ménage des 4 stations françaises étudiées

	Revenu annuel du ménage net en euros								
	0 à 20 000		20 000 à 40 000		40 000 à 60 000		Plus de 60 000		Totaux selon la performance énergétique
Performance locative	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre
Ménages qui louent le plus (au-dessus de la valeur médiane : 8 semaines)	7	35 %	41	36 %	52	27 %	112	27 %	212
Ménages qui louent le moins (en dessous de la valeur médiane : 8 semaines)	3	15 %	22	19 %	56	29 %	101	24 %	182
Ménages qui ne louent pas (0 semaines)	10	50 %	52	45 %	88	45 %	208	49 %	358
Totaux par revenu annuel du ménage	20	100 %	115	100 %	196	100 %	421	100 %	752

Test avec le logiciel STATA uniquement sur l'échantillon de ménage loueurs : X^2 de Pearson = 5,7957 **Pr = 0.1239**
Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Dans les stations françaises étudiées, les retraités louent moins que les employés. Il y a moins de 0,1 % de chance (valeur Pr) de se tromper en rejetant l'hypothèse selon laquelle il n'y a pas de relation statistique entre la décision de mise en location et la catégorie socio-professionnelle. En effet, selon les résidus standards, les retraités sont sur-représentés parmi ceux qui ne louent pas et à l'inverse les employés sont sur-représentés dans les loueurs, comme nous pouvons le visualiser dans le **tableau 43.** La distinction entre les loueurs les plus performants et les moins bons loueurs apparaît moins probante au regard des tests statistiques. Les pourcentages de répartition afférents ne sont donc pas présentés. Les faibles effectifs des saisonniers, étudiants ou sans activité professionnelle sont grisés dans le tableau.

Tableau 43 : Performance locative selon le statut professionnel dans l'échantillon total de répondants des 4 stations françaises étudiées

Echantillon totale des 4 cas de stations françaises	Retraité(e)		Saisonnier(e)		Étudiant(e)		Employé(e)		Entrepreneur		Sans activité professionnelle		Autres (principalement Cadre supérieur et profession libérale)		
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	Totaux
Ménages qui louent	**147**	**40 %**	**1**	**44 %**	**1**	**50 %**	**150**	**57 %**	73	52 %	7	78 %	34	47 %	413
Ménages qui ne louent pas	220	60 %	2	66 %	1	50 %	112	43 %	68	48 %	2	22 %	39	53 %	444
Totaux par statut professionnel	367	100 %	3	100 %	2	100 %	262	100 %	141	100 %	9	100 %	73	100 %	857

Test avec le logiciel STATA : X^2 de Pearson (avec simulation de la valeur p) = 24.197 **Pr = 0.001999**
Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

A l'aide des analyses croisées des réponses à l'enquête auprès des propriétaires et de l'étude des relations statistiques effectuée avec le logiciel *Rstudio*, nous avons pu révéler que la durée d'occupation tendait à augmenter pour les résidents secondaires plus âgées, ou lorsque la résidence principale était à moins d'une

heure de la station. Par ailleurs la performance locative peut être fonction de l'ancienneté de l'accession à la propriété et de la catégorie socio-professionnelle. Nous n'avons pas pu confirmer que les résidents secondaires avec des revenus plus importants avaient une performance locative plus réduite. De la même manière le fait d'avoir plus d'une résidence secondaire n'affecte pas l'occupation de celle enquêtée en station.

3. Lecture comparée des empreintes habitantes et des personas de résidents secondaires dans chacune des stations étudiées

Cette section restitue l'approche des empreintes habitantes et l'identification des personas parmi les résidents secondaires.

3.1 Caractérisation des empreintes habitantes par station

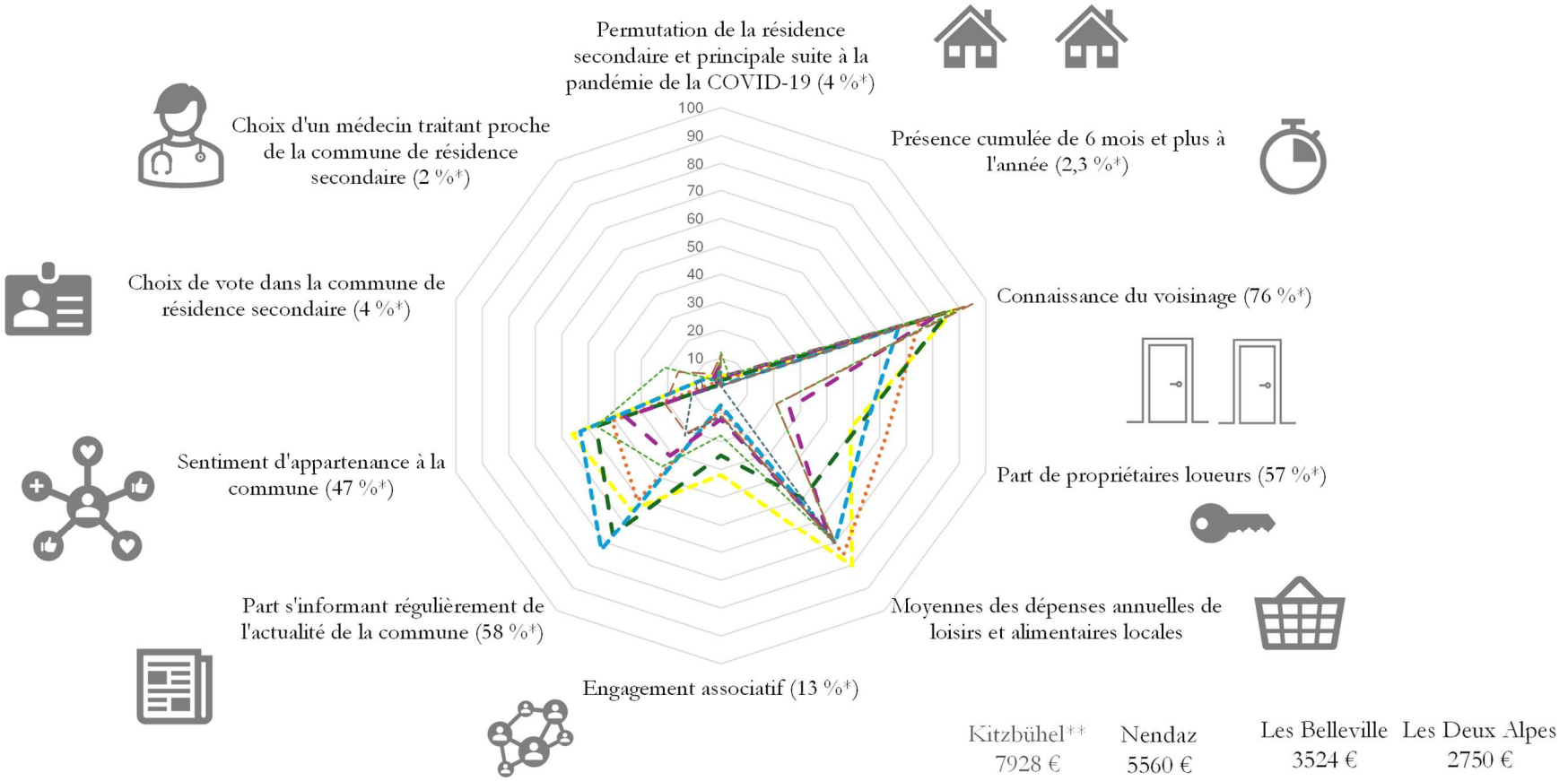
A l'aide du champ épistémologique de l'habiter et de la mobilisation des apports théoriques, nous avons défini dans le **chapitre III** l'approche des empreintes habitantes[117]. Celle-ci s'appuie sur un certain nombre de critères pour évaluer « l'empreinte habitante » des résidents (le statut administratif, la présence du résident, sa participation socio-économique, le recours à des commodités du quotidien, l'intégration sociale, l'attachement au lieu et l'engagement politique). Ces critères ont été enquêtés auprès des résidents secondaires au travers des questions 23, 39 et de 52 à 59 figurant dans le prototype de questionnaire en **annexe 5**. Le **schéma 6** restitue quelques indicateurs sélectifs pour illustrer cette approche.

Les empreintes habitantes des résidents secondaires relevées présentent des caractéristiques similaires parmi l'ensemble des terrains étudiés. Tout d'abord, la part des ménages occupant leur résidence secondaire 6 mois et plus par an, en cumulé de tous les séjours réalisés, reste très minoritaire, tout comme la permutation entre la résidence secondaire et principale à la suite de la pandémie de la COVID-19. **La part de ménages propriétaires dont la présence équivaudrait à celle d'un résident à l'année est très minoritaire. Ce résultat tend donc à fortement nuancer l'existence d'habitants semi-permanents parmi les enquêtés au sens du seul indicateur de présence.** A titre de comparaison, dans l'enquête conduite à Saint-Gervais-Les-Bains en 2024, 7 % des résidents secondaires pensent s'installer à l'année ultérieurement dans la commune (Fetiveau, 2024). Par ailleurs, il a été observé des rythmes d'occupation pouvant être très réguliers. A Kranjska Gora par exemple, la part de propriétaires se rendant à leur résidence les week-ends est très importante. Elle est également significative à Les Deux Alpes et à La Clusaz. Nous avons cependant pu voir que le taux d'occupation annuelle intégrant les différents séjours des propriétaires, la mise en location et le prêt sont loin de représenter la moitié d'une année de présence résidentielle.

Le choix d'un médecin traitant ou du vote sur la commune de résidence secondaire ne concerne qu'une partie minoritaire des répondants (les taux les plus élevés étant de 7 % à la Clusaz, et à Les Deux Alpes). Par ailleurs, d'autres critères permettent de reconnaître une dimension habitante parmi une partie importante des propriétaires puisque **le sentiment d'appartenance à la commune, représente 47 % des répondants dans les stations françaises étudiées** (56 % à La Clusaz et 53 % aux Deux Alpes, 47 % à Montvalezan, 41 % à Les Belleville), ainsi qu'à Kranjska Gora, mais seulement 36 % à Nendaz.

[117] L'approche géographique des empreintes habitantes conceptualise le protocole visant à relever les pratiques socio-spatiales des résidents qui traduisent une relation de l'habiter au territoire ainsi qu'une contribution à la vie locale.

Schéma 6 : Caractérisation de l'empreinte habitante des résidents secondaires par commune-support de station(s) selon quelques indicateurs sélectifs



Les échantillons mobilisés pour ce **schéma 6** sont les suivants : Les Deux Alpes : N=261 ; La Clusaz : N= 332 ; Montvalezan : N= 106 ; Les Belleville : N=179 ; Nendaz : N= 114 ; Kranjska Gora : N=84 ; Badia/Abtei : N=20, Kitzbühel : N=9.

*****Pourcentages de la moyenne pondérée des 4 communes-supports de stations françaises étudiées

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

La part s'informant régulièrement de l'actualité de la commune est également très élevée (57 % dans les stations françaises étudiées). Ces indicateurs reflètent l'attachement des propriétaires à leur commune de résidence secondaire comme avaient pu le mettre en lumière C. Blondy *et al.,* (2016) sur le littoral à travers l'exemple de la Charente-Maritime ou encore P. Bachimon *et al.,* dans les Pyrénées (2017).

Si certains peuvent avoir une posture de défense d'intérêts particuliers tel que nous avons pu le relever en réunion publique à les Belleville le 4 août 2023, d'autres témoignent aussi d'une volonté de participer au projet de la commune. Le taux de réponse au questionnaire très élevé à La Clusaz témoigne notamment d'un souhait de reconnaissance dans la vie locale.

La part s'informant régulièrement de l'actualité est nettement plus faible à Nendaz (31 %) et Kranjska Gora (35,7 %) vis-à-vis des terrains français, ainsi qu'à Kitzbühel (22 %) et Badia/Abtei (21 %), sans oublier que les échantillons obtenus dans ces deux dernières communes ne sont pas significatifs. **Pour l'ensemble des terrains d'études, le nombre de propriétaires engagés dans des associations est assez faible avec 13 % pour les communes françaises étudiées.** Dans l'étude menée en Charente-Maritime, la part de résidents secondaires engagée dans des associations apparaissait très significative, tout comme dans les résultats d'une étude en Finlande (Czarnecki et Rantanen 2023). Il était notamment relevé que la présence en demi-teinte des résidents pouvait être alors compensée par cet engagement assez important dans le tissu associatif local (Blondy *et al.,* 2016). Ce constat est moins vérifié dans les communes enquêtés par la thèse. L'extrait d'entretien ci-après illustre notamment le détachement et l'éloignement d'une partie des propriétaires à la vie locale.

> « Je ne suis pas l'actualité et ne vote pas sur la commune. J'ai juste une page *Insta* sur le domaine skiable. Je ne suis pas impliquée socialement aux 2 Alpes. Je ne connais pas les voisins. On avait un gardien qui est en arrêt maladie depuis plus de 2 ans. On a même plus de gardien »
>
> [Concernant les dépenses sur la commune] « Je fais les courses sur place à *Carrefour Market,* quelques restaurants et le forfait. » *Entretien 80, résidente secondaire, Les Deux Alpes, 15 février 2024*

La part significative de propriétaires loueurs dans les communes françaises étudiées témoigne de leur contribution à l'économie locale en tant qu'agent économique comme déjà relevé par plusieurs chercheurs (Bourrat, 2000 ; Genevray, 2015). Cependant, le nombre de semaine en valeur médiane dans chaque terrain est loin de recouvrir le potentiel de la saison d'hiver et d'été puisqu'il est de 8,1 semaines dans les terrains français.

L'enquête a permis de recueillir les montants de dépenses alimentaires et de loisirs dans la commune de la résidence enquêtée. Il s'agit de **mettre en perspective ces paniers de dépenses avec ceux des habitants permanents rencontrés**. Considérer les dépenses d'habitat, de crédit bancaire ou d'assurance liées au logement ne permettrait pas nécessairement un tel rapprochement avec des habitants étant donnée l'hétérogénéité des logements et des coûts de maintenance qu'ils peuvent représenter. Les montants des dépenses sont très différents d'une commune à l'autre, comme le montre le **schéma 6**. Les montants indiqués par les résidents secondaires ont été rapportés aux paniers de dépenses estimés lors des entretiens d'habitants de façon à évaluer la retombée économique des propriétaires secondaires comparativement au panier moyen de la population permanente. Cette **dimension économique de l'empreinte habitante ressort quasiment aussi contributrice à l'année qu'un habitant à l'année.** Néanmoins, les entretiens ont permis de relever qu'autant du côté des propriétaires, que des habitants, de nombreuses courses

alimentaires étaient réalisées en bas de vallée pour les cas de stations françaises notamment. Le questionnaire stipulait de mentionner les dépenses sur la commune des résidences secondaires. Il est alors possible que des propriétaires aient réinterprété la question ou bien écarté les dépenses extérieures à la commune de la résidence enquêtée comme demandé. Les dépenses apparaissent également moins élevées que les 5417 euros de dépenses moyennes estimées dans une étude de la fédération des associations de résidents secondaires des stations de montagne (comptant 525 répondants) qui identifiait des différences entre propriétaires d'habitat individuel et d'appartements (FARSM, 2018). Toutefois, cette étude intègre d'autres types de dépenses que celles liées aux loisirs et à l'alimentaire et elle ne précise pas le périmètre de consommation considéré.

L'étude d'*Atout France* avait permis de repérer à l'échelle de la France métropolitaine que les résidents secondaires plus âgés réalisaient davantage leurs courses alimentaires dans la commune ou se rendaient davantage au restaurant que les jeunes propriétaires. A l'inverse, ces derniers ont beaucoup plus recours aux offres de loisirs de la destination (2019a).

Enfin, comme indicateur de l'interaction sociale, le **schéma 6** présente un très fort taux de connaissance du voisinage (79 % pour les cas de stations françaises étudiées) avec, en tête, 92 % à Kranjska Gora, suivi de 88 % à La Clusaz. Les croisements d'informations émanant des entretiens nous ont permis d'identifier à la fois des propriétaires très en relation avec les habitants et très investi dans la vie locale, tout comme d'autres très distant des dynamiques de village. Les entretiens ne nous ont pas permis d'identifier des résidents secondaires engagés dans la politique de la vie locale dans les stations étudiées, bien que des cas existent dans d'autres stations, notamment en Tarentaise, où ils peuvent être membres de conseils municipaux.

Les empreintes habitantes sont donc globalement ambivalentes selon les critères considérés. **L'enquête permet d'exclure une proportion significative d'habitants semi-permanents selon le critère de la présence, du statut administratif, de l'engagement politique et associatif. L'intégration sociale est relative (forte connaissance du voisinage). Toutefois, l'enquête permet de souligner des empreintes habitantes importantes au regard de la part non négligeable de propriétaires attachés à la commune (sentiment d'appartenance, suivi de l'actualité locale) et de leur participation à l'économie locale, au travers des dépenses de consommation ainsi que de la mise location dans les terrains d'études français.**

3.2 Différentes compositions de personas selon les stations

Dans les sections précédentes, les données d'enquête ont été exploitées à l'aide du tri à plat et d'analyses croisées. Cela nous a permis de mieux connaître les caractéristiques générales des ménages propriétaires des résidences secondaires, les évolutions des usages résidentiels et les facteurs pouvant favoriser l'occupation, la location ou au contraire l'atténuer. Pour comprendre l'interaction des résidents secondaires avec la vie locale à l'année, nous avons appliqué l'approche des empreintes habitantes en mobilisant les réponses de l'enquête sous le prisme d'indicateurs épistémologiques de l'habiter. Dans cette sous-section, nous proposons d'exploiter les résultats de l'enquête de façon à regrouper les principaux traits et pratiques qui caractérisent les propriétaires les plus représentés dans chacune des communes enquêtées. Comme déjà présenté dans le **chapitre II**, nous avons recours au concept de personas pour mieux distinguer les

propriétaires-types dans chacune des stations, en synthétisant leurs fiches d'identités à l'aide des données d'enquête. En raison des multiples variables et de nombreux répondants, il n'est pas possible de résumer l'ensemble des données à l'œil nu. Pour identifier les personas, nous appliquons ainsi deux méthodes statistiques à l'échantillon de chaque commune-support de station enquêtée :

- L'**Analyse des Composantes Principales (ACP)** est une méthode statistique employée pour structurer les données et procéder au regroupement des individus (propriétaires) selon les combinaisons de variables qui les caractérisent (réponses à l'enquête). L'Analyse des Composantes Principales permet de projeter sur un graphique les variables et les individus dont les distances entre eux varient en fonction des similitudes ou des divergences des réponses (Dennaï, 2016). Nous pouvons ainsi visualiser les éventuels clusters formés par des nuages de points lorsque plusieurs propriétaires ont un ensemble de réponses en commun.
- La **Classification Ascendante Hiérarchique (CAH)** consiste à hiérarchiser des regroupements successifs d'individus (Nakache et Confais, 2004) afin de pouvoir identifier le nombre de clusters à retenir, soit le nombre de personas par terrain d'étude.

Parmi les variables obtenues à l'aide de notre questionnaire, nous avons à la fois des données qualitatives catégorielles (exemple : situation familiale), ordinales (exemple : âge) et des données numériques (exemple : nombre de semaines louées). L'ACP ne s'appliquant qu'à des variables quantitatives, il est d'usage dans cette situation de recourir à l'Analyse Factorielle des Données Mixtes qui permet de gérer ces différents types de données. Cependant, **dans notre approche des personas, nous souhaitons donner plus de poids aux variables quantitatives (durée d'occupation et durée de location notamment) qui reflètent les choix d'usages dominants de la résidence secondaire et ainsi le rapport au bien.** Nous appliquons alors l'Analyse des Composantes Principales, en apportant un traitement spécifique aux variables catégorielles. Le logiciel *Rstudio* permet cette possibilité, à condition que nous lui signalons les variables à traiter différemment au cours de l'ACP. Les variables catégorielles n'interviennent pas dans le processus de synthétisation de l'information, mais sont tout de même positionnées graphiquement de façon à pouvoir les interpréter vis-à-vis de nos clusters d'individus élaborés avec les variables quantitatives. Les variables ordinales peuvent être recodées en variable numérique en affectant un chiffre à la classe de réponses, afin de pouvoir être traitées par l'ACP.

Une première tentative a été réalisée à partir de toutes les variables quantitatives du questionnaire, mais il en ressort une distribution trop dispersée des répondants pour pouvoir identifier des clusters de propriétaires. Cela constitue un premier enseignement. Si nous ne sommes pas en mesure de catégoriser les répondants aux regards de toutes les réponses, cela signifie que **les propriétaires sont très hétérogènes dans leurs caractéristiques et leurs usages.** Après plusieurs essais, il est apparu pertinent d'avoir une sélection se focalisant sur les principaux items : les caractéristiques du patrimoine, l'historique de l'accession, les usages résidentiels, les projections quant à l'avenir du bien, les empreintes habitantes et la composition socio-économique du ménage. Les 18 variables retenues sont listées dans le **tableau 44**.

Tableau 44 : Variables utilisées dans l'Analyse des Composantes Principales pour l'identification de personas selon les empreintes habitantes

Variables (questions de l'enquête)	Type de donnée	Intitulé sommaire*
Caractéristiques du patrimoine		
Taille du logement (nombre de pièces)	Ordinale recodée en numérique	Taille
Etat du bien	Catégorielle	
Distance avec la résidence principale	Ordinale recodée en numérique	Distance
Nombre de résidences secondaires	Ordinale recodée en numérique	AutreRS
Historique de l'accession		
Ancienneté de l'accession	Ordinale recodée en numérique	Ancienneté
Mode d'accession	Catégorielle	
Usages résidentiels		
Occupation du bien par le propriétaire ou la famille en 2022	Ordinal recodé en numérique (admis lorsqu'il n'y a que deux modalités de réponses)	Occupation
La durée d'occupation cumulée en 2022	Numérique	Durée_Occup
Si le logement a déjà été ou est mis en location	Ordinale recodée en numérique (admis lorsqu'il n'y a que deux modalités de réponses)	Location
La durée de location cumulée en 2022	Numérique	Durée_Loc
Projet de mise en location dans les cinq prochaines années	Ordinale recodée en numérique (admis lorsqu'il n'y a que deux modalités de réponses)	Projet_Loc
Pratique du télétravail lors des séjours dans la résidence secondaire	Ordinale recodée en numérique	Télétravail
Projection sur l'avenir du bien		
Devenir du bien (transmission aux enfants ou revente)	Catégorielle	AvenirRS
Rapports au territoire selon d'autres indicateurs de l'habiter (les variables de cette rubrique ont été recodées en un seul indicateur, soit une seule variable)		
Connaissance du voisinage	Ordinale recodée en numérique	IndHab
Engagement associatif	Ordinale recodée en numérique	
Démarche de s'informer sur l'actualité locale	Ordinale recodée en numérique	
Choix de vote dans la commune	Ordinale recodée en numérique	
Sentiment d'appartenance	Ordinale recodée en numérique	
Localisation du médecin traitant	Ordinale recodée en numérique	
Composition socio-économique du ménage enquêté		
Situation familiale	Catégorielle	SituFamille
Catégorie socio-profesionnelle	Catégorielle	CatSocioPro
Age	Ordinale recodée en numérique	Age
Revenu annuel du ménage	Ordinale recodée en numérique	Revenu

* Ces intitulés sont affectés aux variables lors du traitement de l'ACP afin d'épurer la lecture des graphiques.
Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

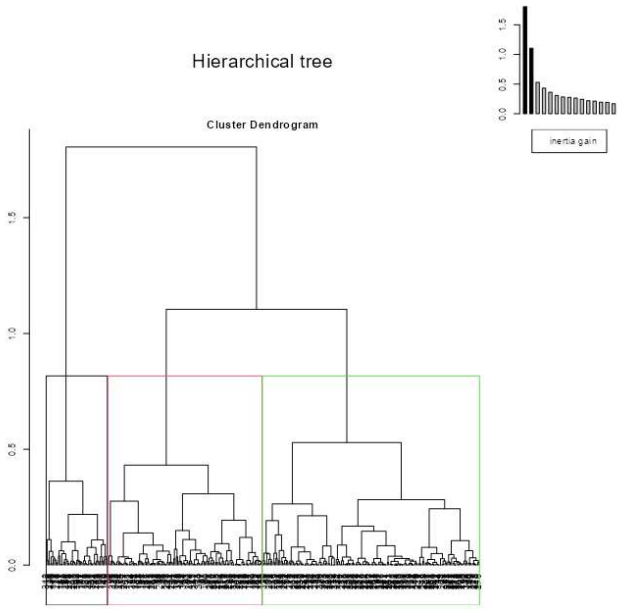
A partir de cette méthode, il est identifié 5 personas, mais toutes ne sont pas présentes dans chaque station. A l'aide des entretiens, nous complétons cette démarche statistique en précisant également **deux personas minoritaires supplémentaires** dont les usages s'avéraient très distincts des personas les plus représentées. Il s'agit de ne pas négliger l'existence de ces deux autres profils de propriétaires, même s'ils sont minoritaires, puisqu'ils permettent de comprendre d'autres types de relations aux territoires, affectant plus ou moins les dynamiques locales. Pour chaque commune étudiée, nous présentons les 2 à 4 personas identifiées parmi les échantillons de répondants au questionnaire et à l'aide des entretiens. Les personas récurrents d'une station à l'autre peuvent avoir une description réajustée au contexte de chaque station en fonction des résultats statistiques obtenus, ce qui fait l'objet d'une couleur verte. Nous avons également affecté à chaque persona une codification alphabétique, accompagnée d'un numéro afin de pouvoir suivre la récurrence des profils d'une station à l'autre, mais aussi les dissocier quand ils présentent quelques variations mineures. **Quel que soit la technique employée, l'exercice de la catégorisation des résidents secondaires entraîne nécessairement un risque de simplification face à l'hétérogénéité**

des ménages. L'objectif d'identifier des personas est essentiellement de favoriser l'appropriation des tendances et connaissances sur les usages résidentiels et les empreintes habitantes. C'est pourquoi **nous avons sollicité un dessinateur pour mettre en illustration les personas identifiées afin de contribuer à cet exercice de synthèse par la représentation allégorique**. La mise en dessin s'est appuyée sur les éléments descriptifs des personas. Les portraits ne sont évidemment pas représentatifs de l'ensemble des répondants appartenant à la persona dans leur traits physiques ou leurs genres, mais permettrons de reconnaître plus facilement la récurrence de certains profils de propriétaires d'une station à l'autre.

3.2.1 La Clusaz : une prédominance de retraités multi-résidents et de familles occupantes aux catégories socio-professionnelles supérieures

Pour ce premier terrain, nous détaillons davantage le protocole d'identification des personas au travers des étapes de traitement des deux méthodes statistiques. Pour les terrains suivants, les résultats de la CAH et l'ACP figureront en **annexe 10** afin de ne pas surcharger ce volet analytique du chapitre. D'après la classification ascendante hiérarchique (CAH) et notamment le dendrogramme généré à l'aide du logiciel *Rstudio* et présenté dans le **graphique 25**, il est opportun de retenir **3 personas à La Clusaz.** Nous pouvons le déterminer par l'examen visuel du dendrogramme, ainsi que l'histogramme qui distingue des indices de niveau par ordre décroissant. Deux barres signifient que la sélection des clusters doit intervenir après deux nœuds de l'arbre hiérarchique du dendrogramme, soit trois clusters. Concernant le dendrogramme, plus la hauteur des branches de l'arbre hiérarchique qui précédent une jonction est importante, plus le cluster est significatif. Les encadrements de couleurs distincts qui intersectionnent les branches de l'arbre hiérarchique signalent également le nombre de classes qu'il est recommandé de choisir. Il n'est donc pas opportun de sélectionner plus de personas qui seraient moins représentatives. Cela reste en effet un exercice de synthèse.

Graphique 25 : Dendrogramme issue de la Classification Ascendante Hiérarchique (CAH) pour visualiser le nombre de cluster de répondants



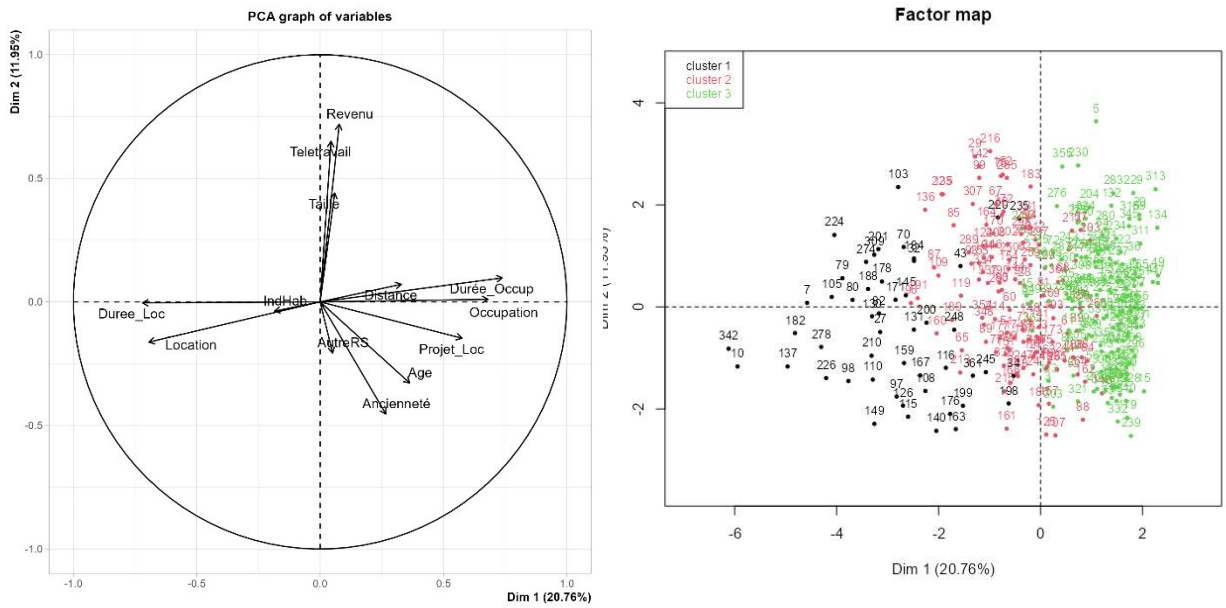
Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : produit à partir du logiciel RStudio, à partir des données d'enquête de la thèse auprès des résidents secondaires de juin 2022 à juin 2023.

Une fois le nombre de clusters établis, l'Analyse des Composantes Principales appliquée sur *RStudio* a permis de projeter les variables (réponses aux questions) et les individus (propriétaires) selon deux axes factoriels en pointillés qui sont issus d'une synthèse entre les variables (appelés les composantes principales). Les deux **graphiques 26** sont donc à interpréter en parallèle afin d'associer les variables aux bons clusters d'individus et ainsi les caractériser. Le graphique de gauche représente la distribution spatiale des différentes variables. Par lisibilité et pragmatisme, les variables ont été renommées de façon sommaire comme présenté dans le **tableau 44**. Plus elles sont proches d'un axe en pointillé et éloignées de l'origine, plus elles sont corrélées à cet axe et ont donc été déterminante dans le choix de restructuration des données. Nous pouvons voir que l'axe 1 à l'horizontale (figurant comme Dim1 sur les graphiques) correspond plutôt aux variables des usages, tandis que l'axe 2 (Dim2) à la verticale résume les variables de situation patrimoniale, d'accès à la propriété, l'âge et la pratique du télétravail.

Le graphique de droite représente les nuages de points des individus. Chaque point numéroté correspond à un répondant de l'enquête. Le regroupement de ces points vis-à-vis des deux axes correspond aux clusters, dont le repérage est facilité à l'aide de la colorisation par le logiciel *RStudio*. De la même façon que pour les variables, les points trop proches de l'origine sont peu représentatifs du cluster et leur proximité avec un des axes expriment la qualité de représentation du point sur l'axe.

A titre d'exemple, le répondant 224 appartient au cluster n°1. Par rapport à l'axe 1 en pointillé, il est proche de Durée_Loc et Location ce qui signifie une durée de location plus significative que les autres répondants, mais il est éloigné de Durée_Occup et Occupation ce qui traduit une très faible occupation. Sa résidence principale est peu distante. Il est assez éloigné de l'axe 2 en pointillé. Ce qui veut dire que le répondant est caractérisé à l'inverse de ce que cet axe représente comme variables. Nous pouvons donc interpréter qu'il n'est pas âgé, qu'il n'a pas d'autres résidences secondaires, que ses revenus sont modestes et qu'ils pratiquent peu ou pas le télétravail.

Graphiques 26 : Distribution des variables et des individus selon les deux axes de l'Analyse des Composantes Principales (ACP)



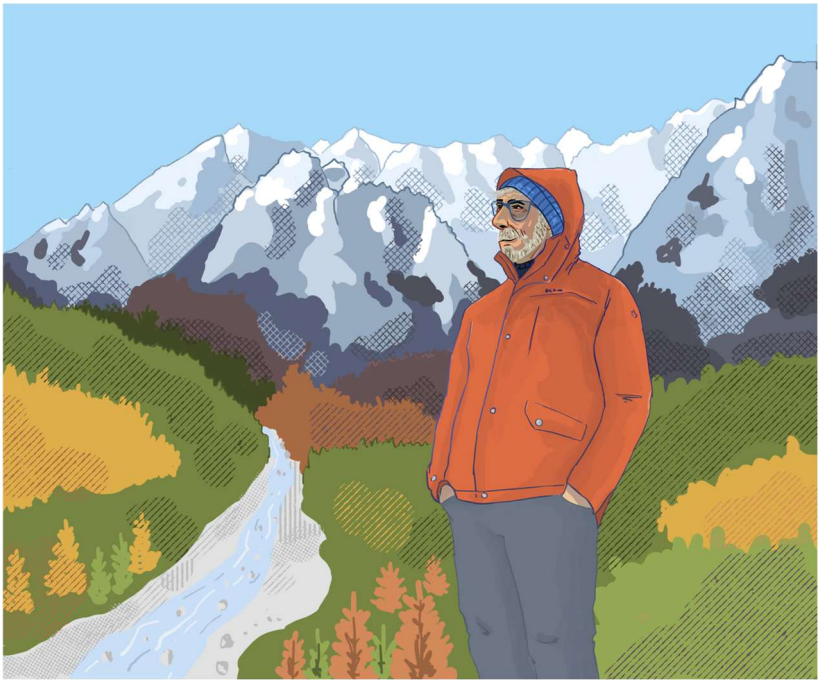
Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Sources : résultat d'ACP à partir du logiciel RStudio à partir des données d'enquête de la thèse auprès des résidents secondaires de juin 2022 à juin 2023.

En se référant aux numéros des questionnaires qui apparaissent dans les clusters, il a également été possible de vérifier que les enquêtés ont bien des réponses similaires sur la base de quelques numéros tirés au sort. Cette vérification a été réalisée pour l'ensemble des clusters pour s'assurer de la qualité de nos résultats. De plus, revenir au contenu des questionnaires, nous a aidé dans la description des personas.

Dans chaque station, les personas sont présentées par une fiche d'identité succincte et une illustration par ordre de représentativité selon la densité de répondants par cluster. **L'usage des pronoms dans les fiches descriptives et les genres illustrés ne signifient en rien la prédominance de femmes ou d'hommes, puisque cette donnée n'a pas été collectée dans l'enquête.** Les informations sur l'identité restent sommaires. En effet, par rigueur scientifique, nous décrivons les variables qui ressortent de l'analyse statistique, mais ne pouvons interpréter au-delà de ce que nous permet la méthode pour décrire les personas. Le logiciel *Rstudio* permet de dénombrer le nombre de répondants dans chacun des clusters. La Persona A est la plus représentée. Par ordre décroissant, le second cluster le plus dense est la Persona B, puis plus minoritaire, le Persona C.

Persona A-1 : Le retraité multi-résident exclusivement occupant (Cluster 3, N=166)

- Il a plus de 60 ans.
- Il est retraité et en couple (parfois veuf/ve) sans enfant à charge.
- Le ménage a un revenu très élevé (plus de 80 000 € à l'année).
- Sa résidence principale est située entre 1h et 8h de route de la résidence secondaire.
- **Sa résidence secondaire est avant tout un lieu de détente et de loisirs.**
- **Selon les ménages, la durée d'occupation annuelle cumulée à la résidence peut varier de 1 à 6 mois.**
- **Il ne loue jamais et ne souhaite pas louer à l'avenir.**
- Il peut pratiquer le télétravail.
- Il a de faibles rapports à la commune de résidence secondaire (attachement, interactions et engagement local).
- L'accession à la propriété secondaire date de plus de 5 ans (pour certains, jusqu' à 30 ans).
- Il a acheté dans l'existant ou a réalisé une construction neuve.
- Il pense que le bien sera conservé par les enfants.
- **Certains ont plus d'une résidence secondaire.**



Réalisation du dessin : A. Vasseur, 2024

Persona B-1 : La famille de cadres supérieurs hédonistes (Cluster 2, N=118)

- Ils ont entre 40 et 59 ans et sont en couple avec ou sans enfant(s) à charge.
- Ils sont entrepreneurs ou cadre supérieurs.
- Le ménage a un revenu très élevé (plus de 80 000 € à l'année).
- Leur résidence principale est située entre 1h et 6 h de route de la résidence secondaire.
- La résidence est un lieu d'évasion pour des week-ends réguliers ou des séjours plus longs
- Selon les ménages, la durée d'occupation annuelle cumulée peut varier de 3 à 6 mois.
- Ils sont occasionnellement loueurs, mais certains ne souhaitent pas louer.
- Une grande majorité a rénové leur logement.
- Certains envisagent de louer à l'avenir.
- Ils pratiquent le télétravail occasionnel.
- Ils ont de faibles rapports à la commune de résidence secondaire (attachement, interactions sociales et engagement local).
- L'accession à la propriété secondaire date de 2 à 5 ans.
- Ils ont acheté dans l'existant ou ont réalisé une construction neuve.
- Ils pensent que le bien sera conservé par les enfants.



Réalisation du dessin : A. Vasseur, 2024

Persona C-1 : Le ménage local dans le business des meublés de tourisme (Cluster 1, N =47)

- Ils ont entre 40 et 59 ans et sont en couple avec enfant à charge.
- Ils sont employés ou entrepreneurs.
- Le ménage a un revenu très variable.
- Leur résidence principale est peu distante (dans la commune de la résidence secondaire ou à moins d'une heure de route).
- **Ils n'occupent jamais leur résidence secondaire.**
- **Ils louent toute la saison d'hiver et aussi l'été* et la plupart souhaite louer plus à l'avenir.**
- Ils ne font pas de télétravail.
- **Ils ont en général de forts rapports à la commune de résidence secondaire (attachement, interactions sociales et engagement local).**
- Ils ont pour la plupart hérité. Certains ont acheté il y a moins de 5 ans.
- Ils pensent que le bien sera conservé par les enfants.

*estimations à partir d'un échantillon au sein du cluster



Réalisation du dessin : A. Vasseur, 2024

3.2.2 Les Deux Alpes : principalement des familles occupantes aux catégories socio-professionnelles supérieures, des retraités multi-résidents et des investisseurs

Pour la commune de Les Deux Alpes, l'ACP fait ressortir trois clusters distincts comme le montrent les graphiques qui figurent en **annexe 9**. Nous retrouvons les personas B et A avec en vert, quelques variations mineures. Dans cette commune, c'est la persona B (la famille de cadres supérieures hédonistes) qui est la plus représentée. La persona C (famille locale dans le business des meublés de tourisme) identifiée à La Clusaz ne ressort pas de l'analyse ici. *A contrario*, il émerge les propriétaires investisseurs en recherche de placement et de rentabilité (persona D), qui est cependant plus minoritaire que les autres. Enfin, nous complétons cette analyse par les apports d'entretiens qui permettent d'identifier une persona E, multi-propriétaire qui n'occupe et loue pas le bien à Les Deux Alpes.

Persona B-2 : La famille de cadres supérieurs hédonistes (Cluster 2 : N=139)

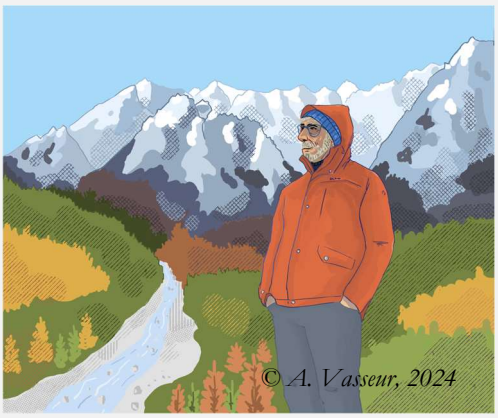
- Ils ont entre 40 et 59 ans et sont en couple avec ou sans enfant(s) à charge.
- **Ils sont employés**
- **Le ménage a un revenu variable**
- Leur **résidence principale est située de 1 h à 6 h de route de la résidence secondaire.**
- **La résidence est un lieu d'évasion pour des week-ends réguliers ou des séjours plus longs.**
- **Selon le ménage, la durée annuelle cumulée peut varier de 3 à 6 mois.**
- **Ils sont occasionnellement loueurs.**
- **Une partie souhaite louer plus à l'avenir.**
- **Une grande majorité a rénové leur logement.**
- **Ils ne pratiquent pas de télétravail.**
- **Ils ont de faibles rapports au territoire.**
- Ils ont acheté dans l'existant il y a 2 à **5 ans.**
- Ils pensent que le bien sera conservé par les enfants ou vendus par leur soin.



© A. Vasseur, 2024

Persona A-2 : Le retraité multi-résident exclusivement occupant (Cluster 3, N=88)

- Il a plus de 60 ans.
- Il est retraité et en couple (parfois veuf/ve) sans enfant à charge.
- **Il a des revenus variables.**
- Sa résidence principale est située entre 1h et 8h de route
- **Sa résidence est un lieu de détente et de loisirs.**
- **La durée d'occupation annuelle cumulée de la résidence est variable (1 à 8 mois),**
- **Il ne loue jamais et ne souhaite pas louer à l'avenir.**
- **Il ne pratique pas le télétravail,**
- **Il a de faibles rapports au territoire.**
- L'accession à la propriété secondaire date de plus de 5 ans (pour certains, jusqu' à 30 ans).
- Il a acheté dans l'existant ou a réalisé une construction neuve.
- Il pense que le bien sera conservé par les enfants **ou vendu par leur soin.**


© A. Vasseur, 2024

Persona D-1 : Le couple de propriétaires investisseurs (Cluster 1, N=44)

- Leurs âges sont variables.
- Ils sont en couple avec enfant(s) à charge ou non
- Ils sont employés
- Le revenu du ménage est de niveau intermédiaire ou très élevé
- Leur résidence principale est située entre 2 h et 8 h de route depuis la résidence secondaire enquêtée.
- **L'investissement a avant tout été motivé pour la rentabilité locative et le placement financier.**
- **Ils n'occupent jamais la résidence secondaire.**
- **Ils réalisent de meilleures performances locatives que les autres personas (23 à 36 semaines par an*)**
- **La plupart envisage de louer plus à l'avenir.**
- **Une grande majorité a rénové leur logement.**
- Ils ont de faibles rapports au territoire (attachement, interactions sociales et engagement local).
- **L'ancienneté de l'accession à la propriété secondaire est variable** (pour certains, jusqu' à 30 ans).
- Ils ont acheté dans l'existant ou ont réalisé une construction neuve.
- Ils pensent vendre le bien un jour.
- **Certains ont une autre résidence secondaire.**

*estimations à partir d'un échantillon au sein du cluster



Réalisation du dessin : A. Vasseur, 2024

A l'aide des entretiens et d'un petit échantillon de réponses au questionnaire, nous avons pu identifier dans cette commune une autre persona distincte des personas identifiées par l'ACP. Si elle ne ressort pas de cette méthode statistique, c'est certainement du fait qu'elle soit peu représentée dans la commune. Néanmoins, il nous apparaît important de la mentionner. Il est possible que cette persona existe également dans les autres stations. L'extrait d'entretien ci-dessous d'une multi-propriétaire de 5 logements, nous explique les raisons d'une rare utilisation de la résidence secondaire à Les Deux Alpes :

« J'ai hérité de ma maman en 2019. Ma mère avait acheté il y a 20 ans. Nous avons choisi les 2 alpes pour l'assurance de l'enneigement. Elle avait un autre logement dans le même immeuble et puis elle l'a revendu pour ce petit logement au pied des pistes. » ; « La distance reste conséquente. 650 km donc ça ne permet pas d'y aller les week-ends. » ; « Ça fait 20 ans qu'on va skier aux 2 Alpes, donc il y a une petite lassitude. » ; « On va d'ailleurs peut être vendre. Le logement est trop petit, donc on ne peut pas y être en famille. ». *Entretien 80, Résidente secondaire, Les Deux Alpes, 15 février 2024*

Il est ainsi proposé de représenter la persona E correspondant aux caractéristiques et usages de cette résidente.

Persona E-1 : L'absentéiste aux multiples propriétés (le lit froid et les volets clos) (hors ACP)

- Il a entre 60 et 74 ans.
- Il est employé ou retraité sans enfant à charge.
- Le ménage a un revenu de niveau intermédiaire ou très élevé
- Leur résidence principale est à une distance importante et éloignée de la commune de résidences secondaires.
- Le logement est souvent de petites tailles et en copropriété
- **Il occupe très rarement la résidence secondaire.**
- **Il a plus d'une résidence secondaire.**
- **Il peut louer occasionnellement (0 à 9 semaines par an*), mais les jeunes retraités indiquent vouloir louer plus à l'avenir ou vendre le logement.**
- Il ne pratique jamais de télétravail dans cette résidence secondaire.
- Il a de faibles rapports au territoire (attachement, interactions sociales et engagement local).
- **Il a hérité du logement.** L'ancienneté de la transmission peut être récente ou remontée jusqu'à plus de 30 ans.
- **Le logement aurait besoin de rénovation.**
- Il pense vendre le bien ou il sera vendu par les enfants

*estimations à partir de quelques questionnaires repérés au sein de notre échantillon.



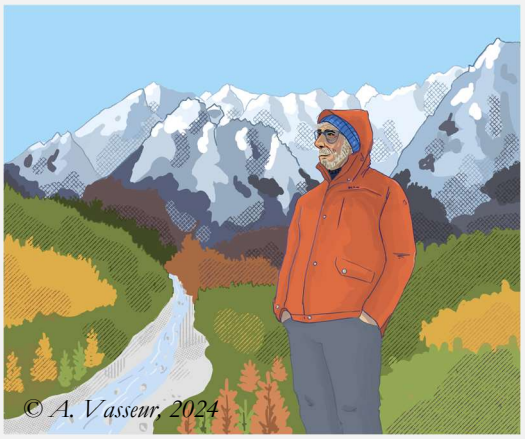
Réalisation du dessin : A. Vasseur, 2024

3.2.3 Les Belleville : une majorité de retraités multi-résidents et de couples d'habitués alliant occupation régulière et location

Selon l'Analyse des Composantes principales dont les graphiques figurent en **annexe 9**, il ressort trois personas pour la commune de Les Belleville qui recouvre les trois stations. Les sous-échantillons par station ne sont pas assez conséquents pour permettre un traitement statistique propre à chaque station. A Les Belleville, nous retrouvons majoritairement la persona A (retraité multi-résident) comme à La Clusaz et Les Deux Alpes. La persona C (la famille dans le business des meublés de tourisme) qui avait été identifiée à La Clusaz est également présente dans ce terrain. Les variations par rapport aux personas A-1 et C-1 apparaissent en vert.

Persona A-3 : Le retraité multi-résident exclusivement occupant (Cluster 3, N=83)

- Il a plus de 60 ans.
- Il est retraité et en couple (parfois veuf/ve) sans enfant à charge.
- Le **revenu du ménage est de niveau intermédiaire** ou très élevé.
- Sa résidence principale est située entre **2 h** et 8 h de route.
- **Sa résidence secondaire est avant tout un lieu de détente et de loisirs.**
- **Selon les ménages, la durée d'occupation annuelle cumulée de la résidence varie entre 2 semaines à 8 mois.**
- **Il ne loue jamais et ne souhaite pas louer à l'avenir.**
- **Il ne pratique pas le télétravail.**
- Il a de faibles rapports aux territoires.
- L'accession à la propriété secondaire date de **10** à 30 ans
- **Il a acheté dans l'existant**
- Il pense que le bien sera conservé par les enfants.



Persona F-1 : Le couple des habitués mi-occupant et mi-loueur (Cluster 2, N = 78)

- Ils ont des âges variables, sont en couple et sans enfant à charge.
- Ils sont retraités ou employés.
- Le revenu du ménage est de niveau intermédiaire ou élevé.
- Leur résidence principale est située à plus de 2 heures de route.
- **La durée d'occupation annuelle cumulée représente de 1 semaine à 3 mois**.
- **Ils louent de 7 à 25 semaines par an* et souhaitent louer plus à l'avenir**
- Certains font ponctuellement du télétravail
- Ils a de faibles rapports au territoire (attachement, interactions sociales et engagement local)
- Ils ont acheté dans le parc de logements existants et l'ancienneté est très variable.
- Ils pensent que le bien sera conservé ou vendu par les enfants
- Certains disposent d'une autre résidence secondaire

*estimations à partir d'un échantillon au sein du cluster



Réalisation du dessin : A. Vasseur, 2024

Persona C-2 : Le ménage local dans le business des meublés de tourisme (Cluster 1, N = 16)

- Ils ont entre 40 et 59 ans et sont en couple avec ou sans enfant(s) à charge.
- Ils sont employés ou entrepreneurs.
- Le revenu du ménage est variable, **parfois modeste.**
- Leur résidence principale est située dans la commune,
mais certains peuvent toutefois être l'avoir plus distante.
- Ils n'occupent jamais leur résidence secondaire.
- Ils louent de 6 à 16 semaines par an*
- Ils ne font pas de télétravail,
- Ils ont de forts rapports au territoire (attachement, interactions sociales et engagement local),
- Ils ont pour la plupart hérité. D'autres ont acheté.
- L'accession à la propriété datent de 2 à 30 ans,
- Ils pensent que le bien sera conservé par les enfants ou vendu par leurs soins.
- Certains ont une autre résidence secondaire (meublé de tourisme)



*estimations à partir d'un échantillon au sein du cluster

Dans le **chapitre III**, à l'aide d'études précédentes, nous avons pu aborder le profil de résidents secondaires particulièrement investis dans la restauration du patrimoine ou la remise au goût du jour de traditions dans les villages de leurs résidences (Perrot et De la Soudière (de), 1998 ; Czarnecki et Rantanen 2023). En recroisant les propos de résidents permanents, employés communaux et d'un résident secondaire concerné à Les Belleville, nous avons pu mieux identifier ce profil qui fait écho aux précédents travaux. Cependant, le recueil de données ne nous permet pas de faire un rapprochement avec les observations de S. Toso qui, dans sa thèse portant sur la région rurale italienne d'Asti, relevait une participation locale plus active de la part de résidents secondaires revenant dans leur région d'enfance comparativement à ceux qui n'ont aucun lien historique avec la commune. Elle évaluait ces derniers plus en retrait dans la vie locale (Toso 2023). La persona identifiée à les Belleville correspond à la seconde situation et les citations suivantes permettent d'illustrer sa contribution à la vie locale à l'année :

« Il y a l'exemple d'**un résident secondaire qui a créé un festival de musique** aux Belleville et organise des concerts dans les chapelles, ce qui anime la vie locale », *Entretien 56, résidente permanente, Les Belleville, 1 juin 2023*

« Le festival c'était aussi une façon de redorer notre image vis-à-vis des locaux. C'est parce que nous sommes musiciens, qu'on a eu cette opportunité de partager notre art et nos compétences de direction artistique en lien avec le patrimoine local. Il y a une petite église de 90 places et au départ nous faisions bénévolement des concerts »

« **Aujourd'hui, le festival a pris une autre dimension. On a un rôle de médiation culturelle.** C'est aussi un moyen pour diversifier l'offre, car l'été les stations sont surtout pour les sportifs. »

« Je serai à la retraite en septembre et j'irai certainement plus fréquemment, mais par contre il n'est pas prévu que j'en fasse ma résidence principale. » *Entretien 59, résident secondaire, Les Belleville, 15 février 2024*

« Je connais des résidents secondaires qui sont arrivés sur la commune de longue date. Certains participent aux fêtes du village. Il y a un résident qui est directement impliqué dans les animations de la fête. » *Entretien 58, résidente permanente, Les Belleville, 1 juin 2023*

L'exploitation statistique des données des enquêtés ne permet pas de faire ressortir cette persona, probablement en raison de sa faible représentativité parmi les répondants. Néanmoins, en raison de sa contribution aux dynamiques locale, il paraît essentiel de pouvoir le mentionner. En s'appuyant sur les entretiens et la littérature scientifique (Perrot et De la Soudière (de), 1998 ; Czarnecki et Rantanen 2023), nous proposons donc d'ajouter le persona G-Le développeur local.

Persona G : Le développeurs local (hors ACP)

- Il a entre 55 et 75 ans,
- Il est employé, cadre supérieur ou retraité
- Il a un revenu du niveau de la classe moyenne
- La résidence principale se situe de 2 heure à 6 heures de routes
- **Il vient régulièrement les week-ends ou des séjours représentant 1 à 3 mois* d'occupation cumulée à l'année**
- **Il ne loue pas sa résidence**
- Il fait parfois du télétravail,
- Il a de forts rapports au territoire (attachement, interactions sociales et engagement local).
- Il a acheté et rénové il y a plus de 15 ans

*estimations à partir d'un échantillon au sein du cluster



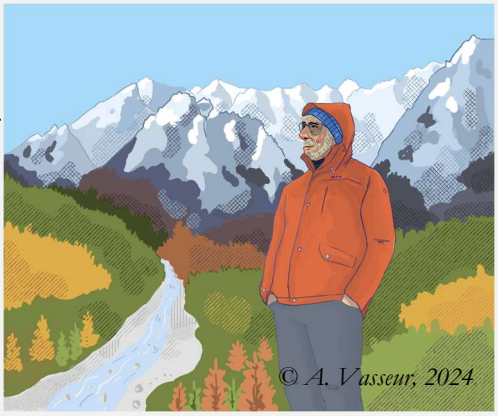
Réalisation du dessin : A. Vasseur, 2024

3.2.4 Montvalezan : une prédominance de retraités multi-résidents et des couples d'habitués alliant occupations et location régulières

L'Analyse des Composantes Principales, dont les résultats graphiques figurent en **annexe 9,** met en évidence trois personas, mais les deux premières sont les plus représentées. Nous retrouvons majoritairement la persona A (retraité multi-résident) comme à La Clusaz, Les Deux Alpes et Les Belleville, puis la persona E (le couple mi-occupant et mi-loueur), qui avait été identifiée à Les Belleville. Les variations par rapport aux personas A-1, D1 et F-1 apparaissent en vert.

Persona A-4 : Le retraité multi-résident exclusivement occupant (Cluster 3, N = 47)

- Il a plus de 60 ans.
- Il est retraité, en couple et sans enfant à charge.
- Le ménage a un revenu du niveau de la classe moyenne ou très élevé.
- **Sa résidence principale est située à plus de 6 h de route.**
- **Sa résidence est un lieu de détente et de loisirs.**
- **Selon les ménages, la durée d'occupation annuelle cumulée de la résidence peut varier de 1 à 8 mois.**
- **Il ne loue jamais et ne souhaite pas louer à l'avenir.**
- **Il ne fait pas de télétravail.**
- Il a de faibles rapports au territoire.
- **L'ancienneté de l'accession à la propriété secondaire est variable, pouvant aller jusqu'à plus de 30 ans.**
- Il a acheté dans l'existant ou a réalisé une construction neuve.
- Il pense que le bien sera conservé par les enfants **ou ils le revendront.**



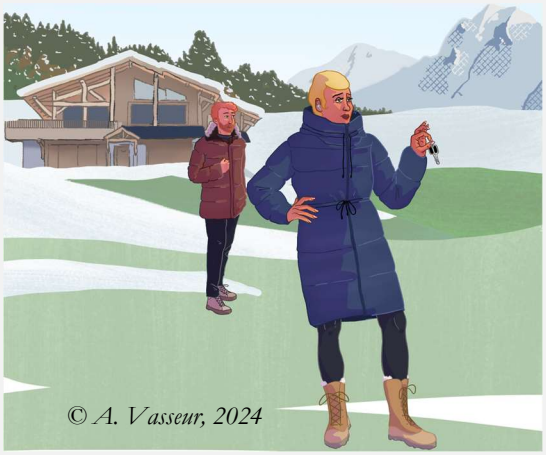
Persona F-2 : Le couple des habitués mi-occupants et mi-loueurs (Cluster 2, N = 45)

- Ils ont des âges variables, sont en couple et sans enfant à charge.
- Ils sont retraités **ou entrepreneurs.**
- Le revenu du ménage est élevé.
- Leur résidence principale est située à plus de 2 heures de route.
- **La durée d'occupation annuelle cumulée varie de 2 semaines à 6 mois.**
- **Ils louent de 1 à 19 semaines par an et souhaitent louer plus à l'avenir**
- Certains font **régulièrement du télétravail.**
- Ils ont des faibles rapports au territoire.
- Ils ont acheté dans le parc de logements existants
- L'ancienneté de l'accession est très variable.
- Ils pensent que le bien sera conservé ou vendu par les enfants
- **Certains disposent d'une autre résidence secondaire**



Persona D-2 : Le couple de propriétaires investisseurs (Cluster 1, N = 12)

- Leurs âge sont variables et ils sont en couple avec enfant(s) à charge ou non.
- Ils sont employés.
- Le revenu du ménage est du niveau de la classe moyenne ou très élevé.
- Leur résidence principale est située entre 2 h et 8 h de route depuis la résidence secondaire.
- **L'investissement est avant tout motivé pour la rentabilité locative et le placement financier**
- **Ils n'occupent jamais la résidence secondaire.**
- **Ils réalisent de meilleures performances locatives que les autres personas (13 à 53 semaines par an*).**
- **La plupart envisage de louer plus à l'avenir.**
- **Une grande majorité ont rénové leur logement.**
- **Certains ont de forts rapports au territoire.**
- **L'ancienneté de l'accession à la propriété secondaire est variable** (pour certains, jusqu' à 30 ans).
- Ils ont **hérité** ou réalisé une construction neuve ou acheté dans l'existant.
- Ils pensent que **le bien sera conservé par les enfants** ou ils le vendront un jour.
- **Certains ont une autre résidence secondaire.**



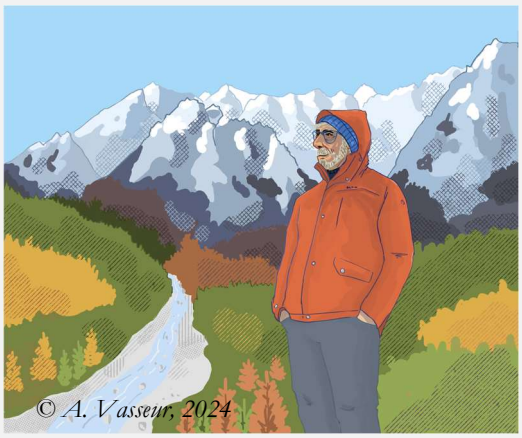
*estimations à partir d'un échantillon au sein du cluster

3.2.5 Nendaz : une majorité de retraités multi-résidents et des famille cadres supérieurs hédonistes

L'Analyse des Composantes Principales, dont les résultats graphiques figurent en **annexe 9,** met en évidence une persona prépondérante et une deuxième plus minoritaire. Nous retrouvons pour cette commune les personas A et B. Les variations par rapport aux personas A-1 et B-1 apparaissent en vert.

Persona A-5 : Le multi-résident exclusivement occupant (Cluster 1, N = 88)

- Il a entre **40 à 75 ans**.
- Il est retraité ou **cadre supérieure.**
- Il est en couple **avec ou sans enfant à charge**.
- Le ménage a un revenu élevé (plus de 60 000 € à l'année) voire très élevé (plus de 80 000 € à l'année).
- Sa résidence principale est située entre **1 heure et 3 heures de route depuis la résidence secondaire**.
- **Sa résidence secondaire est avant tout un lieu de détente et de loisirs.**
- **Il vient régulièrement les week-ends ou des séjours**
- **La durée d'occupation annuelle cumulée représente plus de 8 mois.**
- **Il ne loue jamais et ne souhaite pas louer à l'avenir,**
- **Il ne fait pas de télétravail.**
- **Certains ont de forts rapports au territoire (attachement, interactions sociales et engagement local).**
- **Il a acheté dans l'existant il y a plus de 10 ans.**
- Il pense que le bien sera conservé par les enfants ou **revendu par leur soin.**



Persona B-3 : La famille de cadres supérieurs hédonistes (Cluster 2, N = 26)

- Ils ont entre 40 et 59 ans et sont en couple avec enfant(s) à charge.
- Ils sont cadres supérieurs.
- Le ménage a revenu très élevé (plus de 80 000 € à l'année).
- **Leur résidence principale est à une distance très variable (de 1 heure à plus de 8 heures en voiture).**
- **Ils viennent régulièrement les week-ends ou pour des séjours plus longs**
- **La durée d'occupation annuelle cumulée varie de 2 semaines à 6 mois.**
- **Ils louent 2 à 14 semaines* par an et souhaitent louer plus à l'avenir.**
- Certains télétravaillent ponctuellement.
- Ils ont de faibles rapports au territoire.
- **La date de l'accession à la propriété peut être très variable (moins de 1 ans jusqu'à 30 ans).**
- Ils ont acheté dans l'existant.
- Ils pensent que le bien sera conservé par les enfants **ou revendu par leur soin.**



© A. Vasseur, 2024

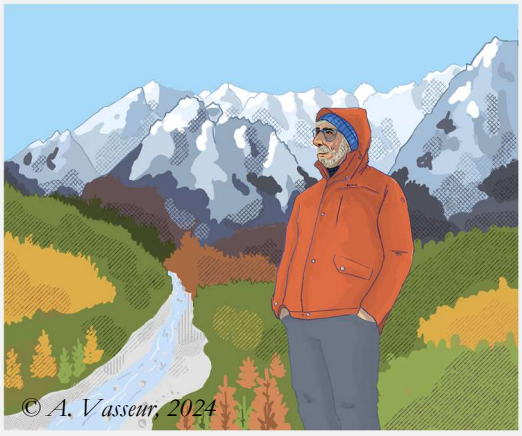
*estimations à partir d'un échantillon au sein du cluster

3.2.6 Kranjska Gora : principalement des retraités multi-résidents et de plus jeunes couples habitués

Deux personas prépondérantes et une plus minoritaire apparaissent *via* l'Analyse des Composantes Principales, dont les résultats graphiques figurent en **annexe 9**. Il ressort majoritairement la persona A présentes dans l'ensemble des communes enquêtées. Kranjska Gora compte également la persona F (couple d'habitués mi-occupant et mi-loueur) et la persona C (le ménage local dans le business des meublés de tourisme). Les variations par rapport aux personas A-1, F-1 et C-1 sont surlignées en vert.

Persona A-6 : Le retraité multi-résident exclusivement occupant (Cluster 3, N = 69)

- Il a plus de 60 ans.
- Il est retraité et en couple (parfois veuf/ve) sans enfant à charge.
- Le ménage a **un revenu modeste** de niveau intermédiaire.
- **La résidence principale est située entre 1 h et 2 h de route (Ljubljana).**
- **Leur résidence secondaire est avant tout un lieu de détente et de loisirs.**
- **Il vient régulièrement les week-ends ou pour des séjours plus longs.**
- **La durée d'occupation annuelle cumulée de la résidence peut varier de 1 à 6 mois.**
- **Il ne loue jamais et ne souhaite pas louer à l'avenir.**
- **Il ne fait pas de télétravail.**
- **Leur empreinte habitante est variable.**
- **Certains ont de forts rapports au territoire (attachement, interactions sociales et l'engagement local).**
- Il peut avoir hérité, réalisé une construction neuve ou acheté dans l'existant **il y a plus de 30 ans.**
- Il pense que le bien sera conservé par les enfants.


© A. Vasseur, 2024

Persona F-3 : Le couple d'habitués mi-occupant et mi-loueur (Cluster 2, N= 13)

- Ils ont entre 40 et 59 ans, sont en couple avec ou sans enfant à charge.
- Ils sont employés ou **entrepreneurs.**
- Le revenu du ménage est de niveau intermédiaire.
- La résidence principale est située **de 1h à 2 heure de routes (Ljubljana).**
- **Ils viennent régulièrement les week-ends ou pour des séjours plus longs.**
- **Selon les ménages, la durée d'occupation annuelle cumulée peut varier de 1 à 6 mois.**
- **Ils louent de 12 à 20 semaines par an*** **et souhaitent poursuivre la location à l'avenir.**
- Ils font parfois du télétravail.
- Ils ont de faibles rapports au territoire.
- Ils ont acheté dans le parc existant ou ont **réalisé une construction neuve il y a moins de 5 ans.**
- Ils pensent que le bien sera conservé par les enfants.



© A. Vasseur, 2024

*estimations à partir d'un échantillon au sein du cluster

Persona C-3 : Le ménage local dans le business des meublés de tourisme (Cluster 1, N = 3)

- **Ils ont plus de 60 ans** et sont en couple sans enfants à charge.
- Ils sont employés
- Ils ont un **revenu modeste**
- Leur résidence principale est située dans la même commune ou à moins d'1 heure.
- **Ils n'occupent jamais la résidence secondaire,**
- **Ils sont loueurs, mais enregistrent une faible performance locative (8 semaines en valeur médiane).**
- **Ils souhaite louer plus à l'avenir.**
- **Ils ont des forts rapports au territoire.**
- **L'ancienneté de l'accession date de 10 à 30 ans.**
- **Ils ont réalisé une construction neuve.**
- Ils pensent que le bien sera conservé par les enfants



© A. Vasseur, 2024

L'Analyse des Composantes Principales n'a pas pu être appliquée aux données de Kitzbühel et Badia/Abtei en raison de trop faibles nombres de répondants. Pour ces deux communes, nous nous contenterons de considérer les petits échantillons comme témoins de mode de vie de résidents secondaires et nous nous appuierons sur les retours des agences immobilières pour contribuer à la compréhension des dynamiques en cours sur ces terrains.

La persona A (retraité multi-résident exclusivement occupant) est représentée dans les six terrains dont les données d'enquête ont permis de faire l'ACP. **La persona B (famille de cadres supérieurs hédonistes), F (couple d'habitués mi-occupant et mi-locataire) et la persona C (le ménage local dans le business des meublés de tourisme) sont présentes dans 3 des stations analysées**. La persona D (couple de propriétaires investisseurs) apparaît essentiellement à Les Deux Alpes et Montvalezan. **Enfin, la persona E (l'absentéistes aux multiples propriétés)** n'a pu être identifiées que dans une seule station.

P. Bachimon *et al.,* (2017) estimaient les absentéistes comme une extrême minorité parmi les profils étudiées dans le parc naturel régional des Pyrénées catalanes. Il ressortait également de cette étude la catégorie de propriétaires *passionnés* correspondant à notre persona G, le développeur local. Ils s'impliquent dans la vie du village, participent aux fêtes et peuvent aussi se présenter aux élections. Nous l'avons identifiée dans deux stations (Les Belleville et Badia/Abtei) à l'aide des entretiens.

Il faut rappeler qu'en intégrant l'ensemble des variables, soit toutes les réponses apportées aux questionnaires, les profils des répondants restent très hétérogènes. L'identification de personas est donc un exercice de synthèse pour visualiser les profils tendanciels, mais ne saurait donc résumer exhaustivement la composition des ménages des résidents secondaires.

Nos personas recoupent en partie avec les caractéristiques de 3 des 4 profils-types établis[118] par l'étude d'*Atout France,* avec les hédonistes décomplexés, les propriétaires retraités en quête de repos (occupants mais non loueurs) et les propriétaires investisseurs (2019a). L'enquête de la thèse est resserrée aux ménages dont la résidence secondaire est située dans des communes-supports de stations tandis que celle d'*Atout France* portait sur l'ensemble de la France métropolitaine. Enfin, **notre approche différenciée entre chaque terrain d'étude permet d'apprécier les nuances géographiques des profils par station**, mais aussi de leurs interactions avec la vie locale à l'année dans les communes étudiées. Cette démarche génère alors plus de profils types qu'une synthèse qui serait menée à l'échelle de l'ensemble des stations ou à un niveau national comme dans l'étude d'*Atout France* (2019a). La catégorie des héritiers qui ressort dans plusieurs études (*Atout France*, 2019a ; Toso, 2023) ne nous semble pas être un critère distinctif adapté dans le cadre de nos échantillons en station. Plusieurs modes d'accès à la propriété sont possibles pour une même persona. En raison de l'ancienneté du parc résidentiel en station, **les héritiers peuvent concerner plusieurs générations et recouvrent différentes réalités d'âge, d'usages et de situation dans le parcours de vie**. De plus selon s'il s'agit d'un héritier de maison d'enfance, ou d'un meublé de tourisme dans une copropriété touristique, le niveau d'attachement et le rapport au bien peut être très différent.

4. Approche chronotopique des pratiques multi-résidentielles des enquêtés

Dans cette section, nous nous intéressons aux répartitions spatio-temporelles de l'occupation entre l'habitat principal et la résidence secondaire, ainsi que les éventuelles autres résidences secondaires ou nuitées locatives annuelles effectuées en dehors d'une résidence secondaire. Cette analyse permet notamment de mieux comprendre la place de la résidence secondaire enquêtée parmi le reste du patrimoine des propriétaires. Elle contribue à comprendre les modes de vie **des résidents interterritoriaux et les mobilités résidentielles[119].**

La **carte 47** révèle la part de propriétaires de résidences secondaires disposant d'une autre résidence secondaire ou d'un autre meublé de tourisme. Les taux se situent entre 11 % et 31 % si nous excluons les

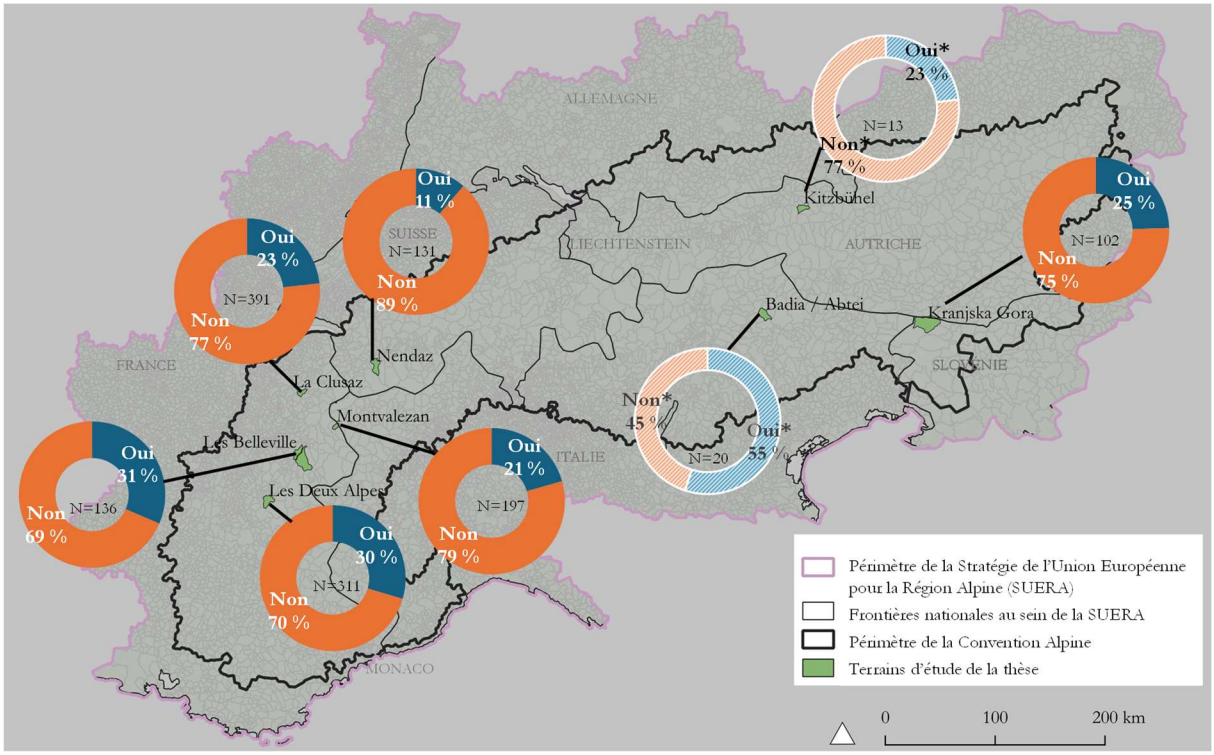
[118] Pour rappel, cette étude identifie 4 classes : les héritiers, les retraités en quête de repos, les hédonistes décomplexés et les propriétaires investisseurs.

[119] Contrairement à certaines définitions dont celle de l'INSEE, nous entendons par *mobilité résidentielle* les déplacements entre les résidences d'un propriétaire. Nous préférerons le terme de *migration résidentielle* pour désigner des changements de domicile définitif de ménages. Il apparaît indispensable de conserver l'usage premier du terme de mobilité pour mentionner les déplacements temporaires et notamment ceux intervenant entre plusieurs unités résidentielles dans une société où les pratiques de multi-résidentialité sont courantes.

55 % de l'échantillon de Badia/Abtei et les 23 % de Kitzbühel qui ne sont statistiquement pas significatifs. Ainsi, dans les communes les plus caractérisées par des appartements en copropriété, la part de multi-propriétaires est plus importante avec notamment 31 % des résidents secondaires aux Belleville et 30 % aux Deux Alpes. Par ailleurs, Nendaz compte la plus faible part de ménages disposant d'une résidence secondaire supplémentaire. Cela peut être mis en perspective avec la *Lex Koller* qui limite la propriété secondaire à un seul objet en Suisse pour les investisseurs étrangers depuis 1983 ainsi que les restrictions plus récentes de la *Lex Weber* plafonnant le taux de résidences secondaires par commune.

Dans l'enquête conduite à Saint-Gervais-Les Bains que nous avons précédemment mentionnée, 27 % des résidents secondaires (échantillon de 200 répondants) disposent de plusieurs résidences secondaires. Cette proportion est proche de celles relevées à Les Belleville et Les Deux Alpes.

Carte 47 : Question posée : Avez-vous une autre résidence secondaire ou un autre meublé de tourisme ?



*Les réponses de Kitzbühel et Badia/Abtei ne figurent qu'à titre indicatif, mais n'ont aucune valeur statistique en raison des faibles taux de réponses pour ces deux terrains d'étude

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

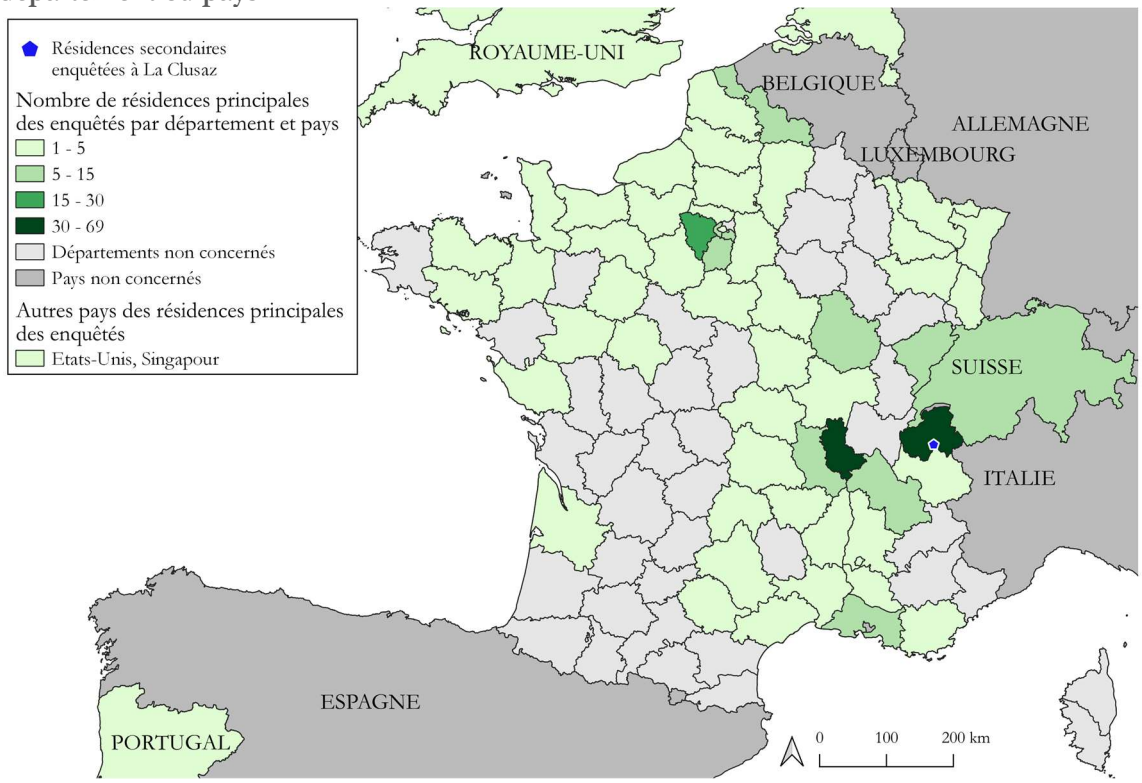
L'étendue du patrimoine résidentiel secondaire et les temps de nuitées annuelles passées dans chaque unité résidentielle ont été exprimés en pourcentage par les répondants dans le cadre de notre enquête anonyme (questions 4, 5 et 24 du prototype de questionnaire en **annexe 5**). Les données se réfèrent donc à l'année 2022 ou de juin 2021 à juin 2022 selon les campagnes d'enquête par commune étudiée. Ces informations ont été analysées à l'aide de cartes et chronotopes (Bakhtine 1978 ; Osman et Mulíček, 2017) afin de retracer la distribution spatio-temporelle des résidents au cours d'une année. **Les chronotopes prennent appui sur les groupes de propriétaires présentant des similitudes sur la localisation de la résidence principale ou de la résidence secondaire additionnelle (notamment à l'étranger ou sur un littoral). Des moyennes ont été établies à partir des réponses de ces groupes de propriétaires afin de dévoiler un pourcentage du taux d'occupation annuelle représentatif de ces groupes.** Si l'analyse prend appui sur

les réponses d'enquête, elle ne peut prétendre à une démarche quantitative puisque les configurations équivalentes de répartition des résidences entre les territoires entre propriétaires réduit fortement l'échantillon d'enquêtés. Les chronotropes établis sont donc créés à partir d'effectifs variables avec une trentaine de résidents au meilleur des cas, en ciblant sur les départements, cantons ou régions avec les concentrations les plus importantes ou avec un à deux cas dans les situations plus singulières (pays étranger très éloigné). Il serait difficile de couvrir l'ensemble des mobilités inter-résidentielles dans une seule et même carte étant donnée la variété des configurations géographiques des propriétés. Ainsi, à la suite de deux cartes sur le patrimoine des résidents secondaires (l'une sur la localisation de la résidence principale, l'autre sur l'éventuelle résidence secondaire supplémentaire), plusieurs focus de situations de groupes de ménages illustrent **des exemples de rythmes d'occupation dont une fraction seulement concerne la résidence secondaire enquêtée.**

4.1 Chronotopes sur les cas de multi-résidents de La Clusaz

Les **cartes 48 et 49** retracent la distribution géographique des résidences principales des ménages enquêtés à La Clusaz ainsi que leurs éventuelles résidences secondaires supplémentaires. Afin d'avoir une lecture plus intelligible, la concentration de résidences principales des propriétaires dans un même département est représentée avec une teinte graduelle de verts selon le nombre de propriétaires concernés. Sur la carte 49, le nombre de résidences secondaires supplémentaires localisées dans un même département est signifié par un gradient de bleus. **Cette superposition d'informations permet de connaître les liaisons sous-jacentes entre départements et pays étrangers qu'impliquent les mobilités inter-résidentielles des résidents secondaires.** Les **cartes 48 et 49** consistent donc à déplier le mouchoir géographique à partir du parc de résidences secondaires enquêté de La Clusaz.

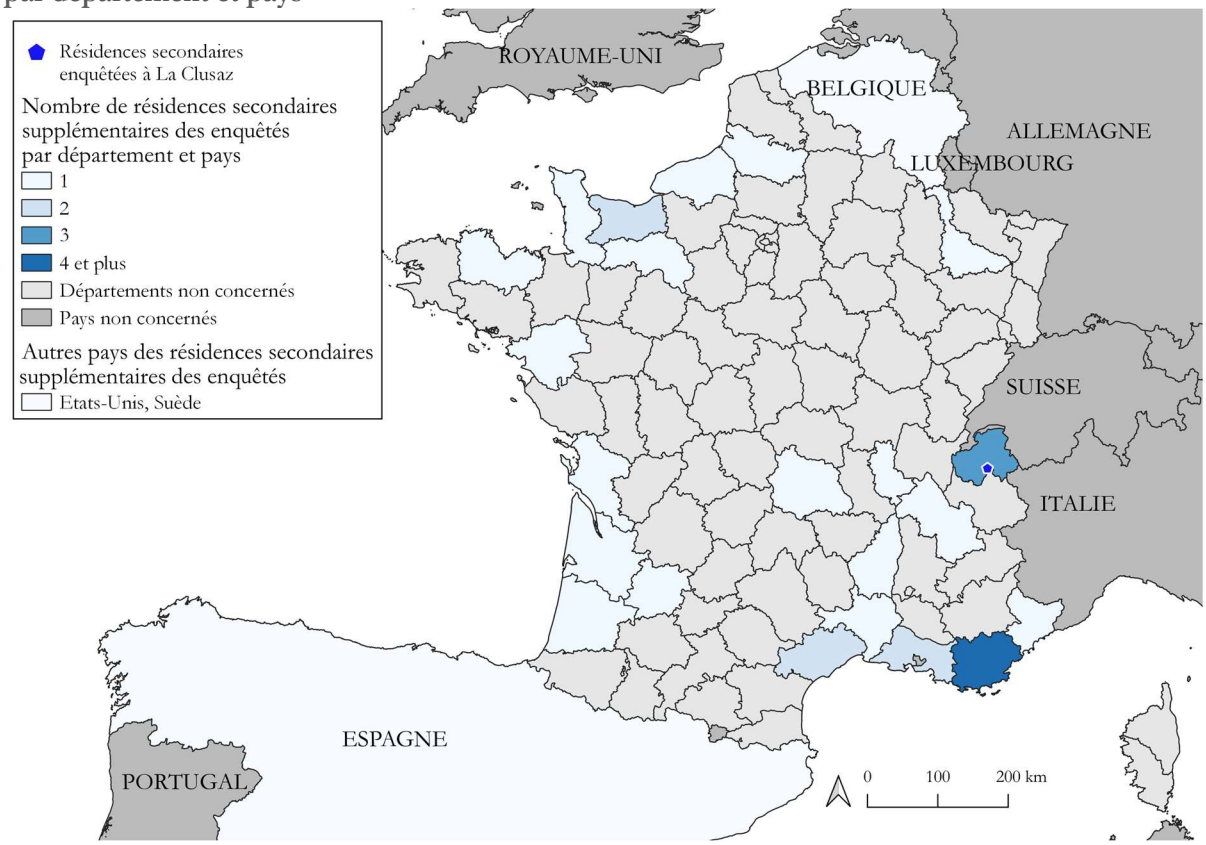
Carte 48 : Répartition de la concentration des résidences principales des enquêtés à La Clusaz par département ou pays



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de La Clusaz lors de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Les départements de Haute-Savoie, du Rhône et ceux dans la région Ile-de-France sont les principaux territoires de résidences principales des enquêtés. Selon les agences immobilières de la commune, les investisseurs récents sont principalement français, avec notamment le bassin annecien et genevois ainsi que ponctuellement des Suisses, des Belges et des Anglais (*Entretien 32, 26 novembre 2022 ; Entretien 34, 12 mai 2023*). Plusieurs propriétaires déclarent une résidence principale très distante à l'étranger qui ne présage pas de leurs nationalités étrangères. En effet, l'enquête n'a pas interrogé la nationalité et il peut donc s'agir de Français expatriés tout autant que d'étrangers.

Carte 49 : Répartition de la concentration des résidences supplémentaires des enquêtés à La Clusaz par département et pays



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de La Clusaz de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

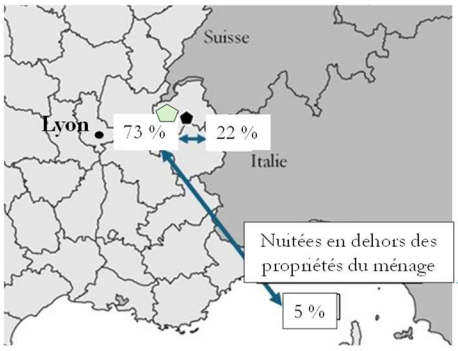
Parmi les 23 % enquêtés disposant d'une autre résidence secondaire, 25,2 % de ces dernières (intégrant les meublés de tourisme, ou les logements pouvant correspondre à des héritages familiaux) sont situés à La Clusaz. Il y a également une concentration importante de ces résidences secondaires additionnelles en Haute-Savoie. Plusieurs départements du littoral atlantique et méditerranéen apparaissent comme les territoires de résidences secondaires en plus de celle(s) à La Clusaz.

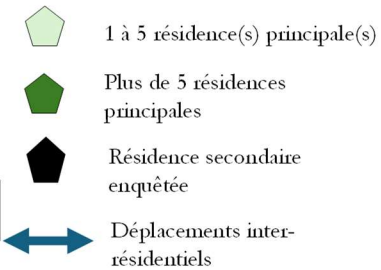
Les **cartes 50** présentent une série de chronotopes des bi-résidentiels avec seulement une résidence secondaire en plus de la résidence principale auxquelles s'ajoutent des séjours en nuitées en dehors des propriétés du ménages dans d'autres destinations au cours de l'année. Les localisations des encadrés « Nuitées en dehors des propriétés du ménages » sont aléatoires dans les cartes de cette sous-section car les destinations de ces nuitées ne sont pas renseignées dans l'enquête. En comparant la situation de micro-échantillons de ménages, nous pouvons constater que la résidence principale située en Ile-de-France réduit le temps de présence dans la résidence secondaire de La Clusaz comparativement aux résidents principaux

du Rhône. De façon surprenante, le fait d'avoir une résidence principale au Royaume-Uni n'affecte pas le temps d'occupation dans la résidence secondaire à La Clusaz, puisque le pourcentage est même plus important que dans la configuration où un ménage propriétaire dispose de sa résidence principale en France. Par ailleurs, dans le cas d'une résidence principale aux Etats-Unis, le temps passé à La Clusaz est significativement plus faible (15 % contre 27 % pour les Lyonnais). Pour ce cas (N=1), le répondant n'a pas indiqué les nuitées réalisées en dehors de leurs propriétés.

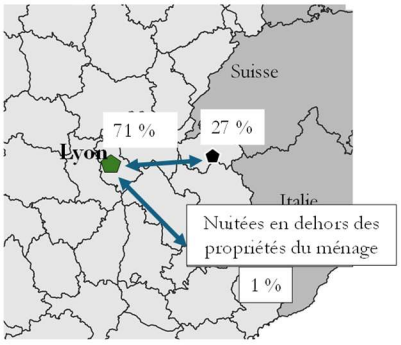
Cartes 50 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de La Clusaz selon différentes localisations de la résidence principale

Chronotope de résidents secondaires de La Clusaz dont la résidence principale est en Haute-Savoie (N=5)

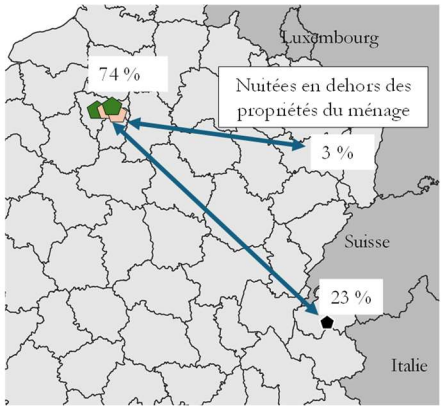




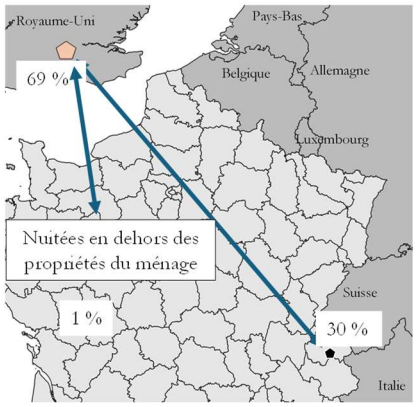
Chronotope de résidents secondaires de La Clusaz dont la résidence principale est dans le Rhône (N=18)



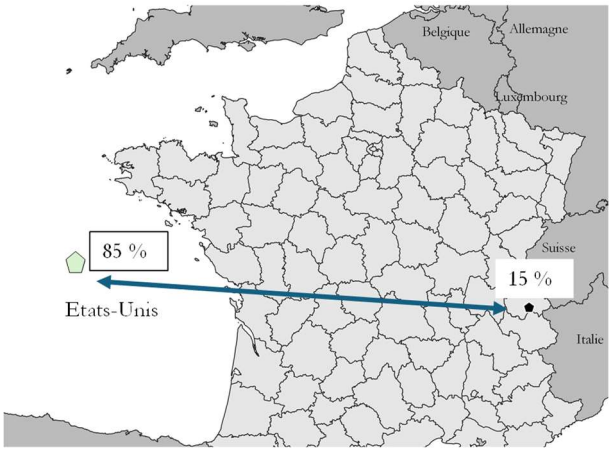
Chronotope de résidents secondaires de La Clusaz dont la résidence principale est en Ile-de-France (N=32)



Chronotope de résidents secondaires de La Clusaz dont la résidence principale est au Royaume-Uni (N=5)



Chronotope de résidents secondaires de La Clusaz dont la résidence principale est aux Etats-Unis (N=1)



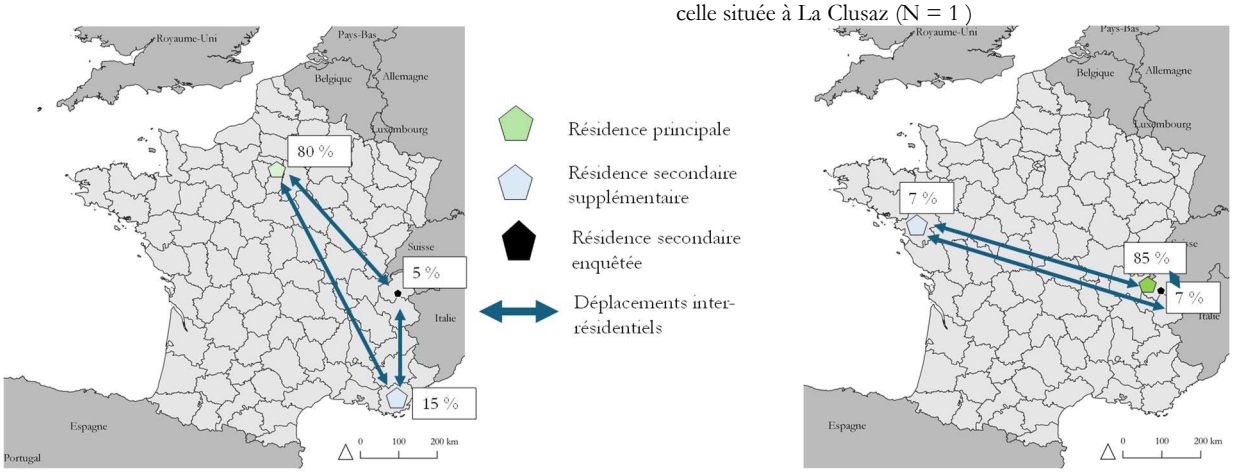
Réalisations : Q.B.G Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de La Clusaz de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

La série de chronotopes suivante (**cartes 51**) retrace les estimations de temps de nuitées annuelles de résidents secondaires disposant d'une autre résidence secondaire dans le cas où celle-ci est située sur un littoral et lorsque les résidences principales et secondaires supplémentaires sont situées à l'étranger.

Cartes 51 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de La Clusaz disposant d'autres résidences secondaires selon leurs répartitions géographiques

Chronotope de résidents secondaires disposant d'une résidence principale en Ile-de-France et d'une résidence secondaire près du littoral méditerranéen en plus de celle à La Clusaz (N = 1)

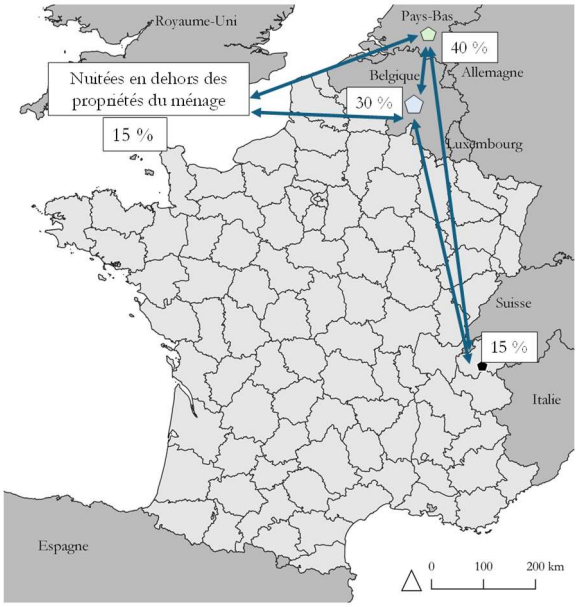
Chronotope de résidents secondaires disposant d'une résidence principale en Haute-Savoie et d'une résidence secondaire sur le littoral atlantique en plus de celle située à La Clusaz (N = 1)



Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de La Clusaz de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Dans ces deux configurations, le temps de présence à La Clusaz est fortement réduit puisqu'il n'atteint que 5 % dans un cas et 7 % dans l'autre, sur l'ensemble des nuitées annuelles estimées. Lorsque la résidence secondaire supplémentaire est située sur le littoral, les temps d'occupation à la résidence secondaire de La Clusaz reste équivalent bien que dans un des cas la résidence principale soit plus proche.

Chronotope d'un résident secondaire disposant d'une résidence principale aux Pays-Bas et d'une résidence secondaire en Belgique en plus de celle à La Clusaz (N=1)



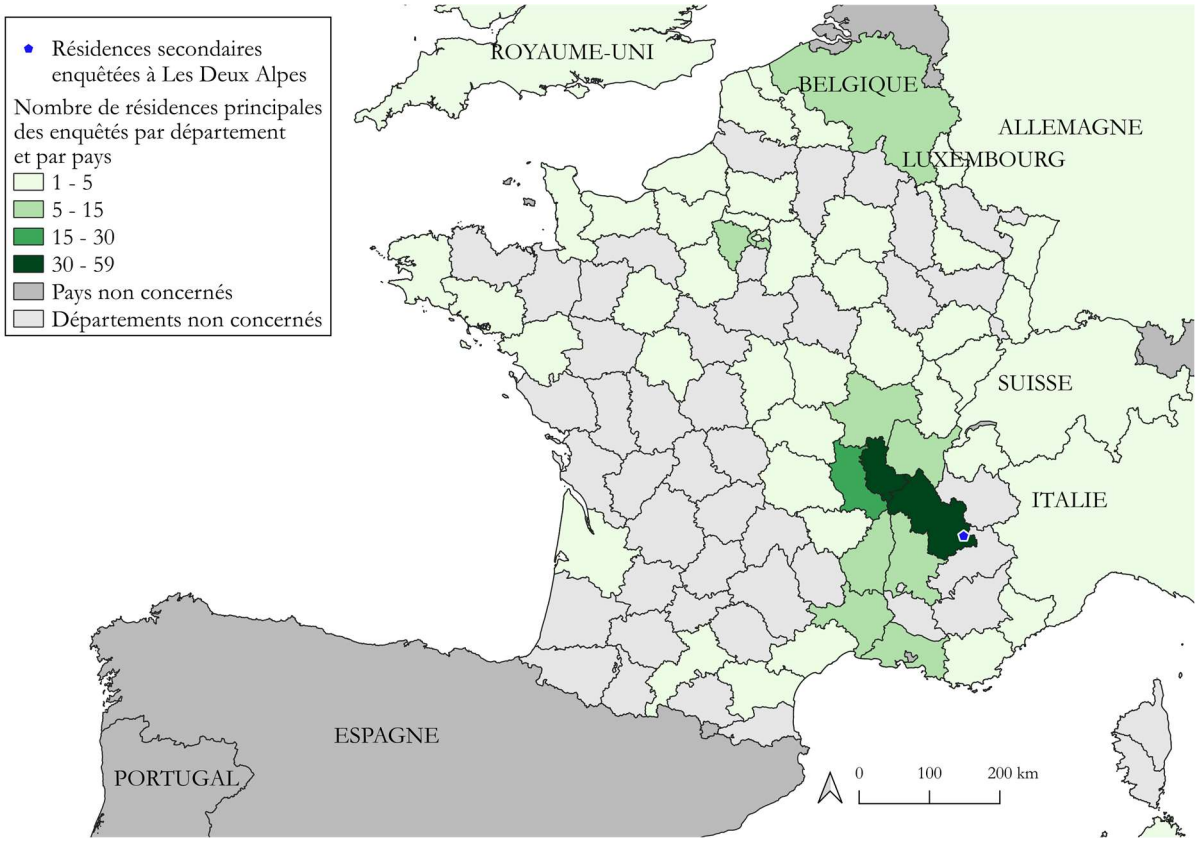
De façon contre-intuitive, dans le cas d'une résidence principale aux Pays-Bas, une résidence secondaire supplémentaire en Belgique et des nuitées dans d'autres destinations, le temps de présence à La Clusaz est plus important, mais reste inférieur à celui passé dans l'autre résidence secondaire.

Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de La Clusaz de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

4.2 Chronotopes sur les cas de multi-résidents de Les Deux Alpes

La **carte 52** de Les Deux Alpes présente une géographie assez proche de celle de La Clusaz puisqu'on retrouve une forte concentration de résidences principales dans le même département que les résidences secondaires enquêtées (Isère), puis le département du Rhône et de la Loire, ainsi que les départements de la région Ile-de-France.

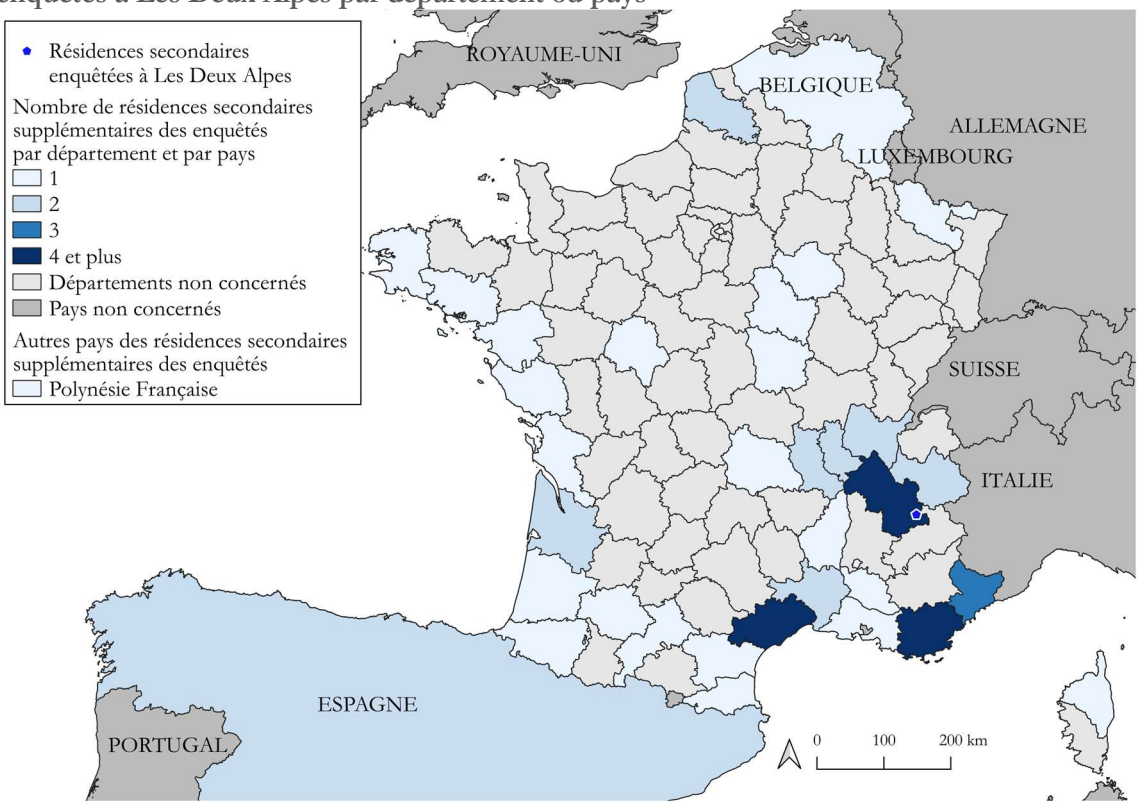
Cartes 52 : Répartition de la concentration des résidences principales des enquêtés à Les Deux Alpes par département ou pays des résidents secondaires enquêtés à Les Deux Alpes



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de Les Deux-Alpes de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

39 % des résidences secondaires supplémentaires déclarées par les 30 % des répondants sont situés dans la commune Les Deux Alpes. Il peut s'agir de meubles de tourisme mis en location pour certaines ou d'héritage. La **carte 53** représente la répartition des résidences secondaires supplémentaires situées en dehors de la commune. A nouveau, le même département que celui de la résidence secondaire enquêtée est très représenté, ainsi que la Savoie, l'Ain et le Rhône. Les départements du littoral méditerranéen connaissent toutefois les plus importantes concentrations.

Carte 53 : Répartition de la concentration des résidences secondaires supplémentaires des enquêtés à Les Deux Alpes par département ou pays



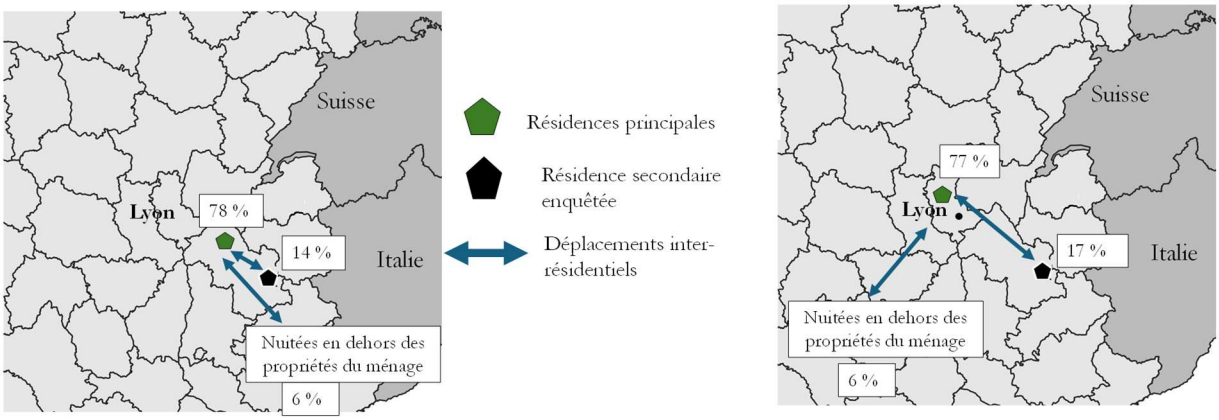
Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de Les Deux-Alpes de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Selon certains professionnels de l'immobilier de la commune, la part d'acquéreurs étrangers est très faible alors qu'elle était plus conséquente il y a une dizaine d'année (Britanniques, Italiens), (*Entretien 75, Les Deux Alpes ,8 juillet 2022*). Ils relèvent par ailleurs des ventes au sein de mêmes communautés étrangères (*Entretien 74, Les Deux Alpes ,8 juillet 2022)*. La série de chronotopes présentée dans le jeu de **cartes 54** témoigne que la résidence secondaire prévaut dans le temps de nuitées passées par le ménage propriétaires vis-à-vis des nuitées locatives dans d'autres destinations.

Cartes 54 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Les Deux Alpes selon différentes localisations de la résidence principale

Chronotope de résidents secondaires de Les Deux Alpes dont la résidence principale est en Isère (N=26)

Chronotope de résidents secondaires de Les Deux Alpes dont la résidence principale est dans le Rhône (N=40)



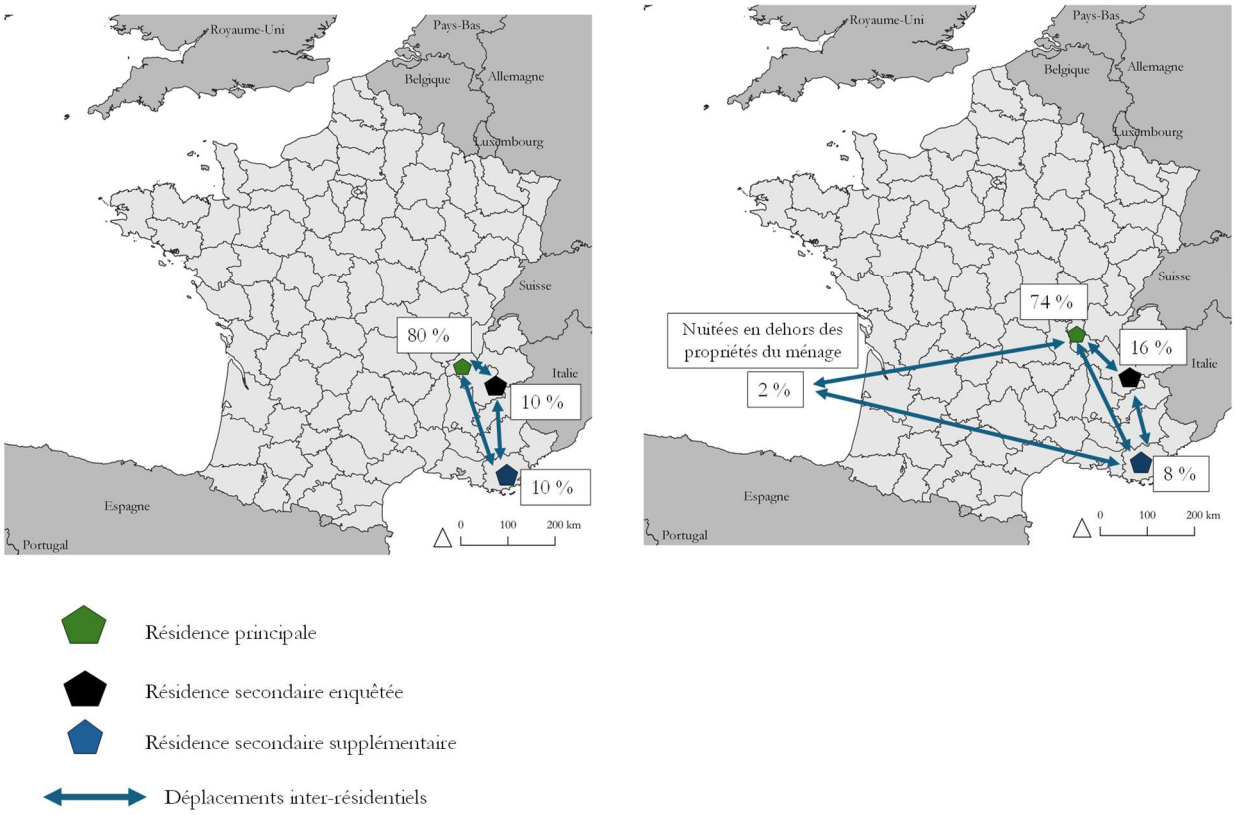
Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de Les Deux-Alpes de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Les chronotopes présentés dans les **cartes 55** illustrent un temps d'occupation résidentielle annuelle équivalent entre les deux résidences secondaires (montagne et littoral) lorsque la résidence principale est située en Isère. Cependant, il est plus importante en montagne, lorsque la résidence principale est dans le Rhône.

Cartes 55 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Les Deux Alpes disposant d'autres résidences secondaires selon leurs répartitions géographiques

Chronotope de résidents secondaires de Les Deux Alpes dont la résidence principale est en Isère et la seconde résidence secondaire sur le littoral Méditerranéen (N=4)

Chronotope de résidents secondaires de Les Deux Alpes dont la résidence principale est dans le Rhône et et la seconde résidence secondaire sur le littoral Méditerranéen (N=7)



Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de Les Deux-Alpes de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

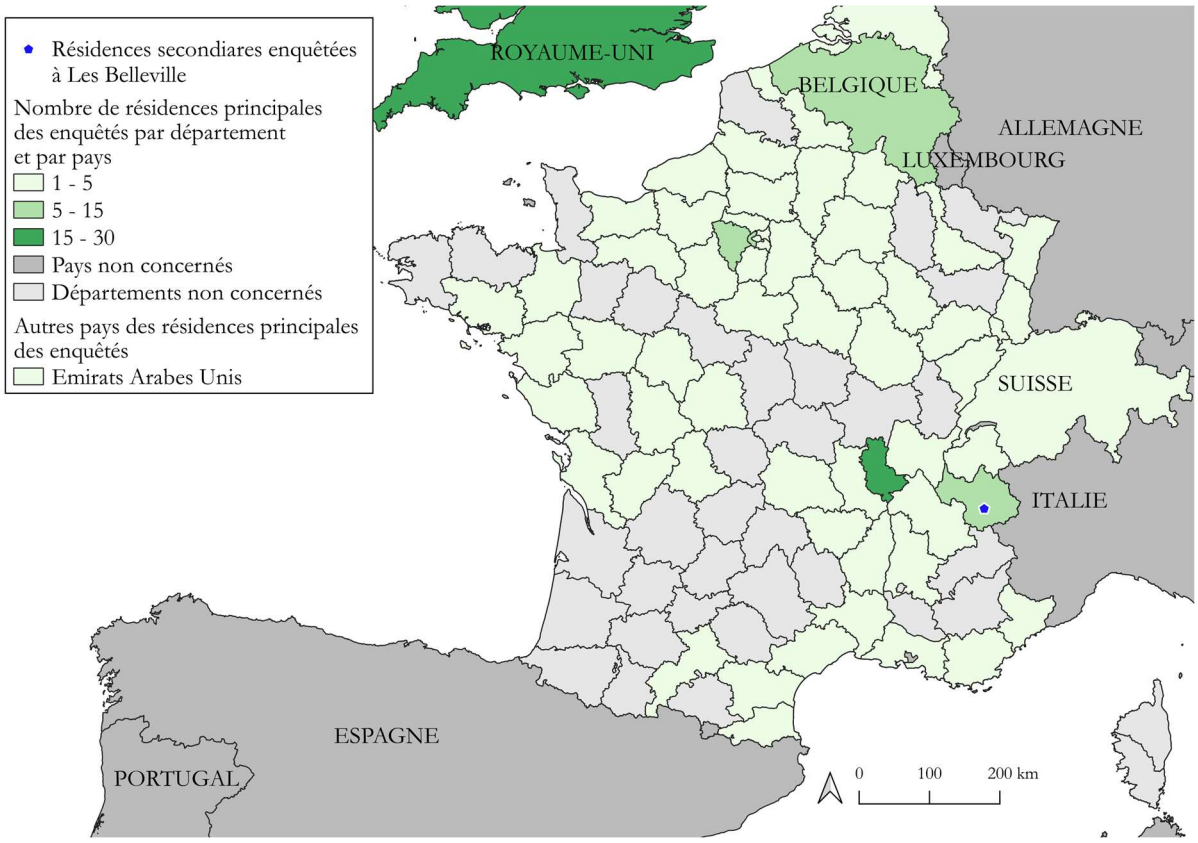
4.3 Chronotopes sur les cas de multi-résidents à Les Belleville

La **carte 56** présente la distribution géographique des résidents principales des enquêtés à Les Belleville. Le Rhône, le Royaume Uni et la région Ile-de-France concentrent le plus de résidences principales. Selon les professionnels de l'immobilier, la clientèle des dix dernières années se répartit entre 10 % d'Anglais et 90 % de Français (*Entretien 53, Les Belleville, 26 avril 2023*), avec notamment la provenance d'investisseurs des agglomérations grenobloises et lyonnaises à moins de 3 heures de route. Il apparaît qu'à la suite du *Brexit*, la clientèle britannique est moins présente (*Entretien 51, Les Belleville, 1 juin 2023).*

Concernant cette commune, les données peuvent être recroisées avec les données fiscales de la base FILOCOM à notre disposition. En 2017, 553 des résidents secondaires ont leurs résidences principales sur la même commune (7 %), 668 dans le même département (8 %), 1512 dans la même région (18 %), 4700

dans le reste de la France (57 %) et 877 à l'étranger (11 %). L'échantillon d'enquêtés n'est donc bien qu'une vision partielle de la géographie du patrimoine des résidents secondaires. Cependant, notre échantillon corrobore relativement avec la part plus importante de résidents secondaires en provenance d'autres régions que la région Auvergnes-Rhône-Alpes (68 % selon les données FILOCOM).

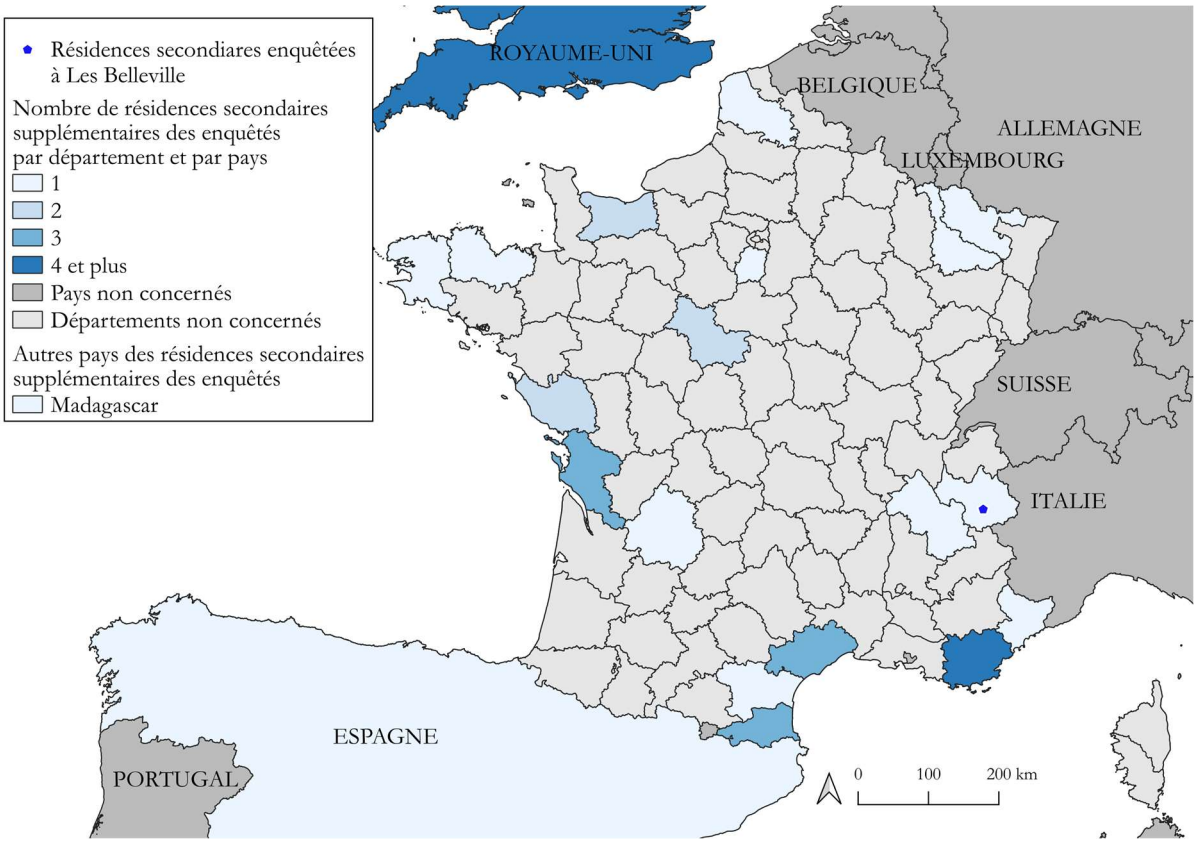
Cartes 56 : Répartition de la concentration des résidences principales des enquêtés à Les Belleville par département ou par pays



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de Les Belleville de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

25,8 % des résidences secondaires supplémentaires déclarés par les répondants sont situées à Les Belleville. Comme déjà mentionné pour Les Deux-Alpes, ces résidences secondaires supplémentaires peuvent correspondre à des meublés de tourisme ou des biens hérités. La **carte 57** représente la répartition des résidences secondaires additionnels en dehors de la commune. Les départements des littoraux atlantique, de la Manche, de la Méditerranée et de la mer du Nord sont les secteurs privilégiés par les résidences secondaires supplémentaires.

Carte 57 : Répartition de la concentration des résidences secondaires supplémentaires des enquêtés à Les Belleville par département ou par pays

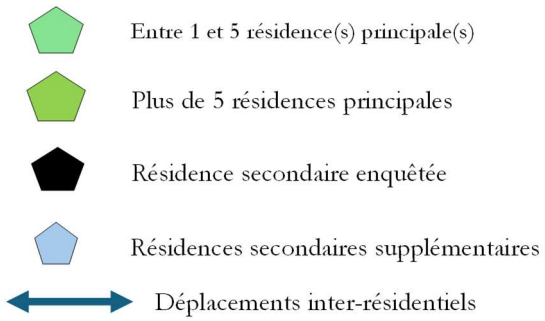


Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de Les Belleville de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

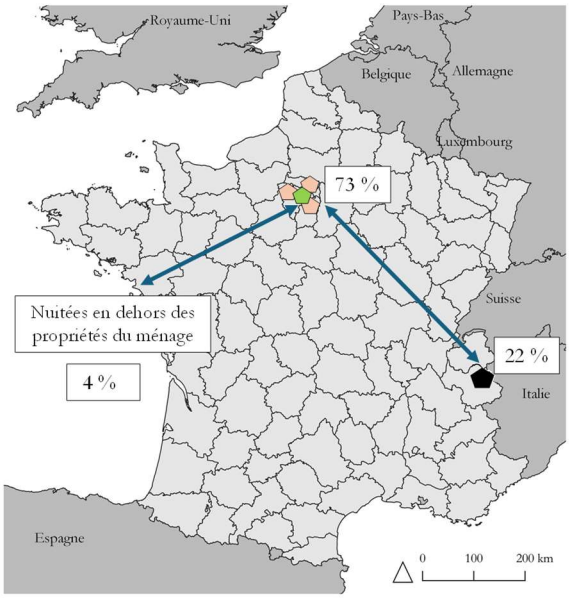
Les chronotopes présentés par les **cartes 58** permettent de constater que les propriétaires disposant seulement d'une résidence secondaire à Les Belleville et effectuant des nuitées en dehors des résidences secondaires passent entre 19 et 22 % du temps à la résidence secondaire à Les Belleville. Le temps ne diffère que très peu entre les deux situations, bien qu'à gauche la résidence principale soit en Ile-de-France et à droite au Royaume-Uni.

Cartes 58 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Les Belleville selon différentes localisations de la résidence principale

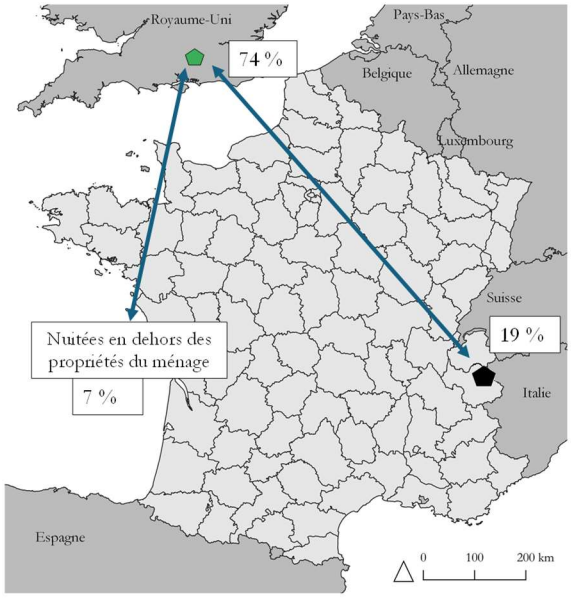
Légende pour les cartes 58 et 59



Chronotope de résidents secondaires de Les Belleville dont la résidence principale est en Ile de France (N=11)



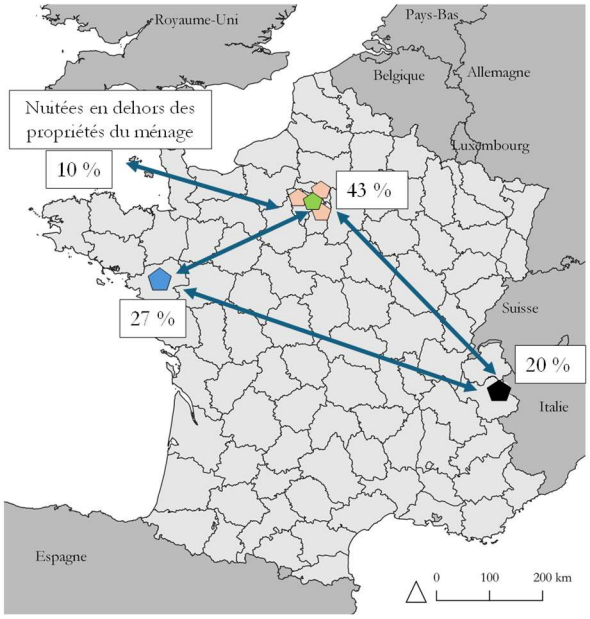
Chronotope de résidents secondaires de Les Belleville dont la résidence principale est au Royaume-Uni (N=18)



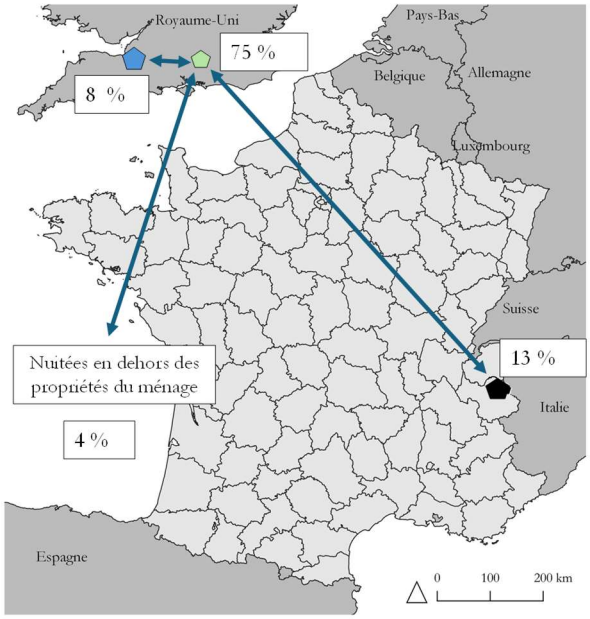
Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de Les Belleville de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Cartes 59 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Les Belleville disposant d'autres résidences secondaires selon leurs répartitions géographiques

Chronotope de résidents secondaires de Les Belleville dont la résidence principale est en Ile de France et la seconde résidence secondaire est près du littoral atlantique (N=3)



Chronotope de résidents secondaires de Les Deux Alpes dont la résidence principale et la seconde résidence secondaire sont au Royaume-Uni (N=3)



Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de Les Belleville de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Comme l'illustrent les **cartes 59**, les propriétaires disposant d'une résidence secondaire supplémentaire à l'étranger témoignent d'un temps d'occupation plus réduit (13 %) dans la résidence à Les Belleville que ceux qui n'ont qu'une seule résidence secondaire. Cette situation équivaut à celle déjà observée à La Clusaz et Les Deux Alpes. Cependant, les propriétaires d'Ile de France qui ont une autre résidence secondaire près de la

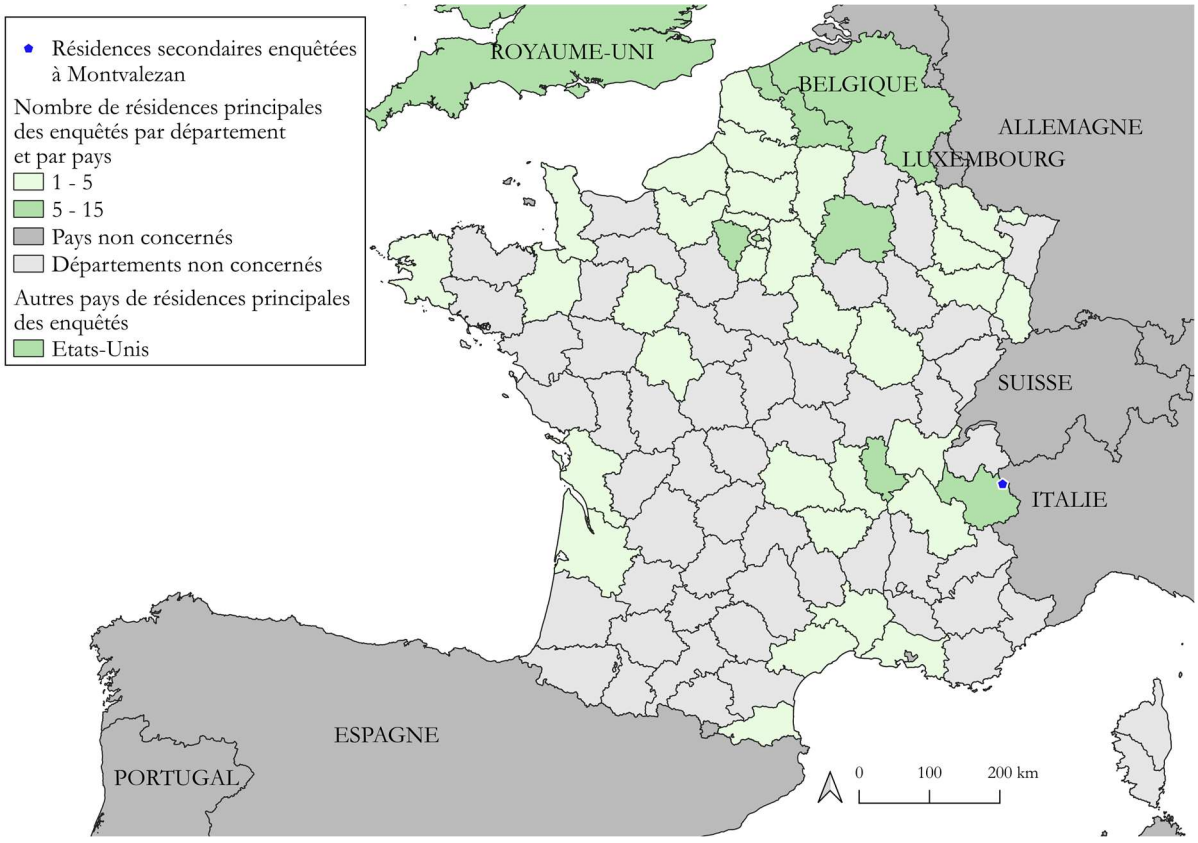
côte atlantique ne témoignent pas d'un temps d'occupation plus faible à Les Belleville que ceux qui ont une seule résidence secondaire. Le temps se répartie de façon décroissante entre la résidence principale en Ile de France, la résidence près du littoral, la résidence à Les Belleville et les nuitées en dehors des propriétés.

4.4 Chronotopes sur les cas de multi-résidents à Montvalezan

Comme le montre la **carte 60**, l'échantillon d'enquêtés de Montvalezan présente des tendances équivalentes aux terrains précédents en termes de distribution géographique des résidences principales. La Savoie, le Rhône, l'Ile-de-France, le Royaume-Uni sont les secteurs les plus concernés. Le département du Nord et la Belgique concentrent également des résidences principales, ce qui corrobore avec les tendances récentes d'investisseurs observées par un professionnel de l'immobilier à La Rosière (*Entretien 64, Agente immobilière, La Rosière, 8 juin 2023).*

Un regard croisé avec les données fiscales à disposition pour cette commune permet de constater les mêmes proportions de distribution géographique qu'avec Les Belleville. En 2017, 97 ménages ont la résidence principale dans la même commune (6 %), 136 dans le même département (8 %), 163 dans la même région (18 %), 1043 dans le reste de la France (57 %) et 156 à l'étranger (11 %) (*FILOCOM* 2017).

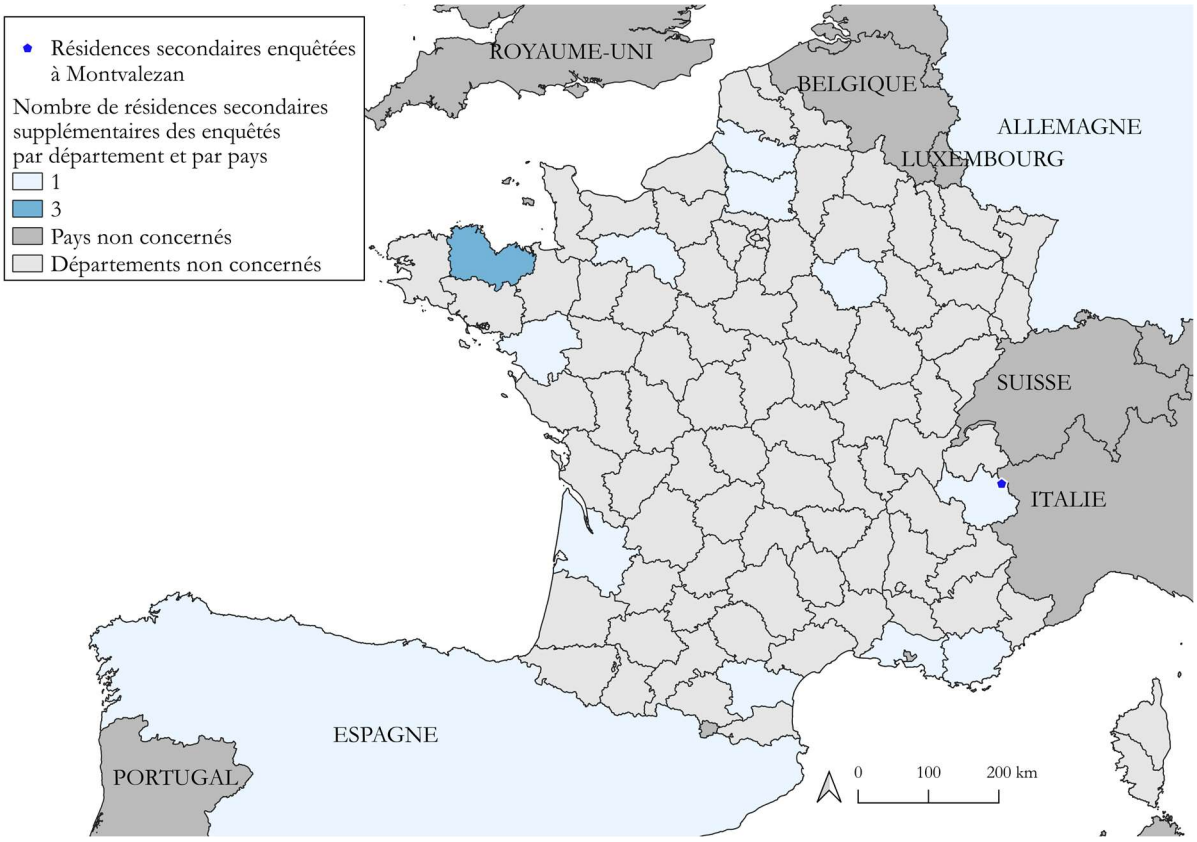
Carte 60 : Répartition de la concentration des résidences principales des enquêtés à Montvalezan par département ou par pays



Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de Montvalezan de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

La **carte 61** indique la répartition des résidences secondaires supplémentaires en dehors des 29 % qui la déclarent dans la commune (intégrant les meublés de tourisme ou les éventuels logements hérités). La Savoie, la Bretagne et le littoral méditerranéen concentrent le plus de résidences secondaires additionnelles.

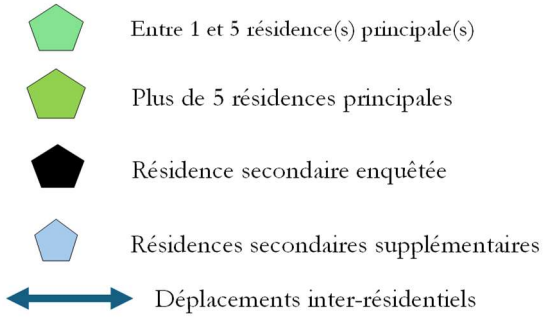
Carte 61 : Répartition de la concentration des résidences secondaires supplémentaires des enquêtés à Montvalezan par département ou par pays



Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de Montvalezan de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

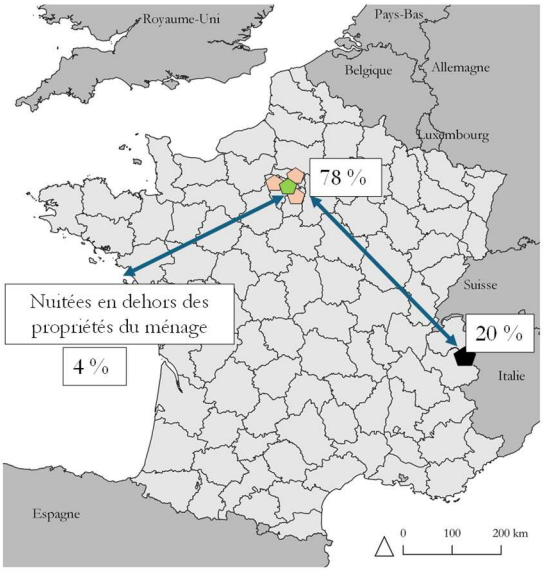
Les **cartes 62** permettent de constater que le temps d'occupation est plus réduit lorsque la résidence principale est située en Belgique (12 %) plutôt qu'en Ile-de-France (20 %).

Légende des cartes 62 et 63

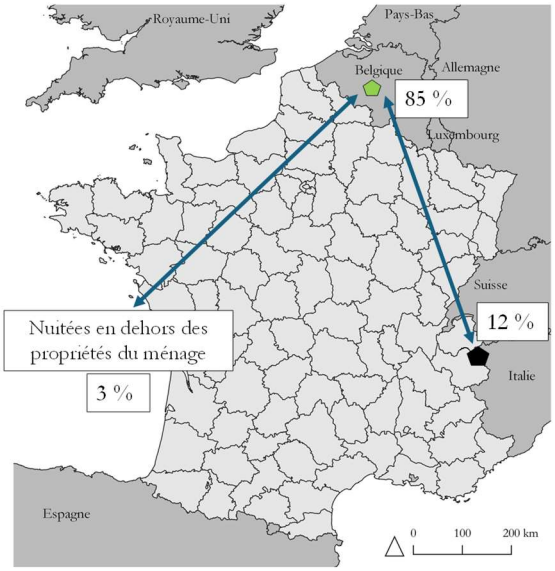


Cartes 62 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Montvalezan selon différentes localisations de la résidence principale

Chronotope de résidents secondaires de Montvalezan dont la résidence principale est en Ile de France (N=17)



Chronotope de résidents secondaires de Montvalezan dont la résidence principale est en Belgique (N=8)

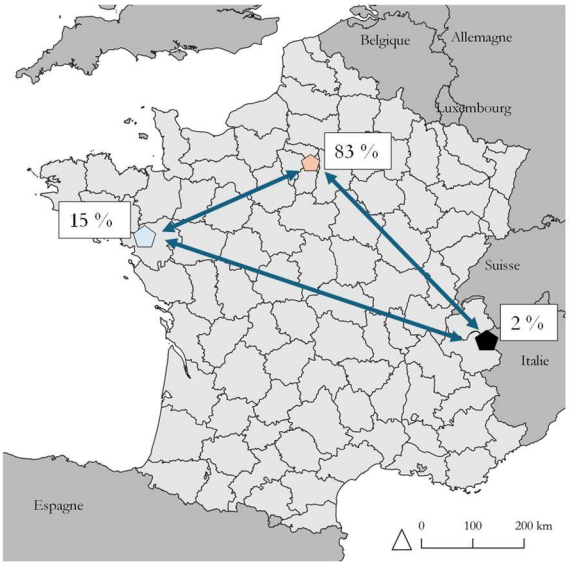


Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de Montvalezan de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

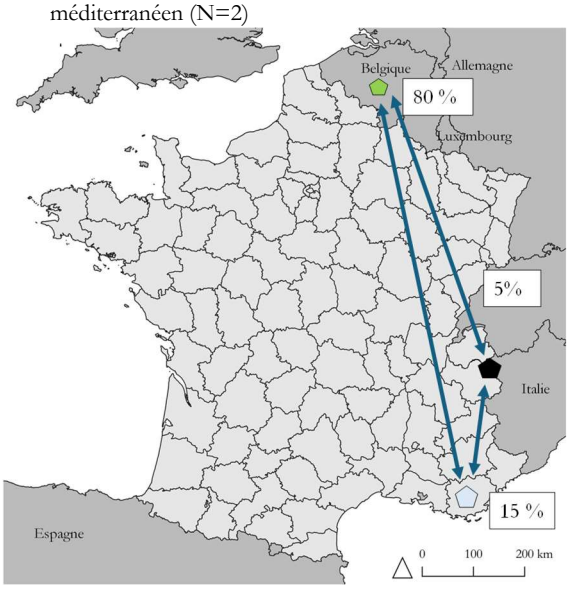
Comme pour les terrains précédents, la possession d'une autre résidence secondaire sur le littoral réduit significativement le temps d'occupation dans celle située à Montvalezan. La résidence secondaire située sur le littoral est plus visitée que celle de Montvalezan, qu'elle soit plus à proximité de la résidence principale ou plus éloignée.

Cartes 63 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de La Montvalezan disposant d'autres résidences secondaires selon leurs répartitions géographiques

Chronotope de résidents secondaires de Montvalezan dont la résidence principale est en Ile de France et la seconde résidence secondaire est près du littoral atlantique (N=3)



Chronotope de résidents secondaires de Montvalezan dont la résidence principale est en Belgique et la seconde résidence secondaire est près du littoral méditerranéen (N=2)

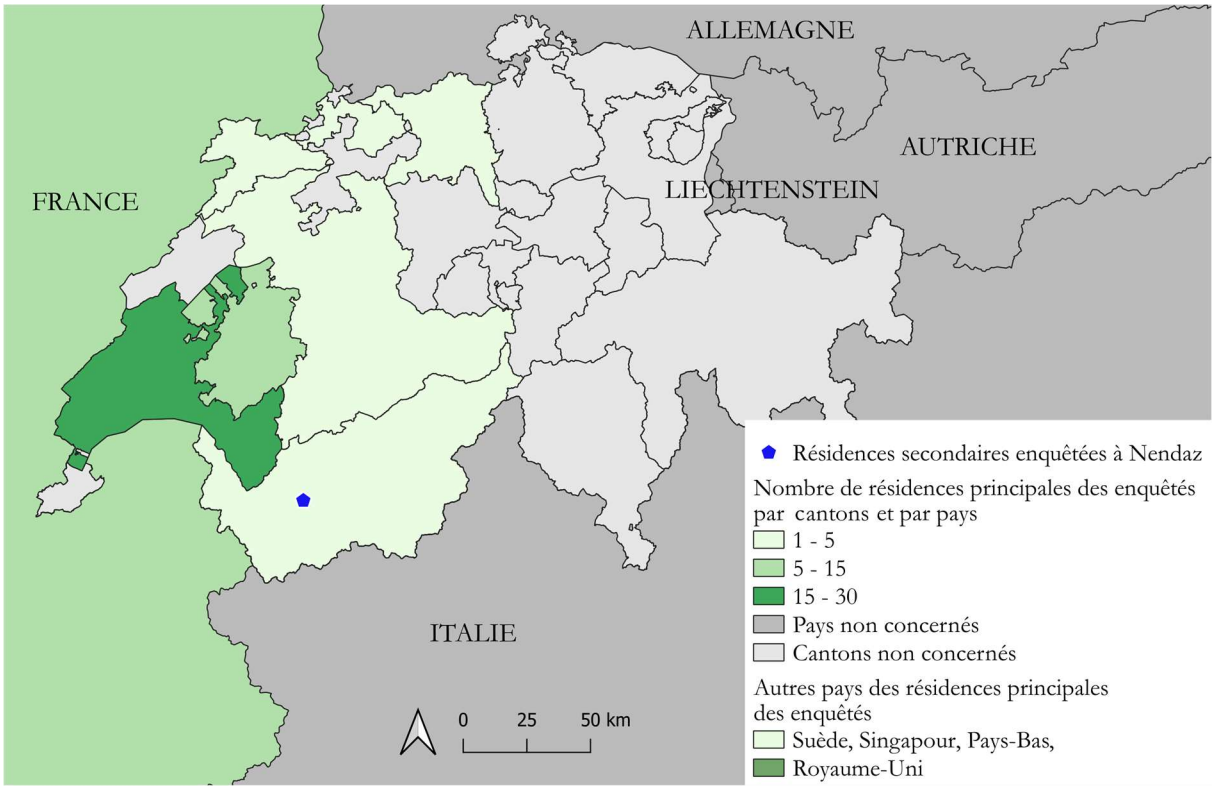


Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de Montvalezan de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

4.5 Chronotopes sur les cas de multi-résidents à Nendaz

Les cantons de Genève, de Vaud et de Fribourg ainsi que le Royaume-Uni sont les espaces où se concentrent le plus de résidences principales des enquêtés à Nendaz, comme le présente la **carte 64.** Les professionnels constatent très peu d'investisseurs étrangers dans la dernière décennie et essentiellement des acheteurs de la Suisse romande. Il s'agit notamment de familles avec enfants en provenance de Genève et Lausanne. La moyenne d'âge aurait diminué de 10 ans, car les séniors ont souhaité vendre au moment de la crise sanitaire de la COVID-19 (*Entretien 86 ; Nendaz 23 novembre 2022*). La moyenne d'âge des acquéreurs se situerait entre 35 et 45 ans. Au-delà, les investisseurs achètent pour anticiper la retraite (*Entretien 84, Nendaz, 23 novembre 2022*). C'est un des seuls terrains parmi les 8 étudiés dans lesquels les agences immobilières font part de transactions de résidences secondaires pour des installations en résidences principales. Il s'agit notamment de retraités souhaitant quitter la ville et venir s'installer à la montagne où la qualité de vie est estimée meilleure qu'en ville (*Entretien 85, Nendaz, 23 novembre 2022*).

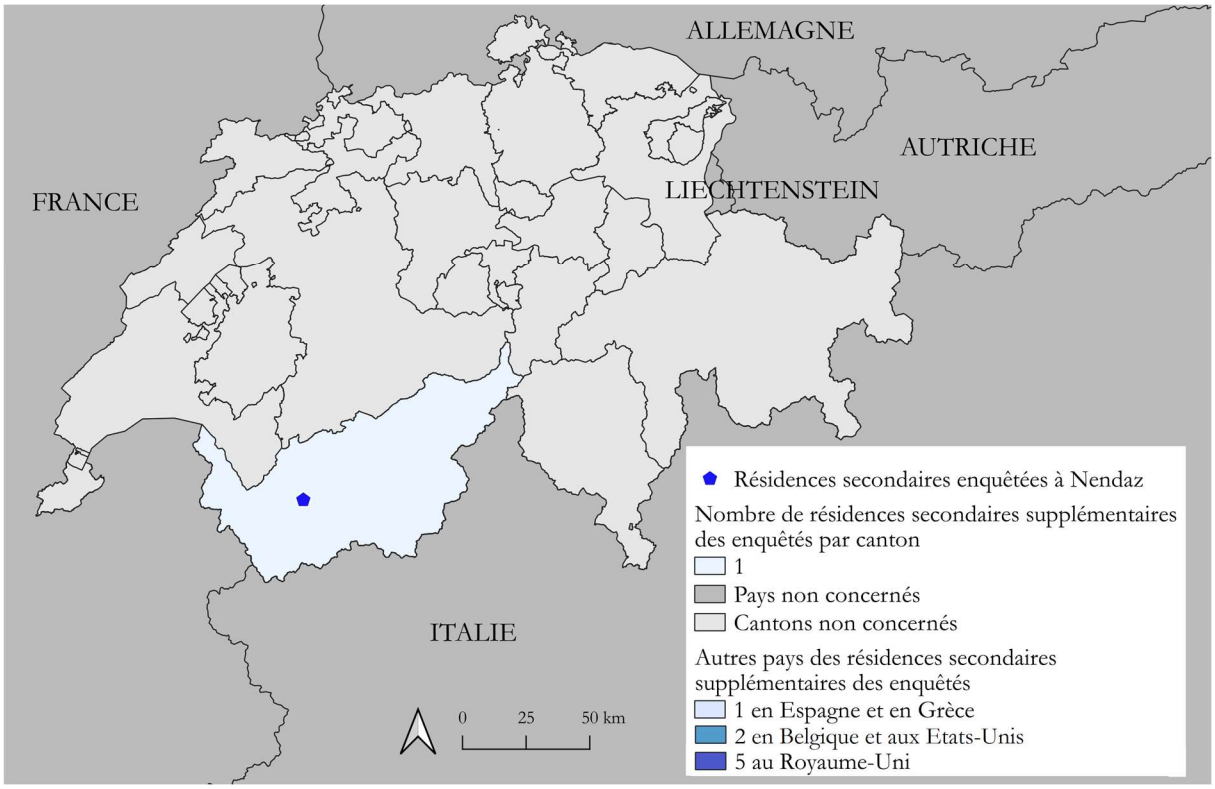
Carte 64 : Répartition de la concentration des résidences principales des enquêtés à Nendaz par département ou par pays



Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de Nendaz de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

20 % des résidences secondaires supplémentaires (intégrant les meublés de tourisme ou les éventuels biens hérités) déclarés par les répondants sont situés à Nendaz. La **carte 65** représente également la répartition des résidences secondaires en dehors de la commune, soit essentiellement au Royaume-Uni, en Belgique, aux Etats-Unis et dans le Valais, de façon plus limitée.

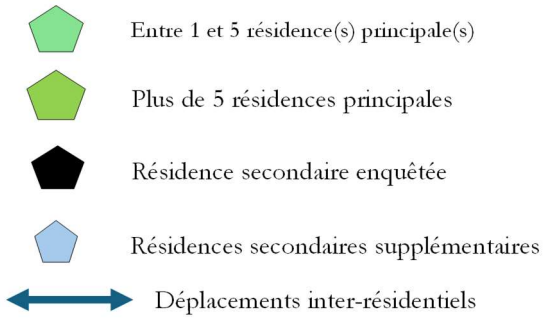
Carte 65 : Répartition de la concentration des résidences secondaires supplémentaires des enquêtés à Nendaz par département ou par pays



Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de Nendaz de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

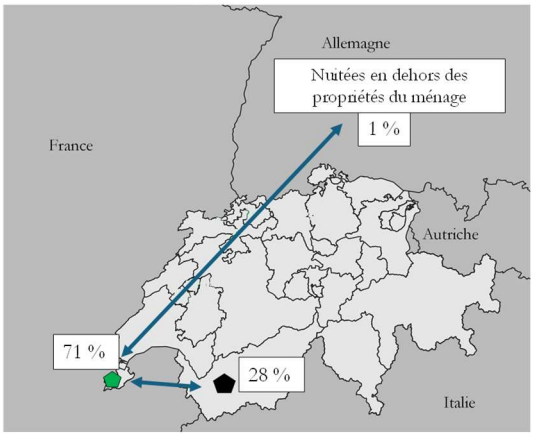
Les **cartes 66** permettent de constater que la présence dans la résidence secondaire à Nendaz diffère significativement entre les propriétaires domiciliés au Royaume-Uni (80 %) et ceux dont la résidence principale est dans le canton de Genève (28 %).

Légende pour les cartes 66 et 67

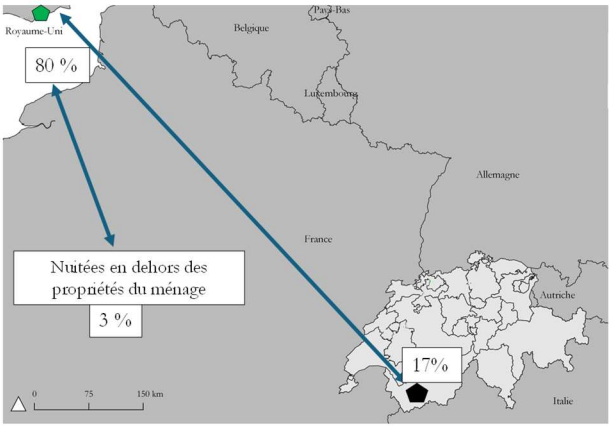


Cartes 66 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Nendaz selon différentes localisations de la résidence principale

Chronotope de résidents secondaires de Nendaz résidence principale est dans le canton de Genève (N=15)



Chronotope de résidents secondaires de Montvalezan dont la dont la résidence principale est au Royaume-Uni (N=16)

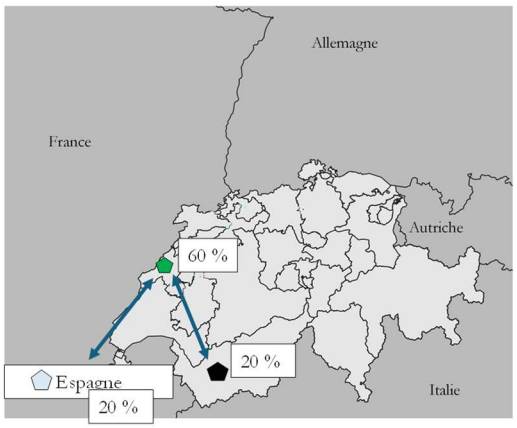


Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de Nendaz de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

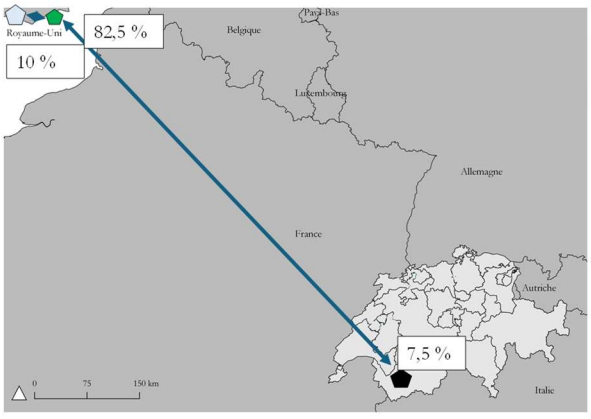
Le taux d'occupation de la résidence de Nendaz par le ménage propriétaire est plus faible lorsque le domicile principal et la résidence secondaire supplémentaire sont au Royaume-Uni (5 %) comparativement à ceux établis de façon permanente dans le canton de Neuchâtel et dont la seconde résidence secondaire est située en Espagne (20 %). Les **cartes 67** montrent ce fort différentiel de présence entre les deux situations

Cartes 67 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Nendaz disposant d'autres résidences secondaires selon leurs répartitions géographiques

Chronotope de résidents secondaires de Nendaz résidence principale est dans le canton de Neuchâtel et la seconde résidence secondaire en Espagne (N=1)



Chronotope de résidents secondaires de Nendaz dont la résidence principale et la seconde résidence secondaires sont au Royaume-Uni (N=3)



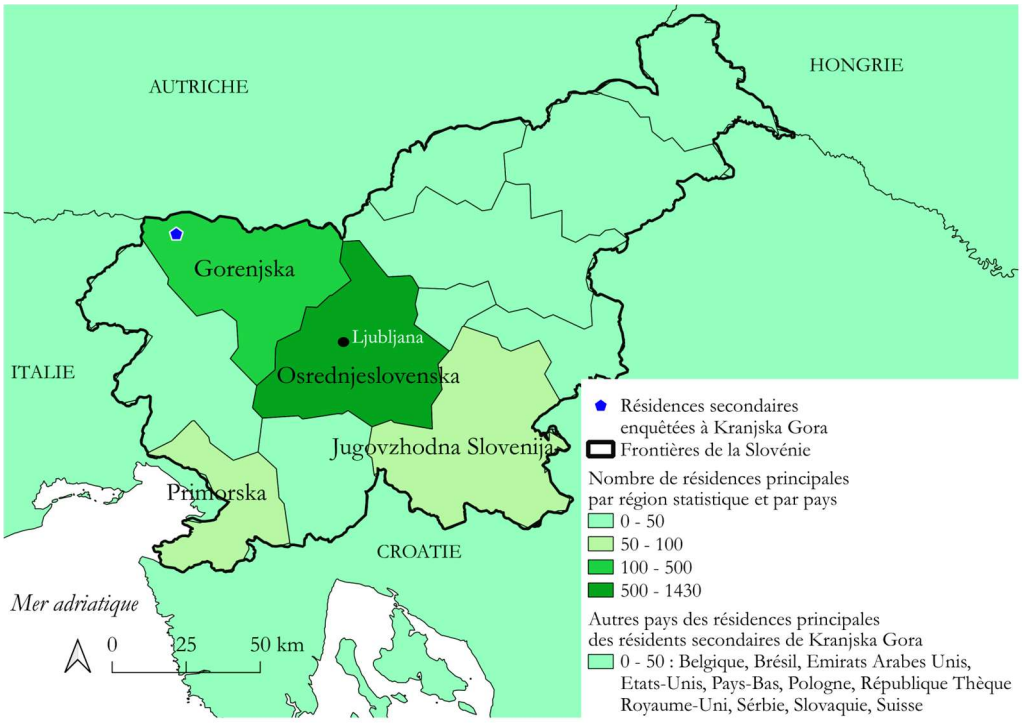
Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de Nendaz de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

4.6 Chronotopes sur les cas de multi-résidents à Kranjska Gora

La **carte 68** s'appuie sur les données anonymisées de la taxe de séjour annuelle transmises par la municipalité de Kranjska Gora. Cette représentation permet alors une visualisation plus exhaustive de la situation que notre échantillon même si elle comporte des lacunes comme déjà expliqué dans le **chapitre III** (uniquement les propriétaires occupants, puisque dès la première nuitée locative, les propriétaires ne sont plus assujettis à cette taxe, mais basculent sur le régime de la taxe de séjour des visiteurs).

5,8 % ont leurs résidences principales à l'étranger soit un chiffre légèrement en augmentation (+0,8 points de pourcentage) par rapport aux données fiscales de 2011. Comme déjà précisé en introduction de cette section, les domiciliations principales à l'étranger ne signifient pas nécessairement une internationalisation car elles peuvent concerner des Slovènes vivant à l'étranger. Dans cette base de données fiscales, il s'agit de l'adresse de facturation. 81 % vivent à Ljubljana contre 71 % dans notre échantillon qui a collecté les informations à l'échelle régionale (Osrednjeslovenska : région statistique de Ljubljana). Ces proportions sont relativement proches. Enfin, la région statistique de Gorenjska est la seconde région où se concentrent les résidences principales, suivi de Primorska sur le littoral adriatique.

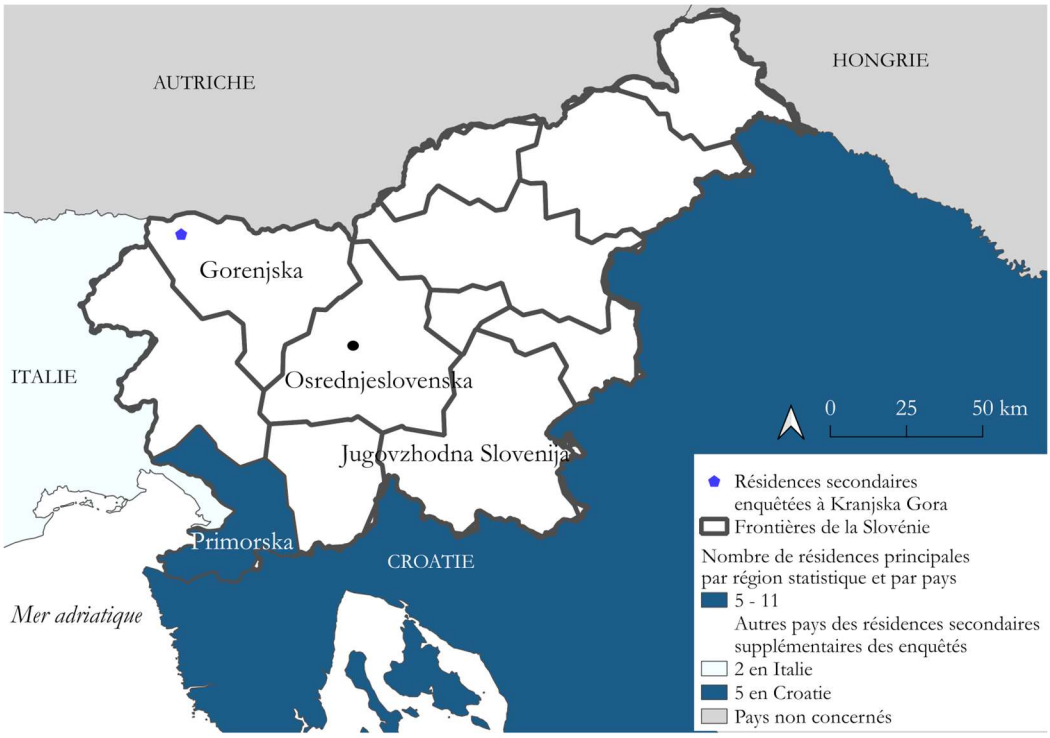
Carte 68 : Répartition de la concentration des résidences principales par région et pays des résidents secondaires à Kranjska Gora selon les données fiscales municipales



Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : à partir des données fiscales municipales de Kranjska Gora de 2022.

La **carte 69** a à nouveau recours aux données d'enquête, puisque les informations sur les résidences secondaires supplémentaires ne sont pas disponibles dans la base de données fiscales de la municipalité de Kranjska Gora. La région slovène et les pays côtiers de la mer Adriatique regroupent le plus de résidences secondaires supplémentaires des enquêtés de Kranjska Gora.

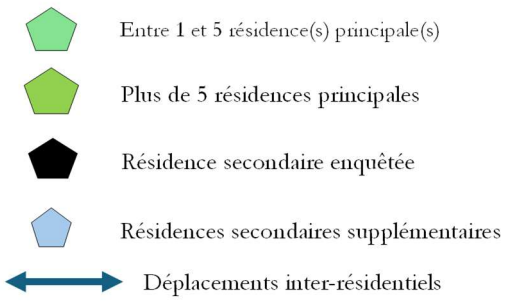
Carte 69 : Répartition de la concentration des résidences secondaires supplémentaires des enquêtés à Kranjska Gora par région et pays



Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de Kranjska Gora de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

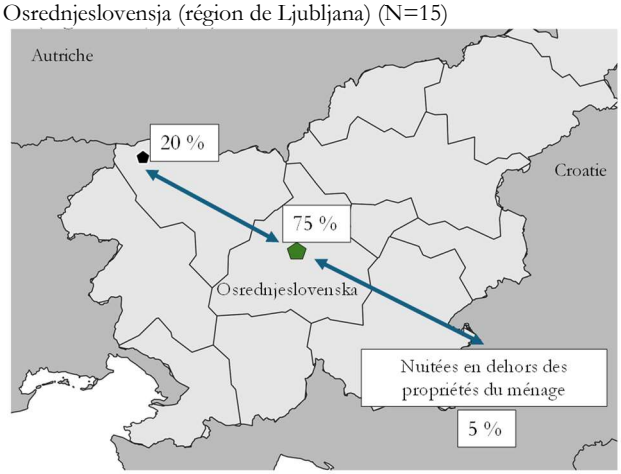
Les **cartes 70** indiquent des temps de la répartition annuelle de l'occupation équivalents entre le cas de figure où le ménage a sa résidence principale dans la région de la capitale slovène et en Croatie (en l'occurrence Zagreb sur le cas présenté).

Légende de la carte 70 et 71

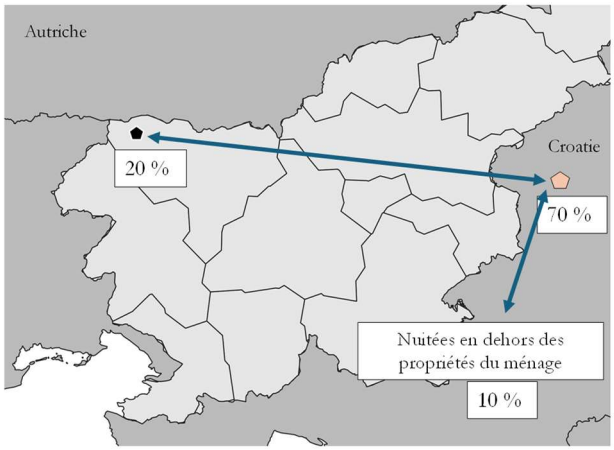


Cartes 70 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Kranjska Gora selon différentes localisations de la résidence principale

Chronotope de résidents secondaires de Kranjska Gora dont la résidence principale est dans la région de Osrednjeslovensja (région de Ljubljana) (N=15)



Chronotope de résidents secondaires de Kranjska Gora dont la résidence principale est en Croatie (N=1)

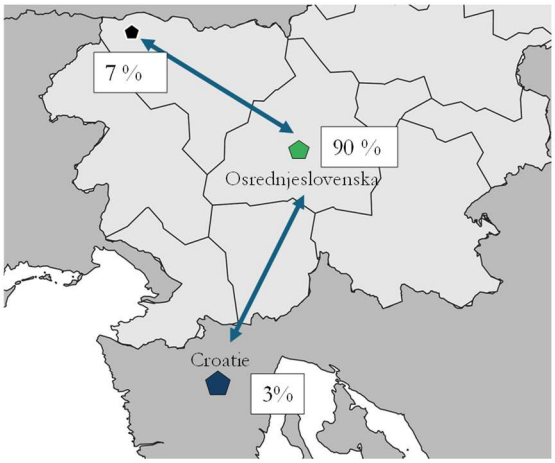


Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de Kranjska Gora de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

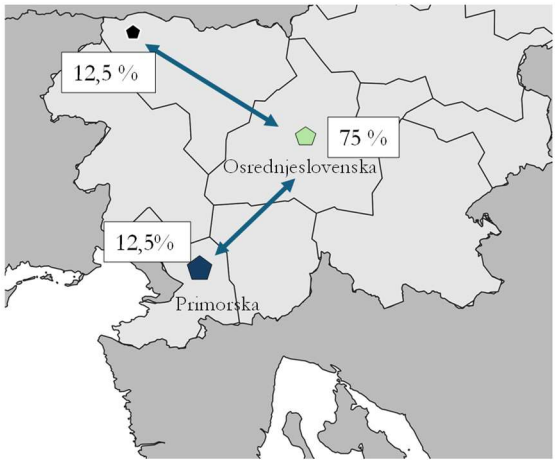
Enfin, les **cartes 71** proposent des situations de propriétaires disposant de plusieurs résidences secondaires. Celle située au littoral n'est pas nécessairement plus fréquentée que celle à Kranjska Gora. Par ailleurs, les multi-propriétaires occupent moins de temps leur résidence secondaire à Kranjska Gora comparativement aux ménages qui n'ont qu'une seule résidence secondaire.

Cartes 71 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Kranjska Gora disposant d'autres résidences secondaires selon leurs répartitions géographiques

Chronotope de résidents secondaires de Kranjska Gora dont la résidence principale est dans la région de de Ljubljana et la seconde en Croatie (N=5)



Chronotope de résidents secondaires de Kranjska Gora dont la résidence principale et la seconde résidence secondaire à Primorska (N=4)



Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de Kranjska Gora de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Sur la base de micro-échantillons de ménages, nous pouvons exploiter également les données de Kitbzühel et Badia/Abtei que nous avons collecté pour illustrer quelques répartitions spatio-temporelles des résidents secondaires de ces deux terrains.

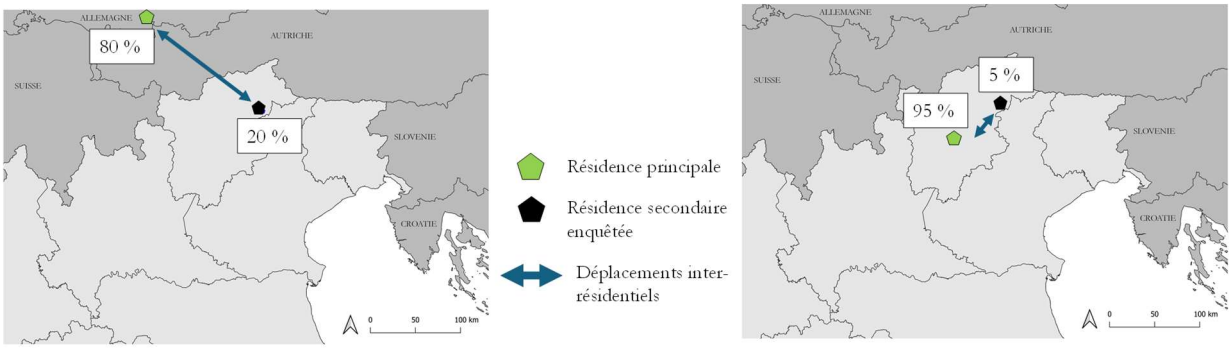
4.7 Chronotopes sur les cas de multi-résidents à Badia Abtei

Au travers des deux exemples illustrés par la carte 72, nous pouvons constater que la proximité de la résidence principale ne joue pas en faveur de l'occupation de la résidence secondaire à Badia/Abtei qui est investie seulement à hauteur de 5 % des nuitées annuelles contre 20 % pour le ménage dont le domicile principal est en Allemagne.

Carte 72 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Badia/Abtei selon différentes localisations de la résidence principale

Chronotope de résidents secondaires de Badia /Abtei dont la résidence principale est en Allemagne (N=1)

Chronotope de résidents secondaires de Badia/Abtei dont la résidence principale est dans le Trentin-Haut-Adige (N=1)



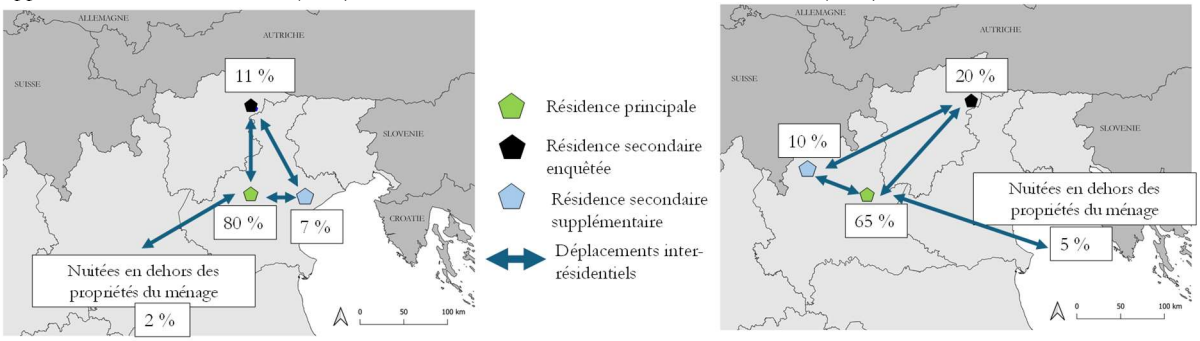
Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de Badia/Abtei de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Parmi notre échantillon de répondant, deux ménages occupent dans l'année trois résidences différentes et réalisent des nuitées en dehors des propriétés du ménage. Pour ces deux exemples, la résidence secondaire supplémentaire située dans la même région que la résidence principale est moins fréquentée que la résidence secondaire à Badia/Abtei.

Carte 73 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Badia/Abtei disposant d'autres résidences secondaires selon leurs répartitions géographiques

Chronotope de résidents secondaires de Badia/Abtei dont la résidence principale et la résidence secondaire supplémentaire sont en Vénétie (N=2)

Chronotope de résidents secondaires de Badia/Abtei dont la résidence principale et secondaire sont en Lombardie (N=1)



Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de Badia/Atebi de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Plusieurs autres cas pourraient être illustrés à partir de l'échantillon de Badia/Abtei, où les distances inter-résidentielles sont plus courte comparativement à ce que nous pouvions observer en France et en Suisse.

Cela peut être lié à la géographie de ce secteur de l'Italie qui offre les aménités du littoral et de la montagne, ou le fait d'héritages de biens familiaux à proximité de la résidence principale du ménage.

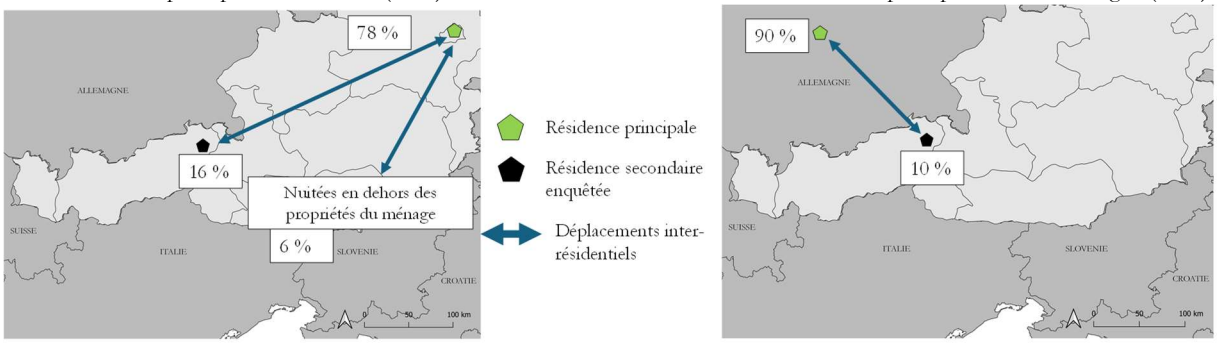
4.8 Chronotopes sur les cas de multi-résidents à Kitzbühel

Les deux situations de ménages ci-après illustrent des cas de figure ayant été cités lors des entretiens avec les agences immobilières ou le Land du Tyrol, puisque des proportions importantes de résidents secondaires viennent de Vienne ou d'Allemagne. La présence à Kitzbühel est plus importante dans le cas d'un ménage dont la résidence principale est à la capitale autrichienne que celui établi en Allemagne.

Carte 74 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Kitzbühel selon différentes localisations de la résidence principale

Chronotope de résidents secondaires de Kitzbühel dont la résidence principale est à Vienne (N=4)

Chronotope de résidents secondaires de Kitzbühel dont la résidence principale est en Allemagne (N=2)

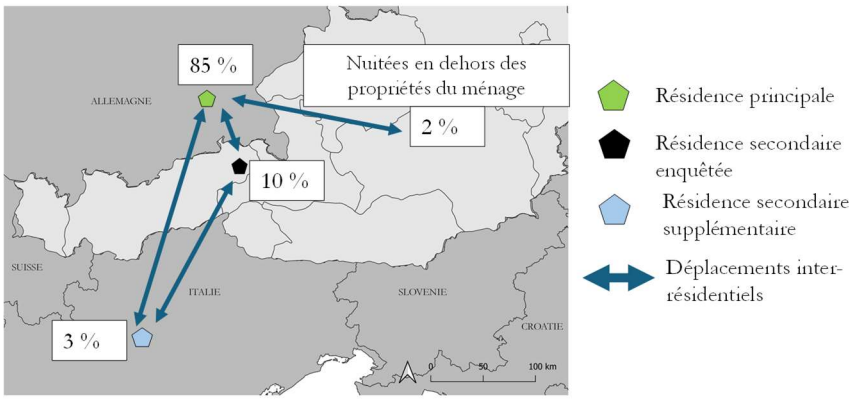


Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de Kitzbühel de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Enfin, nous représentons le chronotope d'un ménage domicilié en Allemagne, disposant d'une résidence secondaire à Kitzbühel et d'une autre en Italie, beaucoup moins fréquenté. **Comme pour l'ensemble de ces configurations de multiples propriétés présentées, les nuitées en dehors du patrimoine du propriétaire sont minoritaires.**

Carte 75 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Kitzbühel disposant d'autres résidences secondaires selon leurs répartitions géographiques

Chronotope de résidents secondaires de Kitzbühel dont la résidence principale est en Bavière et la résidence secondaire supplémentaire en Italie (N=1)



Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : à partir de l'échantillon de répondants de Kitzbühel de l'enquête de la thèse réalisée de juin 2022 à juin 2023.

Témoin de ces répartitions spatio-temporelles dans l'année à partir des réponses fournies par les répondants, nous ne pouvons cependant connaître les autres usages liés à la résidence secondaire supplémentaire ou encore préciser la nature des nuitées en dehors du patrimoine du ménage (visites familiales, loisirs, déplacements professionnels). Cette **analyse des flux inter-résidentiels par chronotope permet de constater qu'un patrimoine plus étendu réduit le temps d'occupation sur la résidence secondaire en station. Cette corrélation n'a cependant pas pu être démontrée statistiquement à partie de l'intégralité de l'échantillon de répondants** comme vu dans la partie précédente, même si cette tendance apparaît de façon manifeste sur l'ensemble des chronotopes présentés. **Le temps passé dans la résidence secondaire sur le littoral n'est pas nécessairement plus conséquent que celui dans la résidence située à la montagne. Toutefois, cela peut dépendre des stations, des aménités qu'elles offrent, du type de logement et de la situation du ménage propriétaire**. Les éclatements de temps de vie sont donc à géographie variable, dont l'éloignement ne semble pas toujours préconditionner les usages même si la proximité de la résidence principale reste toutefois déterminante dans l'usage de la résidence secondaire à la montagne, comme démontré statistiquement dans la **deuxième section** de ce chapitre. Cette restitution cartographique des estimations de nuitées en pourcentage par les enquêtes ne représente qu'une vision partielle de la multi-résidentialité. Ces différents arrangements spatiaux temporels d'individus sont témoins de la volatilité des empreintes habitantes d'une partie des résidents secondaires répartis sur plusieurs lieux résidentiels au cours de l'année. **L'étude de la distribution géographique du parc résidentiel des propriétaires sur chaque terrain, pourrait être complétée avec le patrimoine des résidents principaux des communes-supports de stations. En effet, ces derniers peuvent également avoir des résidences secondaires dans la commune (ils sont en partie représentés dans l'échantillon puisqu'ils ont été destinataire du questionnaire distribué dans les terrains enquêtés) ou ailleurs.** Une enquête s'adressant autant aux résidents permanents qu'aux secondaires aurait pu permettre d'enchérir cette vision partielle des liaisons interterritoriales au travers des flux des multi-résidents.

5. Des habitants « permanents » dans des espaces de vie à géographie variable

A l'aide du cadre théorique de l'habiter, nous avions pu identifier la perméabilité des statuts entre résidents secondaires, habitants et saisonniers dans le **chapitre III**. Si nous nous sommes intéressés dans un premier temps à caractériser les empreintes habitantes des résidents secondaires, il paraît utile **d'avoir des références de pratiques d'habitants reconnus localement comme permanents ou saisonniers**. Ainsi, dans cette **cinquième section**, **nous appliquons une approche géographique des empreintes habitantes aux résidents et saisonniers pour remettre en perspective les données mobilisées auprès des résidents secondaires. Cette analyse concourt à comprendre les contributions des habitants recensés et des saisonniers en mobilité aux dynamiques de vie locale à l'année**. L'approche conduite auprès des résidents secondaires s'appuyait sur une méthode principalement quantitative et statistique pour obtenir des proportions quant aux usages résidentiels, aux pratiques spatiales et aux personas présents dans chacune des stations. En effet, **le choix d'une approche quantitative était justifié pour pallier le manque de données statistiques concernant les résidents secondaires. Les collectivités disposent davantage de données quantitatives concernant les résidents recensés à l'année qu'elles administrent.** Ainsi, l'approche menée auprès des habitants et saisonniers s'appuie sur des entretiens pour approfondir la spatialité des modes de vie. Ces entretiens ont été réalisés essentiellement dans les terrains

francophones afin de pouvoir saisir les éléments de langage les plus spontanés et fidèles aux pensées des personnes auditionnées concernant leurs perceptions et leurs récits de vie. **La distribution spatiale des activités du quotidien décrites dans les récits des résidents rencontrés est schématisée afin de rendre compte de la géographie variable de leurs espaces de quotidienneté entre les périodes de saisons touristiques et en dehors de saisons touristiques.** A l'appui des cartes, quelques extraits d'entretiens complètent cette lecture spatiale des empreintes habitantes.

5.1 Les empreintes habitantes des résidents permanents et saisonniers à La Clusaz

Nous nous sommes entretenus avec deux membres de familles qui ne sont pas natives de la vallée de Thônes et ont découvert la commune lors d'une première saison professionnelle (entretiens 38 et 39). **Les circonstances d'opportunités professionnelles, la rencontre de conjoints originaires de la commune dans un des cas, le cercle de connaissances créé lors de l'activité professionnelle saisonnière ainsi que l'attrait personnel pour la station ont entraîné une installation plus durable de ces résidentes**. Le cadre montagnard et l'ambiance du village associés à la proximité de l'agglomération et du lac annéciens sont des atouts exprimés lors de trois entretiens (Entretiens 38, 39, 41) avec notamment le tissu commercial.

« J'ai tout de suite **accroché ici pour l'ambiance du village**. Je m'y sens bien. La vie est agréable. Tout le monde se connaît. **Je trouve qu'il y a pas mal d'associations et d'animation**. Pour les loisirs, on reste ici, on fait beaucoup d'activités extérieurs. On est bien situé. **Sinon, il y a le cinéma, on sort aussi dans les bars et restaurants. Après l'été on va aussi sur le lac d'Annecy. Et puis, Annecy a une vie culturelle de plus en plus importante.** », *Entretien 38, résidente, La Clusaz, 1 février 2024*

Bien que l'animation commerciale soit mise en avant, les courses alimentaires sont très rarement réalisées à La Clusaz comme en témoigne les trois citations ci-après.

« **Pour les courses, 95 %, on se fait livrer**. 2 fois par mois. Non, *Super U* [rire], c'est trop cher. On achète juste les produits locaux ici. », *Entretien 39, résidente, La Clusaz, 1 février 2024*

« **Hier on a fait le plein des courses pour tout le mois de février à Thônes**. Les courses y sont bien moins chères. C'est vrai qu'à la Clusaz il y a tout et c'est ouvert toute l'année, mais le *Super U* est bien plus cher. », *Entretien 38, résidente, La Clusaz, 1 février 2024*

« **Pour les courses alimentaires, je descends sur Thônes.** Je suis également membre d'une AMAP[120] à Thônes et beaucoup de gens de La Clusaz y descendent. », *Entretien 41, résident, la Clusaz, 05 avril 2024*

Le maintien de la qualité de l'ambiance village peut être également source de préoccupations pour certains habitants qui constatent des évolutions lors des deux dernières décennies. Par ailleurs, la culture est un motif de déplacement vers Annecy.

[120] Une Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne (AMAP) consiste à mettre directement en lien les consommateurs avec les producteurs sans passer par un distributeur.

« Les boulangeries disparaissent pour être remplacées par une banque ou une agence immobilière. **Niveau culturel, c'est zéro, il faut toujours se déplacer sur Annecy** », *Entretien 41, résidente et commerçante, Clusaz, 01/02/2024*

Le cadre de vie à La Clusaz est estimé très favorable pour les enfants pour certains, bien que les conditions de garde soient difficiles comme en témoignent les deux extraits d'entretien ci-dessous.

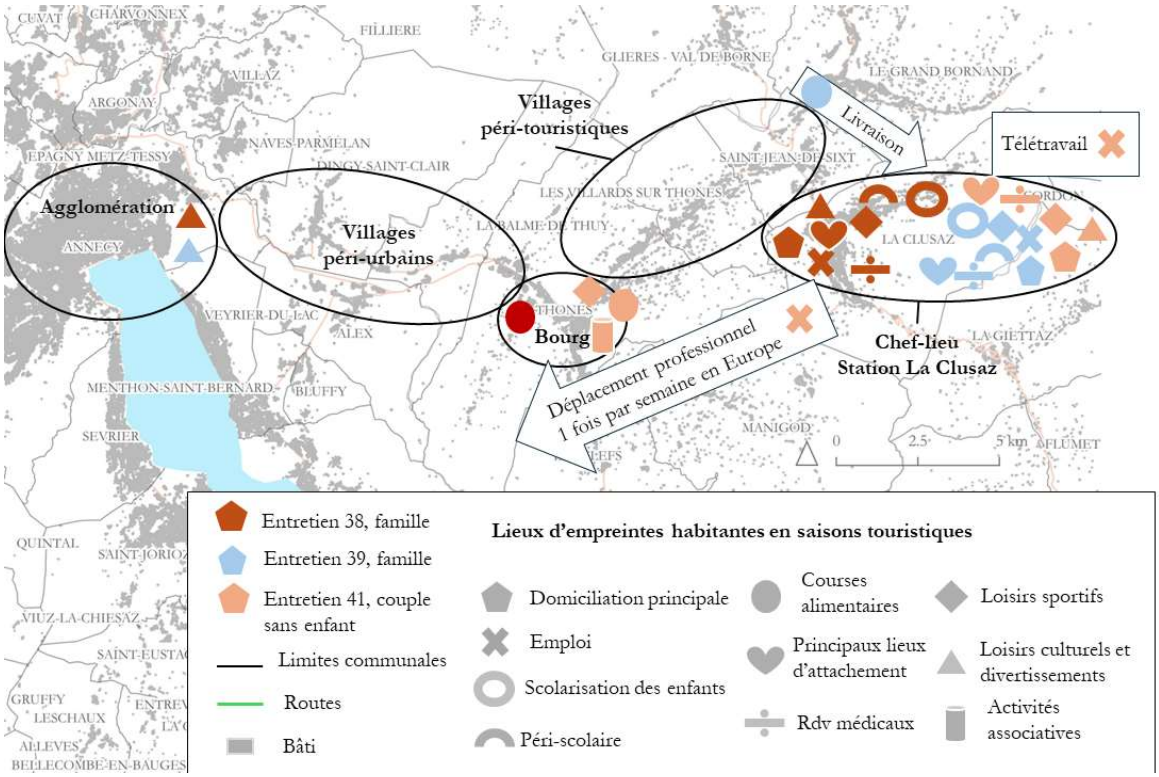
« Il y a une école publique qui propose du ski de fond, du patinage. C'est top. Pour la garde, c'est très compliqué, mais on a de la chance. **On a la seule nounou de La Clusaz.** Y en avait deux, mais une arrête. Pour la scolarisation y a tout jusqu'au collège.[121] Après, ils vont à Thônes avec des navettes. » « Pas d'internat car c'est seulement 20 minutes. » *Entretien 38, résidente, La Clusaz 01/02/2024*

La qualité de l'offre de soin est mise en avant lors des 4 entretiens réalisés avec les habitants et un entretien avec des élus (entretiens 30, 38, 39, 40, 41) dont l'extrait ci-après est éloquent.

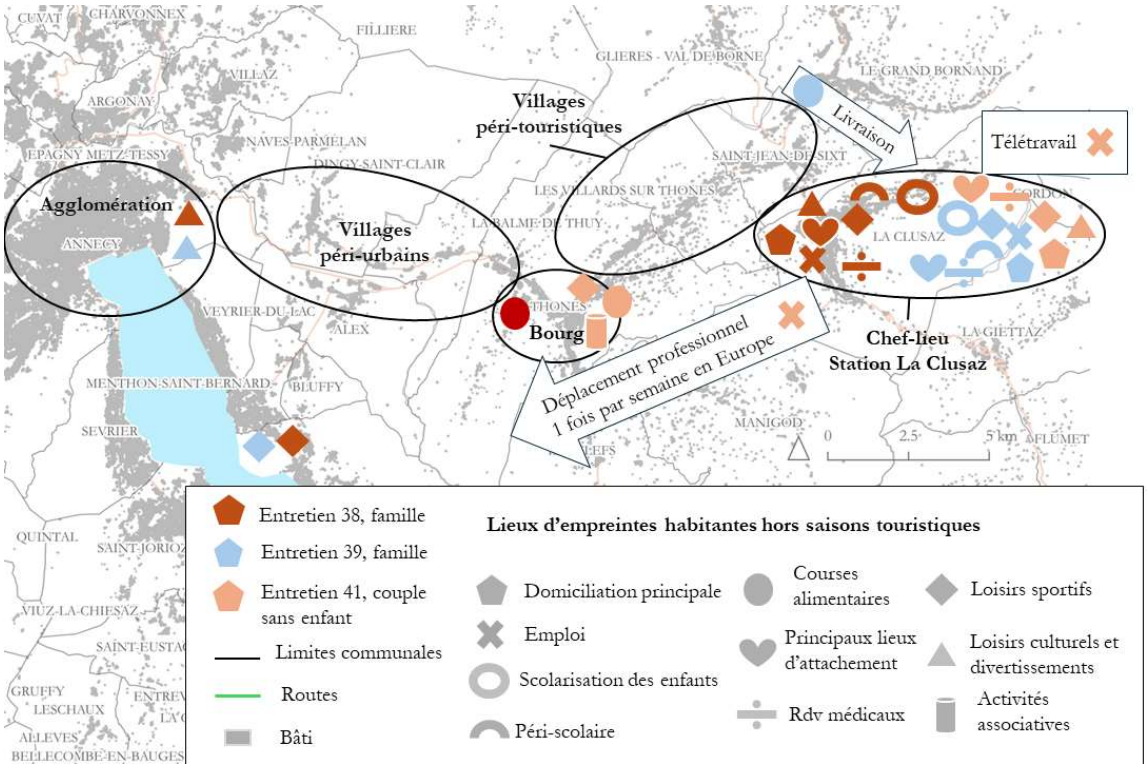
« **On a des gens qui viennent se faire soigner chez le médecin ici**. Ils viennent de Saint-Pierre-en-Faucigny, de Bonneville, même d'Annecy. » *Entretien 30, élu, La Clusaz, 6 novembre 2024*

Les **cartes 76** restituent en synthèse **la distribution géographique des activités des résidentes** de La Clusaz que nous avons rencontré. La première carte présente la diachronie des activités lors d'une période touristique et la seconde en dehors de la saison touristique.

Cartes 76: Distribution géographique des activités des résidents rencontrés à La Clusaz en saisons touristiques et hors saisons touristiques



[121] La personne enquêtée veut dire qu'à partir du collège, les enfants sont scolarisés à Thônes



Réalisation : Q.B.D. Drouet, 2024
Source : Données d'entretien de la thèse

Malgré ce découpage cartographique des deux périodes, il y a peu de différences à relever dans les espaces fréquentés ou des lieux d'attaches des habitants. **L'espace de quotidienneté des ménages auditionnés gravite majoritairement autour de la commune-support de station pour la majorité de l'année et notamment de son chef-lieu concernant les emplois (intégrant le télétravail), la scolarisation des enfants pour la famille, les divertissements et loisirs sportifs et les consultations médicales.** Certaines activités, comme les courses alimentaires, génèrent des déplacements ponctuels en dehors de la commune. La proximité d'Annecy semble jouer un rôle important dans l'appréciation du cadre de vie en ce qu'elle apporte comme possibilité. Elle réduit la sensation d'isolement géographique et permet un accès à la culture et à l'activité urbaine. Par ailleurs, les entretiens ont également permis de détecter plusieurs pratiques multi-résidentielles entre la commune de La Clusaz et les localités pouvant être très éloignées. Les quatre citations ci-après illustrent plusieurs empreintes habitantes intermittentes dans la commune avec des rythmes différenciés. Dans le premier cas, il s'agit d'**une multi-résidentialité hebdomadaire** pour un résident qui a le statut de permanent. L'emploi se situe en dehors de la commune, mais la scolarisation des enfants est à La Clusaz (*Entretien 30, élu, La Clusaz, 6 novembre 2024*). Le second cas correspond à **une multi-résidentialité les week-ends** correspondant à la venue régulière de résidents secondaires (*Entretien 38, résidente, La Clusaz, 1 février 2024*). Nous relevons **un troisième cas de multi-résidentialité saisonnière**, avec des échappées d'habitants-saisonniers en dehors des saisons touristiques (*Entretien 38, résidente, La Clusaz, 1 février 2024* ; *Entretien 39, résidente et commerçante, La Clusaz, 1 février 2024*). Le dernier cas correspond à des résidents télétravailleurs dont les déplacements en dehors de la commune vont concerner des semaines plus ponctuellement (*Entretien 41, résident, primo accédant, La Clusaz, 5 avril 2024*). Nous pourrions la catégoriser comme une **multi-résidentialité sporadique**.

« Il y en a un qui habite ici et qui travaille à Londres. Il est médecin à Londres du lundi au vendredi, il a ses enfants à l'école et sa femme est ici. **Il fait Genève-Londres tous les vendredis soir et tous les lundis matin**. », *Entretien 30, élu, La Clusaz, 6 novembre 2024*

« Les résidents secondaires, je dirais que c'est un monde à part. Il y a vraiment deux types ; Il y a ceux de Genève, Annecy ou Lyon. **On a des amis de Lyon, ils viennent tous les week-ends.** », *Entretien 38, résidente, La Clusaz, 1 février 2024*

« **En fin de saison, c'est primordial de partir**, voir d'autres gens. Sortir des discussions qui sont toujours les mêmes. Sortir de la bulle. Ce n'est pas forcément le besoin de voir du vert qui nous fait partir car à la Clusaz, c'est vert en fin de saison. Après ici encore une fois c'est bien situé, et on a vite fait de descendre au bord du lac, ou de se reconnecter à la ville. », *Entretien 39, résidente et commerçante, La Clusaz, 1 février 2024*

« Après la saison, on partait beaucoup. On a beaucoup voyagé. **On partait 1 ou 2 mois au printemps** et en novembre aussi. C'est très intense la saison et on a besoin de couper. On est beaucoup à faire ça. Mais c'est ça aussi que j'aime. L'alternance entre le très intense et le calme. », *Entretien 38, résidente, La Clusaz, 1 février 2024*

« Nous nous sommes d'abord installés à Thônes, puis on souhaitait vraiment être à La Clusaz pour ne plus dépendre de la voiture. **Ce n'est pas du tout l'emploi qui nous a amené à vivre ici car nous sommes tous deux en télétravail. Nous sommes en déplacement 1 semaine par mois.** », *Entretien 41, résident, primo accédant, La Clusaz, 5 avril 2024*

Les raisons de l'installation à La Clusaz indiquées sont multiples entre la qualité de vie, le rapprochement familial ou le sport de montagne.

Cette première analyse de terrain à partir des entretiens d'habitants, de saisonniers et de résidents secondaires révèle ainsi **des espaces de vie à géographie variable selon les week-ends, les semaines, les saisons ou sur des rythmes plus sporadiques**.

5.2 Les empreintes habitantes des résidents permanents et saisonniers à Les Deux Alpes

Deux entretiens ont été menés à Les Deux Alpes auprès de jeunes résidentes, l'une originaire d'un massif voisin, l'autre en provenance du nord-est de la France. Les deux résidentes occupent des emplois saisonniers. Dans un cas, il s'agit d'une installation projetée durablement puisque l'habitante saisonnière est propriétaire de son logement. Dans l'autre cas, l'avenir à Les Deux Alpes est plus incertain en raison des difficultés d'accès à la propriété, mais le couple se projette plutôt dans une vie saisonnière en intermittence entre deux territoires entre l'été et l'hiver. En attendant que les projections d'avenir s'éclaircissent, l'ensemble des démarches administratives reste localisé au niveau du domicile des parents comme en témoigne l'extrait d'entretien ci-après :

« **On vote chez nos parents** car notre domicile officiel reste là-bas. Oui, on se sent complément habitant. On a **notre cercle d'amis qui reste là toute l'année**. C'est familial comme ambiance et on trouve toujours un moyen de se retrouver, même en saison, en allant boire un coup après le travail. »

« **Notre projet serait d'être à la fois l'hiver ici, mais l'été ailleurs**. », *Entretien 76, résidents saisonniers, Les Deux Alpes, 08 décembre 2023*

Cet entretien permet notamment de comprendre que le **rythme de vie saisonnier avec ses ruptures entre une intensité d'activités et la quiétude du hors saison, les contrastes météorologiques sont des caractéristiques recherchées et représentent donc des facteurs d'attractivité pour s'installer à Les Deux Alpes.** L'enchantement lié à la particularité de la vie en station vient rompre avec la précédente vie, jugée plus ordinaire. **La saisonnalité apparaît comme un vrai point d'accroche pour ces résidentes**, en plus des liens humains créés aux Deux Alpes au fil de plusieurs saisons.

« C'est la liberté. C'est très intense pendant la saison où on fait quasiment 15 h de travail par jour, 7 jours sur 7, mais **ce cumul permet d'être en vacances 1 mois en mai juin et 1 mois en octobre**. C'est **l'adrénaline pendant la saison et le calme**. On aime bien ce rythme de vie, mais à la fin on est fatigué car le sommeil est plus réduit en saison. », *Entretien 76, résidents saisonniers, Les Deux Alpes, 08 décembre 2023*

L'intérêt de la vie saisonnière aux Deux Alpes est d'ailleurs également reconnu par des élus communaux et supra-communaux tel en témoignent les deux extraits ci-après qui font suite à une question sur la présence des habitants à l'année.

« Ah non les gens bougent beaucoup. **C'est l'avantage d'habiter ici et de faire un travail saisonnier. Le but c'est de voyager, de bouger**. », *Entretien 69, élue, Les Deux Alpes, 08 décembre 2023*

« **Au moment du printemps ou de l'été, ils vont ailleurs parce qu'ils ont envie de voir autre chose**, parce qu'il n'y a plus de services et donc ils sont aussi intermittents. Donc ceux qui vivent vraiment à l'année, c'est ceux qui travaillent et qui ont des commerces ; qui doivent tenir et encore j'ai envie de dire, **parce qu'ils partent aussi quelque fois 3 mois de l'année ailleurs**. Donc c'est vrai que dans les grandes stations, je pense que ça n'évolue pas particulièrement, mais c'est peut-être plus frappant dans les stations de moyenne altitude où là, on sent quand même une progression assez importante des permanents par rapport aux saisonniers. », *Entretien 5, élue, Isère, 17 octobre 2023*.

Malgré ce rythme de vie saisonnier et les échappées sur des temps relativement longs évoqués dans les deux entretiens, **le sentiment d'être habitante des Deux Alpes est exprimé**. Il est notamment très manifeste dans l'extrait ci-après et ne présente **pas d'incompatibilité avec les différentes mobilités hors saisons touristiques évoquées.**

« Je suis résidente à l'année car **je suis là l'été, l'hiver et la Toussaint.** Quand la saison est terminée, il m'arrive de voyager. **A la dernière saison, j'étais aux Etats-Unis, l'année d'avant au Mexique**. Il m'arrive aussi de rester ici mais d'aller à Grenoble pour voir mes amis que je ne vois pas pendant la saison car ils sont en CDI et en ville, aller voir mes parents, ou aller voir des amis qui sont dans le sud, de vadrouiller un petit peu. Il m'arrive aussi de rester aux 2 Alpes pour faire un peu de randonnée ou d'aller skater avec des résidents aussi d'ici. C'est très varié. Et oui **je me sens comme une habitante de la station**. », *Entretien 79, résidents saisonniers, Les Deux Alpes, 27 novembre 2023*

Comme à La Clusaz, il est constaté des déplacements pour **les courses alimentaires en bas de vallée**. Ces mobilités impliquent cependant des trajets plus conséquents puisqu'il s'agit de se rendre à Vizille (50 minutes de trajet) et non au bourg de bas de vallée comme en témoignent les trois extraits d'entretien ci-après :

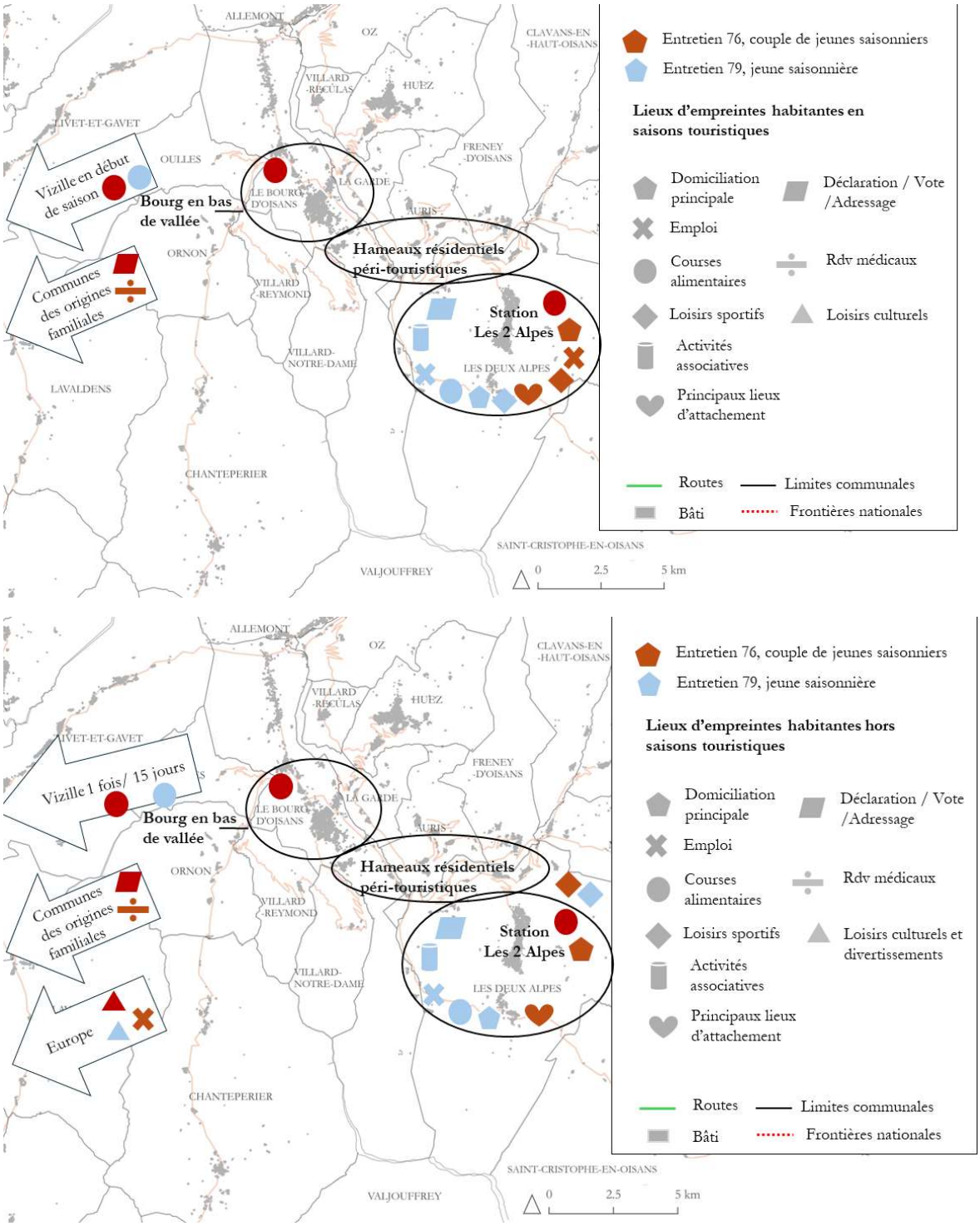
« On descends **faire le plein 1 fois tous les 15 jours à Vizille ou à Grenoble**. Même avec le plein d'essence, c'est plus rentable par rapport au prix d'ici qui vont du simple au triple. Je suis bien les budgets donc j'ai fait mes calculs. On fait des stocks. A Bourg d'Oisans c'est trop cher, on descend pour les légumes et fruits frais. », *Entretien 76, résidents saisonniers, Les Deux Alpes, 08 décembre 2023*

« Non à Bourg d'Oisans, c'est les mêmes tarifs qu'ici. C'est très très cher. Après, il y a des gens qui s'organisent. On mutualise les trajets. Ce n'est pas ça qui nous ferait partir en tout cas. Ici c'est facilement fois 2. Et encore, on a remarqué que les prix changeaient entre la saison et l'intersaison », *Entretien 70, employée, Les Deux Alpes, 08 décembre 2023*

« **Je descends dans la vallée seulement pour faire mes courses.** A Vizille, à *Liddle* ou à *Carrefour* parce que c'est moins cher qu'aux Deux Alpes et vu qu'on y va à plusieurs, on partage les frais d'essence et ça nous revient moins cher. », *Entretien 79, résidents saisonniers, Les Deux Alpes, 27 novembre 2023*

Les habitants s'adaptent donc à cette contrainte et semblent avoir intégré dans leurs habitudes une organisation à plusieurs pour aller faire les courses, ce qui ne représente donc pas un obstacle décisif pour rester vivre à Les Deux Alpes.

Cartes 77 : Distribution géographique des activités des résidents rencontrés à Les Deux Alpes en saisons touristiques et hors saisons touristiques



Réalisation : Q.B.D. Drouet, 2024
Source : Données d'entretien de la thèse

Les **cartes 77** restituent en synthèse les récits de vie des entretiens 76 et 79. Ils permettent de constater une concentration des activités et de l'attachement au niveau de la station des Deux Alpes. Peu d'interactions semblent opérer avec les villages de Venosc et de Mont-de-Lans. **Dans ces deux exemples, les absences vont concerner des temps plus longs que dans les récits de vie auditionnés à La Clusaz où**

l'intermittence implique des pas de temps plus rapprochés (hebdomadaires, semaines) avec la proximité d'infrastructures aéroportuaires, autoroutières et de l'agglomération d'Annecy. A la distance de l'agglomération de Grenoble, s'ajoute la pénibilité du temps de trajet qui pourrait également tempérer la proximité kilométrique, comme mentionné par la personne suivante :

« **1 heure sur une route de montagne et une deux fois deux voies, ce n'est pas pareil** et notamment la pénibilité du trajet pour venir aux Deux Alpes. », *Entretien 70, employé, Les Deux Alpes, 27 novembre 2023*

« **Du début des vacances scolaires de décembre à février, c'est un tunnel. On reste ici tout le temps car le boulot est très intense**, les routes sont difficilement praticables », *Entretien 76, résidents saisonniers, Les Deux Alpes, 08 décembre 2023*

Comme l'indique la distribution des activités de ces résidentes en dehors des saisons touristiques, l'espace de quotidienneté est très marqué par la saisonnalité avec l'alternance entre l'intensité touristique et l'absence d'activités touristiques à Les Deux Alpes. De plus, les courses alimentaires suscitent un élargissement des espaces fréquentés, au-delà de l'intercommunalité et cela, sur un rythme régulier.

5.3 Les empreintes habitantes des résidents permanents et saisonniers à Les Belleville

Les propos de deux familles natives de la vallée et d'un couple senior arrivé sur le territoire à la fin des années 1980 pour un emploi saisonnier permettent d'illustrer plusieurs pratiques à Les Belleville selon les origines et les parcours de vie. Comme à La Clusaz, le cadre de vie est considéré comme un atout pour l'épanouissement des enfants avec l'accès à la nature et la vie de village. Le sujet des courses alimentaires moins chères en dehors de la commune est similaire aux récits de vie recueillis à La Clusaz et à Les Deux Alpes comme en témoigne les extraits ci-après :

« Quand on habitait aux Ménuires, **je descendais une fois toutes les trois semaines**, **voire une fois par mois, faire le gros plein**, alors c'est le gros plein ! », *Entretien 57, résidente, Les Belleville, 1 juin 2023*

« **On fait les courses en bas de vallée.** Après on se dépanne mais on essaie de moins en moins, car clairement c'est de plus en plus cher. Et puis on n'a pas le même choix non plus. En intersaisons les fruits et légumes ne sont pas toujours extraordinaires. », *Entretien 48, résidente, Les Belleville, 19 novembre 2022*

Les propos d'un élu local viennent toutefois tempérer l'idée d'une montée en gamme qui pousserait à de nouvelles habitudes de consommation alimentaire orientées sur le bas de vallée.

« Après ce n'est pas un phénomène nouveau. **Il y a longtemps que les gens vont faire leur course en bas** car c'est moins cher. », *Entretien 44, élu, Les Belleville, 13 novembre 2023*

Les échappées de fin de saison touristique d'habitants sont manifestes comme pour les terrains précédents tel que l'expriment les trois enquêtés ci-après :

« Alors avant, quand on habitait aux Ménuires, **c'est vrai que moi à la fin de la saison j'en pouvais plus. Je prenais la voiture et je partais dans le Sud.** J'avais mes parents qui étaient dans le Sud et ses parents dans la Drôme. Et c'est vrai que j'allais passer…, oui, je ne passais pas l'été là-bas par exemple. Je passais l'été à la mer avec les enfants. C'était quand les enfants étaient petits. », *Entretien 57, résidente, Les Belleville, 1 juin 2023*

« Nous avons des connaissances qui ont **un logement à l'année à Val Thorens**. Je ne sais pas s'ils sont propriétaires, mais **ils partent ailleurs pendant d'autres parties de l'année**. », *Entretien 58, résidente, Les Belleville, 3 juin 2023*

« Pendant les vacances de la Toussaint typiquement, on n'a pas de centre de loisirs. **Il n'y a pas de demande car tout le monde s'en va.** » *Entretien 48, résidente, Les Belleville, 19 novembre 2022*

Ces **besoins de sortir du cadre de la station, ou de voir du vert** sont éprouvés au point d'exprimer le plaisir des sensations du printemps à la suite d'un déménagement dans le bas de vallée après de nombreuses saisons à Les Ménuires.

« Non puis moi **en fin de saison, au mois d'avril, je sors de la neige, j'arrive ici je regarde s'il y a une nouvelle fleur dans le jardin**. Enfin, c'est une autre vie. » *Entretien 57, résidente, Les Belleville 1 juin 2023*

Cette même résidente illustre les choix de déplacements en dehors de l'emploi, lorsqu'un résident habite dans un espace péri-touristique entre les stations et un bourg de bas de vallée. Ces propos témoignent également d'une **lassitude de l'animation dans les stations** après plusieurs années.

« Je finissais là-haut pour bosser, j'avais aucune envie de remonter pour faire une activité là-haut. La flemme, que ce soit à Saint Martin…. Une fois qu'on a fini de bosser, on rentre on n'a pas envie. **Il y a des concerts à Val Tho[122], chaque fois, je me dis que je vais y aller puis j'ai la flemme, je ne remonte pas.** » « **Pour le cinéma, on descend plus facilement à Moûtiers.** » « Les seules années où j'allais dans le village, c'est parce que j'avais les enfants à l'école. » *Entretien 57, résidente, Les Belleville, 1 juin 2023*

Le village mentionné par la résidente correspond à celui d'un espace péri-touristique, qui en dehors de l'école ne dispose que de très peu d'aménités.

A Les Belleville, il est constaté le même phénomène qu'à La Clusaz, où des résidents de bas de vallée se déplacent en stations pour des consultations médicales, comme indiqué par cette résidente :

« Et d'ailleurs, j'avais été à une réunion. **Il y a des gens d'en bas, d'Aigueblanche qui ont pris leur médecin référent là-haut parce qu'ils n'arrivent pas à avoir de rendez-vous en bas**. », *Entretien 57, résidente, Les Belleville, 1 juin 2023*

Comme pour les autres terrains, les loisirs sont souvent situés dans la commune ou dans la vallée.

[122] Abréviation pour Val Thorens

« **La plupart de nos loisirs sont situés dans la vallée des Belleville**. Je fais du vélo, du ski. Il y a beaucoup d'activités sportives même pour les filles. Nous n'utilisons pas les équipements intercommunaux à Moûtiers. », *Entretien 58, résidente, Les Belleville 3 juin 2023*

D'autres propos témoignent que **certains actifs saisonniers ont adopté des espaces de quotidienneté plus étendus, souvent liés aux difficultés d'accès au logement et en raison d'un confort de vie plus apprécié en bas de vallée. L'activité professionnelle d'un conjoint en dehors du domaine touristique peut également déplacer le centre de gravité du foyer vers le bas de vallée.** Le témoignage d'un professionnel du tourisme à Val Thorens ci-après illustre jusqu'où les espaces d'actifs navetteurs peuvent s'étirer, repositionnant l'habitant saisonnier à une échelle départementale voir supra départementale :

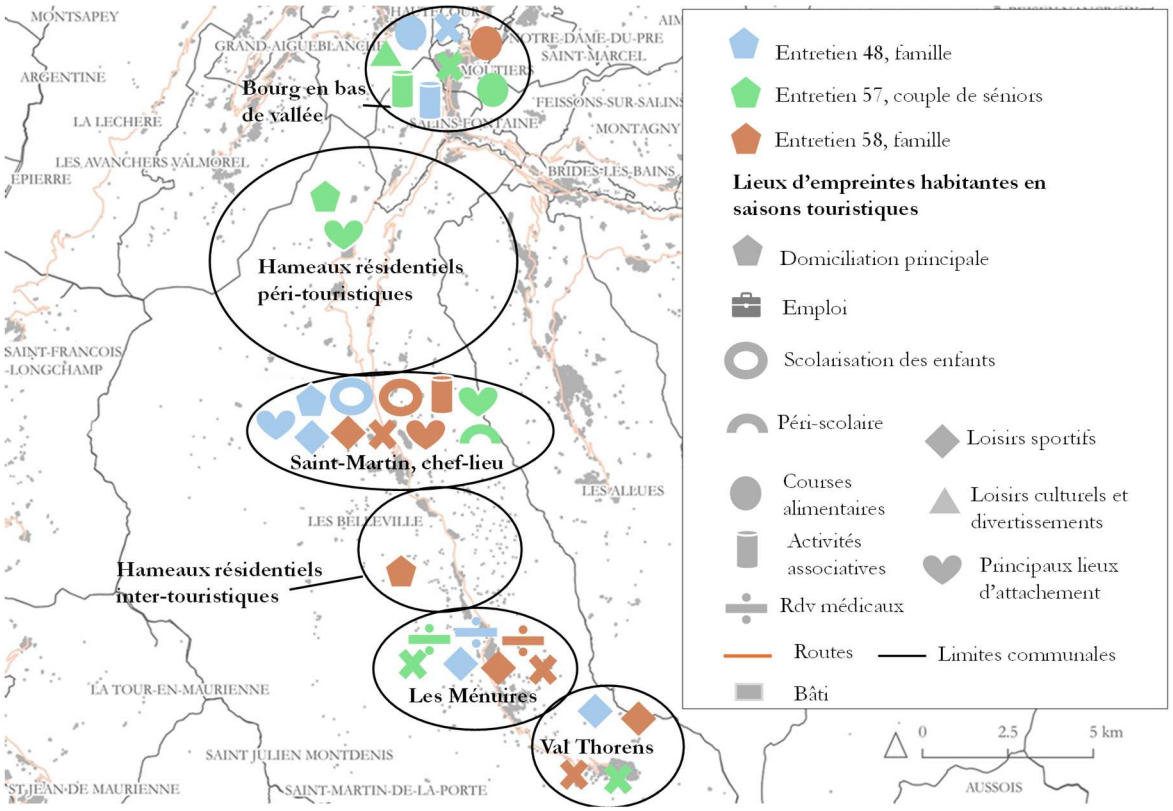
« **Il y a des gens qui viennent travailler à Val Tho[123] et qui habitent à Faverges**. Donc aujourd'hui, il y en a beaucoup qui descendent sur Moûtiers, notamment les jeunes sont sur Moûtiers. Et il y a de plus en plus de monde qui est sur Albertville. » Entretien 57, résident, Les Belleville, 1 juin 2023

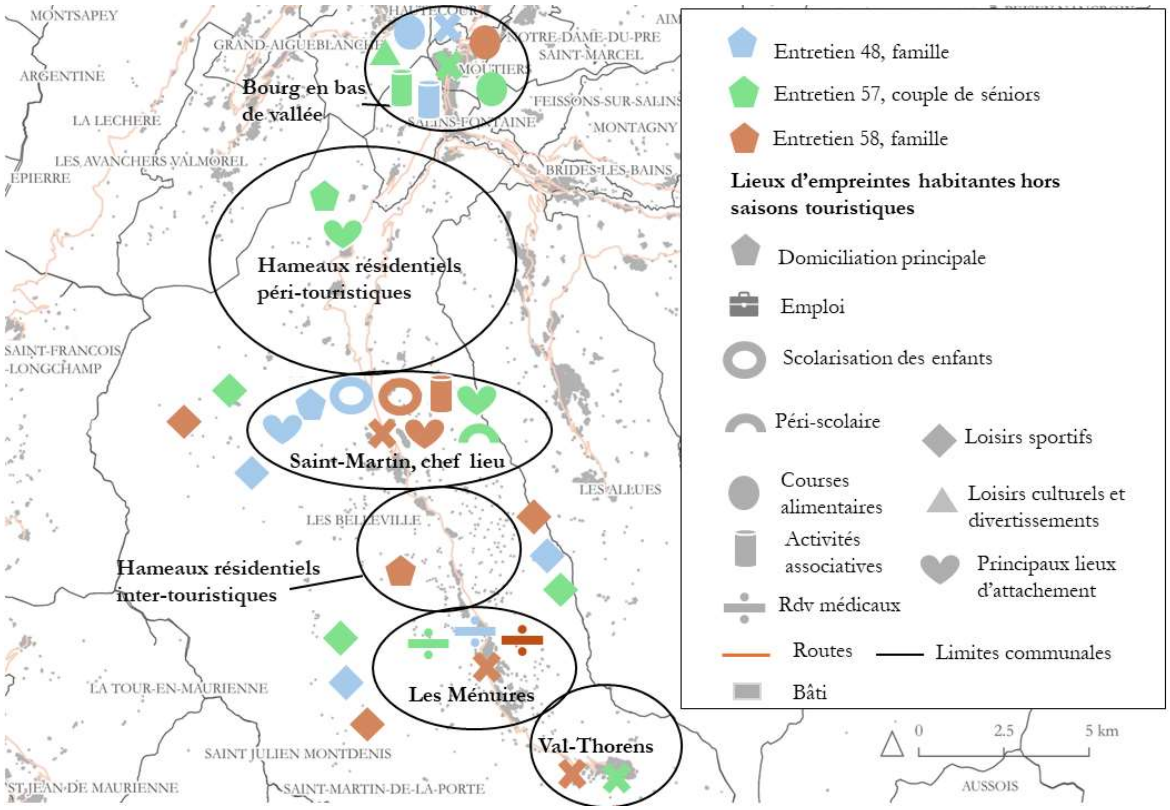
Comme l'indique un ancien maire dans un ouvrage retraçant ses mandats à Les Belleville, de nombreux maires de communes-supports de stations ne sont eux même pas résidents de la commune où ils sont élus (Cumin, 2009). **L'absentéisme peut donc autant concerner des résidents secondaires, que des habitants, mais aussi des élus locaux.**

Les **cartes 78** montrent la distribution géographique des empreintes habitantes des résidents rencontrés. Une variation importante des pratiques d'habitants peut être observée entre les périodes touristiques saisonnières (la première carte) et les périodes en dehors des saisons touristiques (la seconde), notamment au niveau des stations de Val Thorens et de Les Ménuires

[123] Abréviation pour Val Thorens

Cartes 78 : Distribution géographique des activités des résidents rencontrés à Les Belleville en saisons touristiques et hors saisons touristiques





Réalisation : Q.B.D. Drouet, 2024
Source : Données d'entretien de la thèse

Comme pour Les Deux Alpes, les empreintes habitantes des résidents à l'année sont très marquées par la saisonnalité et ce de façon plus spécifiquement tangible à Val Thorens et Les Ménuires qu'au chef-lieu de Saint-Martin-de-Belleville. **Comparativement aux autres terrains, beaucoup plus d'activités sont pratiquées au bourg de centre de bas de vallée (courses alimentaires, vie associative, emploi, loisirs culturels et divertissements)**, en l'occurrence à Moûtiers.

5.4 Les empreintes habitantes des résidents permanents et saisonniers à Montvalezan

La station de La Rosière est appréciée pour son ensoleillement et son cadre de vie, ce qui participe à l'attractivité résidentielle de nouveaux résidents qui ne sont initialement pas originaires de la commune.

« L'ensoleillement, le cadre de vie, La Rosière est exposée au soleil du matin au soir, ce n'est pas le cas de toutes les stations. Il y a un terrain de jeu qui est somptueux. » *Entretien 65, résident, Montvalezan, 28 novembre 2023*

Comme pour les terrains précédents, des déplacements sont relevés pour les courses alimentaires comme le précisent les récits suivants :

« **Nous descendons faire nos courses à *Super U* ou à *Biocoop* à Bourg Saint Maurice 1 fois par semaine**. Cela demande de l'organisation. J'ai pris l'habitude de faire des stocks. » *Entretien 66, résidente, Montvalezan 8 juin 2023*

« **Tout le monde va faire son plein en bas de vallée** alors que nous avons une station essence, mais pour 40 centimes de plus, les gens descendent. Ils vont gagner 8 euros d'un plein, mais en même temps ils vont rouler 20 kilomètres aller-retour donc ils vont gagner au final, allez, 4 euros. Mais bon au passage ils font leurs courses car c'est moins cher. C'est un choix, mais après voilà, on ne peut pas s'attendre à avoir des commerces en station. », *Entretien 65, résident, Montvalezan, 28 novembre 2023*

En contraste avec les propos recueillis à La Clusaz, il apparaît un sentiment d'éloignement qui peut être plus ou moins relativisé selon les deux ressentis exprimés ci-après :

« **J'ai fait 3 ans de musique à Bourg-Saint-Maurice. J'ai arrêté à cause des trajets**. Je n'arrivais pas à combiner avec les courses ce qui obligeait à descendre deux fois par semaine. Si on compte 30 minutes aller et 30 minutes retour. »

« Tant qu'on est bien à la Rosière, on restera là. On s'y plaît. C'est un versant au soleil. Parfois j'ai eu **des périodes de doutes avec ce sentiment d'être loin de tout.** Plus tard, j'imagine que nous aurons besoin de nous rapprocher de la famille » *Entretien 66, résidente, Montvalezan, 8 juin 2023*

Ce dernier extrait souligne également la qualité de vie que représente la possible interconnaissance de tous.

« Tous le monde se connaît et il y a une confiance ici. **On est au bout du monde donc on est solidaire**. Moi je trouve. Globalement ceux qui vivent ici se connaissent. **L'isolement géographique reste subjectif car encore une fois avec la voiture on peut rapidement être en bas de vallée** » *Entretien 65, résident, Montvalezan, 28 novembre 2023*

Le phénomène de départ d'habitants en intersaisons est très marqué à La Rosière tel qu'en témoignent les récits suivants :

« **Tout le monde s'en va après les 5 mois d'hiver très intenses**. C'est le besoin de calme. » *Entretien 66, résidente, Montvalezan, 8 juin 2023*

« Beaucoup partent en dehors des saisons. **Il y en a qui ont des résidences secondaires ailleurs et donc s'en vont même s'ils sont domiciliés à La Rosière. On a des jeunes, qui sont par exemple logés par l'employeur, qui reviennent d'année en année, mais qui ont acheté une maison dans l'Ardèche** par exemple. Ils reviennent pour travailler, donc l'été et l'hiver, mais comme ils ne peuvent pas acheter ici et qu'ils ont envie quand même d'avoir une famille et bien ils se logent ici dans les villages où ils peuvent trouver des choses plus grandes avec 2 chambres, s'il y a des enfants. Et puis **leur foyer principal, il est peut-être en Ardèche.** C'est marrant hein ? J'en ai en **Ardèche, j'en ai dans la Drôme**, j'en ai dans des endroits ou carrément en vallée qui vont aller sur **Albertville**. », *Entretien 64, professionnel de l'immobilier, Montvalezan, 8 juin 2023*

« Au mois de mai il peut tomber encore 50 cm dans la nuit, **moi-même qui vit à l'année, j'ai envie de me barrer en cette période. A la Rosière, il n'y a plus personne, c'est vraiment le *far west* avec une boule de ronce qui traverse la rue.** » *Entretien 65,* résident, 28 novembre 2023

Il est notamment expliqué par certains ce « besoin de vert » comme cela était exprimé à Les Belleville :

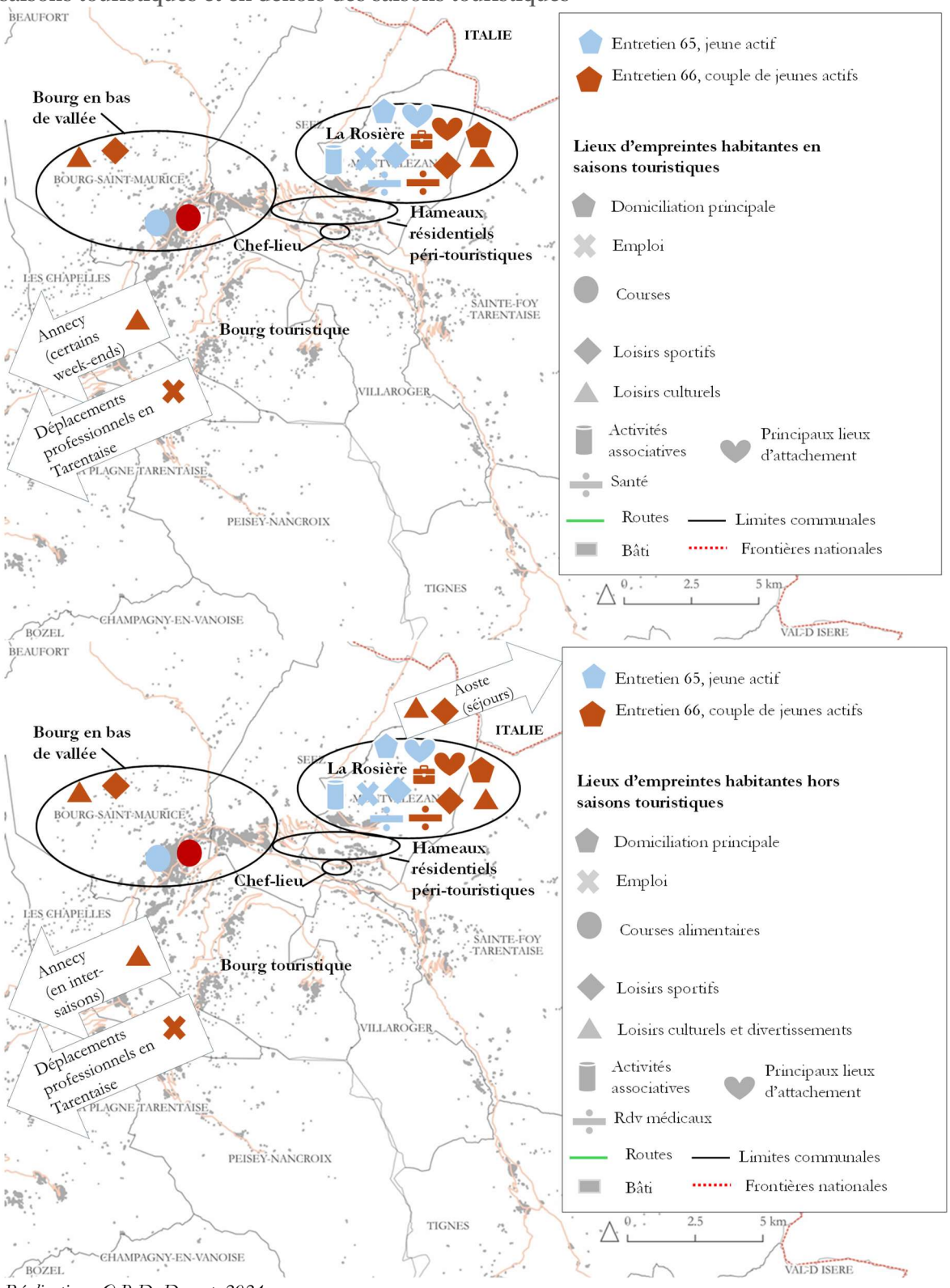
« Ah oui, cette année j'ai trouvé long. On a eu un bel hiver dans le sens peu de neige. Je m'étais habitué et c'était dur d'avoir cette inversion où il s'est mis à beaucoup neiger en avril. J'en pouvais plus. Au premier mai, j'ai dit à mon compagnon, on se casse pour voir de la verdure. **J'adore la Rosière mais, ça fait vraiment du bien de voir la verdure au printemps.** A l'automne ça ne nous fait pas ça. » *Entretien 66, résidente, Montvalezan, 8 juin 2023*

Des borains[124] viennent consulter le médecin de La Rosière (*Entretien 65, résident, Montvalezan, 28 novembre 2023)* ce qui corrobore les tendances observées à La Clusaz et à Les Belleville. Les **cartes 79** indiquent la distribution spatiale des empreintes habitantes selon s'il s'agit de la période touristique saisonnière ou en dehors. Si l'essentiel des activités pratiquées par ces deux ménages est localisé au niveau de la station La Rosière, les courses alimentaires, les loisirs culturels ou sportifs complémentaires prennent également place au bourg de bas de vallée, à Bourg-Saint-Maurice. **L'espace de vie s'élargie au-delà du périmètre intercommunal les week-ends** pour les loisirs ou les visites familiales **en périodes touristiques ou à**

[124] Habitants de Bourg-Saint-Maurice

l'occasion de séjours plus long en intersaisons. Cependant cela ne concerne pas des activités de quotidienneté.

Cartes 79 : Distribution géographique des activités des résidents rencontrés à Montvalezan en saisons touristiques et en dehors des saisons touristiques



Réalisation : Q.B.D. Drouet, 2024
Source : Données d'entretien de la thèse

Ainsi, à La Rosière, nous pouvons retenir que les habitudes de vie des habitants recensés à l'année sont empreintes de pratiques multi-résidentielles périodiques en intersaisons comme à Les Deux Alpes et à Les Belleville.

5.5 Les empreintes habitantes des résidents permanents et saisonniers à Nendaz

Les entretiens conduits à Nendaz auprès des résidents l'ont été essentiellement auprès de jeunes actifs ou saisonniers. Ils n'apportent donc qu'une vision partielle de la dynamique de vie locale à l'année comme pour les autres communes étudiées.

Un premier élément fort qui peut dénoter des autres terrains est la continuité de service qui est signalée par les résidents. Cela peut s'expliquer par le poids démographique qui caractérise la station de Nendaz.

« Ici **tu peux vivre complétement en autarcie à l'année**. Tu as tous les services de base qui sont disponibles. Accès au médecin, banque, nourriture, pharmacie, coiffeur, dentiste, ostéo, physio, ophtalmologue et gynécologue, je ne suis pas sûr. Mais il ne faut pas comparer à d'autres stations. Tu vas à Veysonnaz…, ici c'est une ville déjà. Si tu veux te marrer, tu montes à Arolla, je ne sais pas si tu trouveras quelqu'un à qui parler. » *Entretien 87, résident, Nendaz, 22 novembre 2022*

Ces commodités urbaines s'accompagnent du sentiment de bénéficier d'une ambiance village également.

« Il y a une **communauté village qui m'a fait rester ici** au début que je trouve vraiment cool. » *Entretien 88, résident, Nendaz, 22 novembre 2022*

Les pratiques et avis sont plus partagés à Nendaz concernant les courses alimentaires comme le montrent les extraits ci-après :

« Pendant la saison je les fais ici [les courses]. **Avant la saison, je les fais en plaine.** Les grosses courses, ça fait quand même une différence. Les gros magasins sont en plaine. Tu remplis **les gros stocks**. Je crois qu'on fait tous pareil. Sinon je fais aussi des courses en France pour les trucs de base. Les habits, c'est déjà ça de gagné. » *Entretien 87, résident, Nendaz, 22 novembre 2022*

« Par exemple, ici les prix sont les mêmes qu'en bas. Il y a plein d'activités sur la commune et **il y a une loyauté des gens ici qui consomment local.** Les gens qui m'entourent, pour louer leur ski, ils vont ici au lieu de chez *Décathlon* en bas de vallée, même si c'est moins cher. Je peux me tromper mais c'est mon point de vue. Ils essaient de travailler ensemble. » *Entretien 86, professionnelle immobilière, Nendaz, 23 novembre 2022*

L'extrait d'entretien ci-après peut rappeler une situation à Les Deux Alpes « d'entre deux » des saisonniers, qui font un choix résidentiel pour les démarches administratives, se revendiquent habitants dans la station et souhaitent poursuivre cette intermittence entre différents lieux d'une saison à l'autre :

« **Je viens de faire mes papiers ici, mais je reste qu'à la saison**. J'habitais à Vienne. **En dehors de la saison je travaille en France dans le tourisme sur l'île d'Oléron**, station balnéaire. Là-bas c'est le même problème, qu'ici du coup je suis en mobile home. » *Entretien 87, résidente, Nendaz, 22 novembre 2022*

Par sa proximité avec Sion, la commune de Nendaz peut également être marquée par des empreintes habitantes de l'ordre de la péri-urbanité, dans sa position de banlieue résidentielle de Sion. La station est connectée à **un archipel de bassins d'emploi plus étendu grâce aux dessertes ferroviaires et routières dont le cadencement** permet de couvrir des distances importantes dans le cadre d'horaires pendulaires. C'est notamment évoqué par l'employé dans l'extrait ci-après :

« **Des gens qui vont en plaine pour travailler ? Oui c'est fréquent**. Un futur projet qui arrive c'est la liaison *Plaine-Montagn,* depuis une gare de plaine, de pouvoir venir à la station directement. Pour favoriser les pendulaires et ceux qui travaillent sur Lausanne. » *Entretien 83, employé communal, Nendaz, 23 novembre 2022*

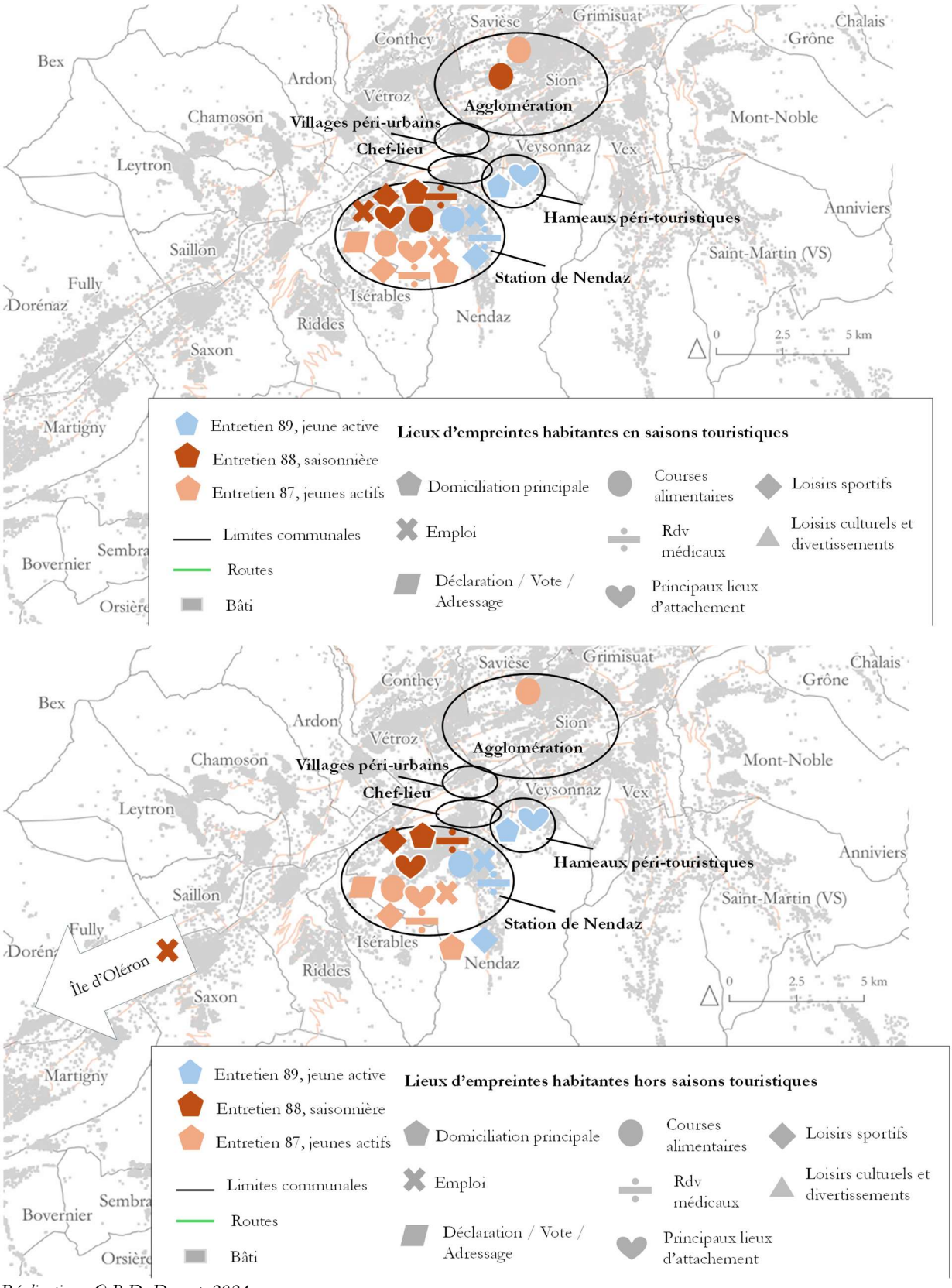
Nendaz apparaît comme un eldorado pour des néo-habitants saisonniers, comme cela peut être observé dans les exemples de récits de vie des quatre stations françaises étudiées.

« A ce qu'il paraît, il y a beaucoup de Français parmi les saisonniers et les gens qui viennent ici ne veulent plus en partir. Une Française de la Rochelle hier m'a pris en stop. Elle était saisonnière et vit ici maintenant. **Elle m'a dit : « tu verras on ne repart plus d'ici**. » » *Entretien 90, chercheur d'emploi saisonnier, Nendaz, 22 novembre 2022*

Le mode de vie multi résidentiel à l'international décrit ci-après rappelle un cas commenté par un élu à La Clusaz, avec la proximité d'infrastructure aéroportuaire. Cet exemple témoigne encore une fois de la possibilité de pratiques de vie dispersées entre plusieurs localités dont les empreintes habitantes à Nendaz ne représentent qu'un fragment.

« Il y a **un Anglais ici, il fait du télétravail, il est peut-être deux jours par semaine à Londres ou une semaine de 3, 4 jours avec l'aéroport à Sion**. Avant il y avait des avions qui partaient tous les jours pour Zurich. Maintenant, c'est beaucoup des avions privés. » *Entretien 92, chercheur d'emploi saisonnier, Nendaz 9 décembre 2022*

Cartes 80 : Distribution géographique des activités des résidents rencontrés à Nendaz en saisons touristiques et hors saisons touristiques



Réalisation : Q.B.D. Drouet, 2024
Source : Données d'entretien de la thèse

A Nendaz, les données collectées en entretien permettent de souligner des pratiques de multi-résidentialités hebdomadaires et en saison auprès des saisonniers et habitants déclarés à l'année. Pour ceux qui restent à l'année, que ce soit en période touristique ou en dehors, **les activités restent cantonnées au niveau de la station**. Contrairement aux autres terrains français, les courses alimentaires sont majoritairement réalisées à Nendaz. Nous n'avons pas eu l'occasion de rencontrer d'actifs pendulaires entre la station et la plaine, mais manifestement ce cas existe, au point d'intégrer les réflexions des acteurs publics quant au développement de la liaison-plaine montagne entre Sion et Nendaz.

D'autres exemples en dehors des terrains ont pu être identifiés dans les échanges avec les élus ou des habitants sur **la relocalisation résidentielle d'habitants permanents de station en plaine, jusque dans les agglomérations environnantes, tout en gardant des interactions avec la station pour l'emploi ou la mise en location touristique de leur ancien logement.**

« Un autre phénomène que j'observe, c'est des socio-pro de stations qui avaient leur habitat principal sur place. J'ai un exemple à Bozel, ils vendent pour aller s'installer près d'un lac à Aix les Bains puis garde un pied à terre en station pour la saison. Bon après ce phénomène ne concerne que les ménages aisés. » *Entretien*

Un covoitureur originaire de La-Plagne-Tarentaise, en Savoie, nous indique sa décision de s'être installé dans l'agglomération chambérienne, mais conserve plusieurs meublés de tourisme dans la commune (hors entretien), ainsi que son emploi dans la vallée de Tarentaise.

Cette section a permis d'illustrer les **différentes formes de multi-résidentialités** pratiquées par les résidents permanents, mais aussi **l'élasticité des espaces de quotidienneté pratiqués. Les territoires vécus sont par ailleurs beaucoup plus larges** en période d'intersaisons, soit pour des voyages de longues durées, soit pour des déplacements auprès de membres de familles ou des amis. Ce constat renvoie aux mêmes conclusions que les travaux de P. Bourdeau (2012) et A. Friedli (2020) soulignant les frontières floues entre hôtes et visiteurs dans les stations de ski. Ces pratiques ont également été approchées dans plusieurs massifs français, dans les thèses de N. Martin (2013) et A. Barrioz (2019).

L'investigation menée au niveau de chaque terrain d'étude a permis de **mettre en lumière le nuancier des empreintes habitantes des résidents permanents des communes-supports de stations**. Ainsi, cette même approche aurait mérité d'être développée à Badia/Abtei, à Kitzbühel et à Kranjska Gora, mais nous avions arrêté le choix de limiter ces rencontres à des francophones pour ce volet d'analyse. Il s'agissait en effet d'avoir la capacité de capter l'exhaustivité des perceptions et des détails des récits de vie exprimés spontanément par les résidents. L'usage d'une autre langue intermédiaire par l'enquêté pouvait potentiellement modifier la justesse des propos et par conséquent altérer notre qualité d'analyse.

Conclusion du chapitre IV

Le **chapitre IV** a permis d'interroger les pratiques résidentielles des résidents secondaires et des habitants à l'aide d'une approche géographique des empreintes habitantes.

Le contexte socio-géographique des stations est vecteur de différenciation dans les usages résidentiels, à la fois entre stations étrangères étudiées, mais aussi parmi les stations françaises. Si certaines pratiques sont convergentes, **la mise en location, les fréquences ou périodicités de l'occupation de la résidence et les rapports des ménages à la commune découlent des spécificités locales liées à la localisation de la commune, à l'offre touristique, à la provenance des propriétaires, à la situation des ménages et aux caractéristiques du parc résidentiel et des logements.** Le traitement des différentes variables du questionnaire a permis de confirmer **des relations statistiques entre l'ancienneté de l'accession, le statut socio-professionnel, la location et l'occupation des résidences secondaires.**

Nous nous sommes intéressés aux taux d'occupation des résidences secondaires, en intégrant les périodes de prêts à des proches et la performance locative. A titre indicatif, seulement une minorité de propriétaires occupe la résidence sur une période cumulée supérieure à 6 mois par an en référence à l'idée de résidents à mi-temps. Le chapitre a toutefois permis de préciser de manière plus approfondie les divers rythmes et périodes de fréquentation des résidences secondaires. En France, une majorité met en location sa résidence contrairement aux autres stations étrangères étudiées. Dans les communes-supports de stations étudiées, **le recours à l'enquête nous permet de relativiser la proportion d'habitants intermittents parmi les résidents secondaires de station au sens de la présence et ce même après la période de la crise sanitaire de la COVID-19 alors qu'elle aurait renforcé les prédispositions au télétravail.** Sur ce dernier point, nous avons pu toutefois identifier un potentiel de séjours plus récurrents par une amélioration des conditions de télétravail. Des marges de manœuvre restent importantes en termes de revitalisation du parc résidentiel par la performance locative. Les travaux de recherche mentionnés dans la PARTIE I avaient souligné l'importance du phénomène de la multi-résidentialité qui caractérise les modes de vie des résidents en montagne, sans pour autant pouvoir établir des proportions quantitatives à partir d'un échantillon de résidents secondaires. En remettant en perspective nos résultats par rapport à la présence des saisonniers et d'un résident à l'année dans la commune-support de station, **le taux moyen d'occupation annuelle cumulée des résidents secondaires reste inférieur à celle d'un habitant recensé à l'année**. Notre analyse vient ainsi nuancer fortement l'hypothèse selon laquelle les usagers des résidences secondaires sont des résidents à mi-temps (Bachimon *et al.,* 2017).

En revanche, le recueil de récits de vie auprès des résidents permanents et des saisonniers permet de souligner que la présence de l'habitant recensé en station n'est pas toujours aussi assidue sur l'année, ni cantonnée au périmètre communal-support de station pour certaines de ses activités (courses, loisirs culturels, emploi du conjoint entre autres). Ces résidents manifestent des pratiques multi-résidentielles avec des déplacements dans d'autres territoires, pouvant se rapprocher des diachronies de certains résidents secondaires, quand ils alternent absence et présence. Nous nous référons ici aux résidents secondaires venant régulièrement les week-ends ou pendant l'intégralité d'une saison. Là encore, le constat est variable selon les caractéristiques et la localisation de la commune étudiée. L'approche géographique dans l'étude de la problématique de la vie locale à l'année en station apparaît, sur ce premier

chapitre d'analyse, essentiel pour être à même de comprendre les différences observées en lien avec des prédispositions socio-spatiales locales.

L'approche spatiale centrée sur chacun des terrains a par ailleurs apporté des éclairages sur la variabilité des espaces de vie. Les pratiques d'habitants-saisonniers peuvent selon les stations témoigner de longues périodes d'absence du territoire communal et d'espaces de vie élargis vers les bas de vallée ou jusqu'au bassin d'emploi d'une agglomération à proximité. Nos résultats tendent ainsi à **nuancer l'idée selon laquelle les pratiques quotidiennes des résidents permanents seraient essentiellement polarisées au niveau de la station**. L'habitant peut avoir un rapport quotidien à sa commune lié à sa situation familiale, son emploi, son tissu social et ses velléités d'accès aux loisirs, qui parfois sont même l'unique raison de son installation dans la commune, comme dans l'exemple d'un couple à La Clusaz, exclusivement en télétravail. Le multi-résident peut également avoir une rotation hebdomadaire de ses espaces de vie lorsque l'emploi est exercé dans une ville éloignée qui implique des nuitées ailleurs, mais que les enfants sont scolarisés en station. A Montvalezan, à Les Belleville et à Les Deux Alpes, une part importante d'habitants quittent la commune sur de longues périodes en intersaisons.

D'après les données collectés, le saisonnier initialement en mobilité temporaire sur le territoire peut être devenu permanent au fil de plusieurs saisons et d'une intégration locale. Il peut être poly-actif dans la commune ou dans la vallée. Certains peuvent avoir adopté **un mode de vie bi-résidentiel dans la durée entre deux lieux de vie saisonniers à la montagne et au littoral.**

Par l'approche géographique des empreintes habitantes, nous avons considéré d'autres dimensions de l'habiter que la présence résidentielle en s'intéressant aux dépenses de consommation locale, à l'attachement au lieu et aux interactions locales des résidents secondaires notamment. **Les pratiques mises en lumière par le questionnaire permettent d'identifier qu'une partie non négligeable des résidents secondaires manifeste des empreintes habitantes dans leur rapport social, affectif et économique à la commune.**

Une approche chronotopique consistant à visualiser la répartition spatio-temporelle de l'occupation des résidences par les propriétaires nous a permis de constater qu'un patrimoine plus étendu réduit le temps d'occupation sur la résidence secondaire en station. Ces observations sont cependant menées sur des échantillons resserrés aux multi-propriétaires et la corrélation n'a cependant pas pu être vérifiée statistiquement sur l'ensemble de l'échantillon. Le temps passé dans la résidence secondaire sur le littoral n'est pas nécessairement plus conséquent que celui dans la résidence située à la montagne. Enfin, nous avons pu identifier les différentes personas de résidents secondaires dans chaque commune enquêtée à l'aide de méthodes statistiques dont les caractéristiques corroborent partiellement de précédents travaux (Blondy *et al.,* 2016 ; Bachimon *et al.,* 2017 ; *Atout France*, 2019a).

Chapitre V : Des régulations de résidences secondaires contrariées par l'agilité des usages résidentiels privatifs

Face à la pression immobilière, **deux postures peuvent être adoptées par les pouvoirs publics.** La première consiste à **traiter indirectement l'accès au logement permanent par la limitation du développement des résidences secondaires. L'objectif est ainsi de réduire la concurrence qu'elle représente sur le marché par rapport aux primo-accédants (Hypothèse 1 de la thèse).** La seconde **s'adresse plus directement aux résidents permanents, en diversifiant l'offre de logements permanents à l'aide de stratégies foncières par la production de nouveaux logements neufs, ou en accompagnant la remobilisation du stock de logements existants au service des ménages souhaitant vivre à l'année (Hypothèse 2 de la thèse**). Ce chapitre traite des actions publiques visant à encadrer le développement des résidences secondaires. Les pratiques engagées par les pouvoirs publics sont identifiés dans chacun des terrains afin d'analyser les effets produits par le recoupement des perceptions d'acteurs, des bilans de la documentation nationale ou locale, d'indicateurs socio-démographiques, mais aussi de la recontextualisation spatiale. **L'approche géographique permet de mettre en perspective les pratiques de l'action publique dans chaque terrain d'étude, mais surtout d'aller au-delà d'une comparaison horizontale d'indicateurs socio-démographiques, alors que ceux-ci résultent directement de découpages territoriaux, parfois sans équivalence entre les communes. Il s'agit donc au fil de l'analyse d'interroger la spatialité des actions publiques et leurs effets lorsque le périmètre peut devenir une variable d'ajustement des chiffres.** Nous avons pu voir dans le chapitre précédent que les usages résidentiels privatifs ne correspondent pas toujours aux espaces administrés par les pouvoirs publics.

1. Mise en perspective de la portée de l'action publique concourant à limiter le développement de la résidence secondaire à travers les terrains d'étude

Les différentes formes d'encadrement de la construction des résidences secondaires, précédemment introduites dans les rétrospectives des terrains d'étude, sont examinées dans ce **chapitre V**. L'objectif est d'évaluer les effets produits en faveur de la vie locale à l'année. Après avoir approfondi les mesures engagées dans chaque pays alpin étudié et identifié des exemples de pratiques ailleurs en Europe, nous analysons les terrains d'études étrangers où le développement des résidences secondaires est le plus régulé. Une deuxième sous-section met en perspective les résultats d'enquête avec les dernières évolutions législatives françaises qui visent la résidence secondaire. Enfin, nous interrogeons la capacité de l'action publique territorialisée à interagir avec les pratiques d'habitants, vivant entre plusieurs territoires, où ayant des espaces de vie en décalage avec les territoires administrés.

1.1 La diversité des régulations de la résidence secondaire dans l'arc alpin

En France, un Plan Local de l'Urbanisme peut, dans un secteur donné, soit autoriser des projets répondant à la destination « habitation », soit préciser des sous-destinations entre « logement » et « hébergement ». **Ces**

catégories de destinations et sous-destinations sont prédéfinies dans le code de l'urbanisme[125] et ne permettent pas de dissocier l'habitat principal et secondaire dans les autorisations de droit des sols. Il n'est donc pas possible d'autoriser la résidence principale tout en interdisant la résidence secondaire dans un secteur donné. Les objectifs affichés dans les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent toutefois exprimer la volonté de privilégier l'habitat permanent comme abordé dans le **chapitre II,** mais avec une capacité réglementaire très limitée. Dans des secteurs d'extension urbaine, le Plan Local d'Urbanisme peut prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui précise la vocation résidentielle. **Au regard du droit en vigueur en juin 2024[126], les servitudes de mixité sociale ou les emplacements réservés pour le logement social apparaissent comme les seuls outils réglementaires dont dispose le Plan Local d'Urbanisme afin de pouvoir exclure la possibilité de construire une résidence secondaire sur un tènement à bâtir.** Par ailleurs, la loi Montagne permet à la commune de contracter, avec les opérateurs, **une convention loi montagne engageant le promoteur et l'exploitant à garantir une mise en location touristique** des logements pour un nombre de semaines minimum afin d'éviter une sous-occupation des logements. Certaines communes comme Les Houches ont ajouté des clauses dans ces conventions afin d'obliger l'opérateur à la production de logements pour les travailleurs saisonniers. Par le même procédé, la commune du Grand Bornand impose la réalisation d'un quota de logements permanents. Ces conventions précisent en général des sanctions en cas de non-respect des clauses dont la vérification reste toutefois difficile à opérer. De plus, ces conventions ont une durée limitée, en général de 20 ans (Article L342-1-5, code du tourisme).

Différents corpus législatifs viennent modérer la consommation foncière tel que les Lois montagne, la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, et plus récemment la Loi Climat et Résilience avec l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). **Au fil d'un droit à construire plus restrictif, la construction des résidences secondaires est donc plus encadrée au même titre que l'habitat principal et des autres destinations de constructions** (commerces, équipements d'intérêt collectif, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires).

A la suite des annonces des mesures gouvernementales pour lutter contre l'attrition du logement principal en zones touristiques tendues à l'été 2023, un décret a permis la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires[127]. **La fiscalité est mobilisée par certaines collectivités dans la conviction de dissuader le développement de la résidence secondaire.** Certaines communes s'engagent dans les délibérations à utiliser ces recettes fiscales pour l'habitat permanent, bien qu'il n'y ait aucune obligation légale à cet effet. Nous aborderons également dans ce chapitre le projet de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue, qui est au stade de la deuxième lecture par l'Assemblée nationale au moment de la rédaction de la thèse[128].

En Italie, depuis 1997, dans la province de Bolzano, des communes en situation de pression immobilière ont été identifiées de façon à leur assujettir une obligation de réserver 60 % des terrains à bâtir dit conventionnés pour accueillir de l'habitat permanent.[129] **Le pétitionnaire doit justifier d'une ancienneté**

[125] Article R151-27 et 28 modifiée par Décret n°2023-195 du 22 mars 2023 – art 1
[126] Période de rédaction de la thèse
[127] Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts.
[128] Site internet de l'Assemblée nationale indiquant l'état d'avancement de la proposition de loi : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/dossiers/locatif_zone_tendue
[129] Article 27 et 79, Edilizia abitativa per residenti, Legge provinciale 11 agosto 1997, n° 13.

résidentielle régionale de 5 ans pour pouvoir accéder à la propriété de ces tènements. A partir de 2007, les résidences principales ne peuvent être transformées en résidences secondaires. Le conventionnement reste applicable dans la durée. Ainsi, la revente d'un bien conventionné assujettit le nouvel acquéreur au même critère. Par cette mesure, l'acquisition de résidences secondaires se voit contrainte face à cette régulation concourant à l'équilibre en faveur de l'habitat principal. Par ailleurs, **les communes et la province de Bolzano ont, comme en France, la possibilité de majorer sensiblement la taxation des résidences secondaires depuis la loi de finances provinciale de 2010** (Rigoni *et al.,* 2010).

Entrée en vigueur en 2020, **la loi territoire et paysage de la province de Bolzano prévoit que, dans les communes et les hameaux où les résidences secondaires dépassent 10 % du parc résidentiel, 100 % des futurs logements neufs ou transformés devront être conventionnés et réservés aux résidents permanents[130].** Badia/ Abtei et Corvara in Badia/Kurfar sont concernés. Cette disposition ne s'applique pas aux permis de construire déjà délivrés. Comme pour la loi de 1997, **les logements réservés ne peuvent être détenus que par des personnes qui résident depuis au moins 5 ans et qui ont un travail dans la province de Bolzano**.

En Suisse, la loi dite Lex Koller a d'abord restreint l'investissement étranger dans la résidence secondaire en limitant l'achat à ceux disposant d'un permis de séjour permanent en Suisse. Les ménages étrangers éligibles sont alors limités à un seul achat parmi un contingent de logements de vacances et d'appartements répartis par canton[131]. À la suite du vote par référendum de 2012 de la loi dite Lex Weber, elle est adoptée en 2015 et entre officiellement en vigueur le 1er janvier 2016 afin de **limiter la construction de nouvelles résidences secondaires à 20 % du parc immobilier total de chaque commune**.[132] Toute nouvelle construction est conditionnée à l'usage d'une résidence principale ou d'un hébergement touristique. Cependant, cette loi comporte des exceptions qui seront évoquées dans l'analyse des effets produits ultérieurement dans ce chapitre. En Suisse, l'impôt sur les résidences secondaires peut être mis en place par les communes selon certaines circonstances, mais la première commune à l'instaurer (Silvaplana), ne l'a fait qu'en 2010 (*ARE*, 2008 ; Interpellation Conseil National 12.4177). Le 14 juin 2023, le Conseil National Suisse approuve un projet de loi qui prévoit de supprimer la taxe sur la valeur locative qui correspond au montant théorique qu'un ménage propriétaire peut obtenir en louant son bien (Bulletin officiel – 17.400 du Conseil national du 14 juin 2023). Cela concerne autant l'habitat principal que secondaire. Son montant est fixé par les communes selon le niveau de dépenses communales généré par les besoins des habitations. L'assouplissement fiscal envisagé en Suisse se distingue du contexte français qui prend la tangente inverse avec la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et la réduction de l'abattement fiscal sur les meublés de tourisme en régime micro BIC. Cependant, **pour certaines communes touristiques du canton des Grisons ou du Valais, les recettes fiscales des propriétaires de résidences secondaires représentent un tiers de leurs rentrées fiscales.** Les communes peuvent alors connaître une situation de dépendance vis-à-vis de ces contribuables (Clivaz, 2007).

Dans le Tyrol autrichien, un quota de résidences secondaires limite à 8 % le nombre de résidences secondaires par commune depuis 1997. Par ailleurs, seuls les citoyens européens ont la possibilité d'investir. Un Anglais ne peut, par exemple, plus investir à Kitzbühel depuis le *Brexit*. Enfin, une taxe

[130] La legge provinciale n. 9/2018 "Territorio e Paesaggio.
[131] Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), du 16 décembre 1983.
[132] Loi fédérale sur les résidences secondaires du 20 mars 2015.

spécifique intervient dans le cas de la revente d'un logement permanent, ce qui vient tempérer la spéculation immobilière. **Pour justifier d'un achat de résidence principale, le cadre légal prévoit une obligation d'occupation de 170 jours minimum par an.** Nous verrons ultérieurement dans ce chapitre, les limites de cette forme d'assignation à résidence dans la pratique[133].

Enfin, **en Slovénie, il n'y a pas d'interdiction à l'échelle nationale qui s'appliquerait spécifiquement aux résidences secondaires** à l'aide d'outils d'urbanisme réglementaire. La loi de 1981 concernant le Parc National du Triglav encadre la construction neuve au sein du périmètre du parc[134], ce qui limite le développement des résidences secondaires. **La commune de Kranjska Gora a adopté une ordonnance le 29 décembre 2020 afin de réguler la résidence secondaire.** Par ailleurs, la loi sur la promotion du développement du tourisme en Slovénie, permet aux municipalités d'adopter une taxe de séjour sur les résidences secondaires dans les communes d'intensité touristique[135].

Afin d'avoir une lecture plus transversale de l'ensemble des dispositions identifiées, le **tableau 45** synthétise les principales lois et mesures adoptées par les pays et les régions où se situent les 8 terrains d'études. **Il permet de constater l'environnement plus ou moins modérateur du développement de la résidence secondaire. Cela interroge l'éventualité d'investissements redirigés dans les pays ou les régions plus permissifs.**

Tableau 45 : Contextes nationaux ou régionaux législatifs concernant l'encadrement de la construction de la résidence secondaire

				
• Lois montagne 1985 et 2016 (Acte II) et UTN • Loi SRU et création des ORIL (2000) • Loi Climat et Résilience : objectif Zéro Artificialisation Nette (2021) • AMI 2021-26 Rénovation des stations de montagne • **Mesures gouvernementales 2023 pour la lutte contre l'attrition du logement principal** en zones touristiques tendues (**Décret majorant la THRS**)	• Loi 1971 « Comunità montane » • Dans la province autonome de Bolzano : - Loi d'urbanisme de 1997 : **60 % des surfaces à construire réservées aux résidents permanents justifiant d'une ancienneté résidentielle régionale de 5 ans.** - Loi du territoire et du paysage de 2018: 100% des surfaces réservées pour les communes ayant un taux de résidences secondaires supérieur à 10 %	• Loi fédérale (1980) de l'aménagement du territoire • **Investissement immobilier étranger sur le sol suisse limité** (Lex Koller 1983) • **Résidences secondaires limitées à 20 % du parc résidentiel** communal (Lex Weber 2012).	Dans le Tirol (Loi 1997 Tirol Raumordnungsgesetz) : • **Les résidences secondaires sont limitées à 8 %** du parc résidentiel communal • Seuls les citoyens de l'Union Européenne peuvent investir dans l'immobilier dans le Tirol. • Taxe sur la plus-value lors de la revente de logement non permanent. • Obligation d'occupation des résidences principales 170 jours minimum	• Loi 1981 du **Parc National du Triglav qui interdit toutes nouvelles constructions dans les limites du parc** en dehors des zones urbaines. (Création de la Slovénie en 1991 puis adhésion à l'UE en 2004.)

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2023
Source : Textes législatifs en vigueur. La liste exhaustive est disponible dans les références de la thèse.

En plus des observations effectuées sur les 8 communes-supports de stations, une veille plus globale sur les mesures d'encadrement appliquées dans d'autres destinations touristiques au cours de la thèse a été réalisée. Le **tableau 46** propose quelques **exemples d'initiatives qui illustrent la diversité des prérogatives**

[133] *Tirol Raumordnungsgesetz* adopté le 25 février 1997.
[134] *Zakon o Triglavskem narodnem parku* (ZTNP) publié le 6 juin 1981.
[135] *Zakon o spodbujanju razvoja turizma*, Uradni list Republike Slovenije 86/2018. Ljubljana.

publiques imaginées à cet effet. Il peut s'agir de recourir à des quotas de meublés de tourisme, de conditionner l'accès à l'habitat principal par des justifications de situation des ménages, d'avoir des limitations de surfaces constructibles dissuasives, ou encore d'interdire les logements vacants. De nombreuses initiatives publiques ont déjà été identifiées par la recherche en matière de régulation des résidences secondaires (Gallent et Tewdwr-Jones, 2000 ; Hall et Müller, 2018), à travers la politique de l'habitat, la planification régionale, la protection de l'environnement, l'encadrement du développement touristique et les politiques migratoires qui peuvent également avoir des juridictions contradictoires selon les différentes échelles de gouvernance. **Ces différentes politiques ont trois niveaux d'interventions possibles** (Hall et Müller, 2018) **: l'individu (citoyenneté, déclaration de résidence, droit commun, modalités de la circulation à l'international), le capital (crédits bancaires, fiscalité sur les transactions ou le patrimoine) ou encore le foncier (le droit des sols, le code de l'environnement, le tourisme et la régulation du commerce, le code de la construction et les régimes de propriétés)**. Les chercheurs ayant précédemment analysé les initiatives de régulation du droit des sols ou du marché de l'immobilier mettent en exergue la nécessité de concevoir des politiques en fonction du contexte local (Allen *et al.*, 1999 ; Gallent et Tewdwr-Jones, 2000).

Tableau 46 : Repérage non exhaustif d'initiatives visant à limiter la création de résidences secondaires en dehors des terrains étudiés

Initiatives dans l'arc alpin	
Annecy, France	**Quota de locations touristiques saisonnières** par quartier à l'aide de la demande d'autorisation préalable au changement d'usages (suspendu par le Tribunal Administratif de Grenoble en juillet 2023)
Haute Engadine, Suisse	**Nouveau lit touristique limité à 12 m²** et taxes variables en fonction du taux d'occupation
Chamonix	**Limitation du nombre de locations saisonnières sur la commune et par propriétaire (mise en place du numéro d'enregistrement et de la déclaration d'usage à partir de mi 2025)**
Initiatives en dehors de l'arc alpin	
Danemark	**Distinction législative entre résidence permanente et résidence secondaire (antérieure à l'adhésion à l'UE)**
	Contrôle par les municipalités du changement d'affectation du logement permanent
	Obligation de présenter un contrat de travail pour justifier l'achat d'une nouvelle maison
Åland, Finlande	Droit d'accès à la propriété conditionné au motif d'une relation familiale ou d'un contrat de travail sur le territoire
	Preuve de **l'ancienneté résidentielle locative de 5 ans** à fournir pour acquérir un logement
Suède	Droit de préemption sur les ventes de logements en cas de changement d'habitation principale.
	Objectif de zone tampon non constructible pour les résidences secondaires autour de Stockholm depuis le plan de développement régional de 1966
Hamburg, Allemagne	**Interdiction de logements vacants pendant plus de 4 mois**, hors travaux de rénovation, passible d'une amende de 500 000 euros
	Création d'une carte numérique interactive pour le signalement des logements vacants par les citoyens
Corse, France	Projet de loi sur la spéculation immobilière (**droit de préemption** sur les cessions de biens > 350 000 euros pour la création de logements sociaux, **taxe spécifique** sur les résidences secondaires).

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Sources : Gallent et Tewdwr-Jones, 2000, Hall et Müller, 2018, Loi Corse, Délibération du Grand Annecy du 23 février 2023; Proposition de loi relative à l'évolution statutaire de la collectivité de Corse afin de lutter contre les spéculations foncières et immobilières dans l'île du 23 février 2021 ; site internet de la commune d'Hamburg, url : https://www.hamburg.de/behoerdenfinder/info/111050945/n0/; Carte interactive en Allemagne : https://www.leerstandsmelder.de/; Délibération du Conseil Communautaire de la Vallée de Chamonix du 25 juillet 2024 : Meublés de tourisme : instauration du numéro d'enregistrement et déclaration d'usage.

Après avoir identifié ces initiatives d'encadrement des résidences secondaires, les effets des actions publiques engagées sont étudiés à l'aide des perceptions d'acteurs recueillies lors des entretiens, mais aussi par le recoupement d'informations avec les documents d'urbanisme, les stratégies locales et les indicateurs socio-démographiques.

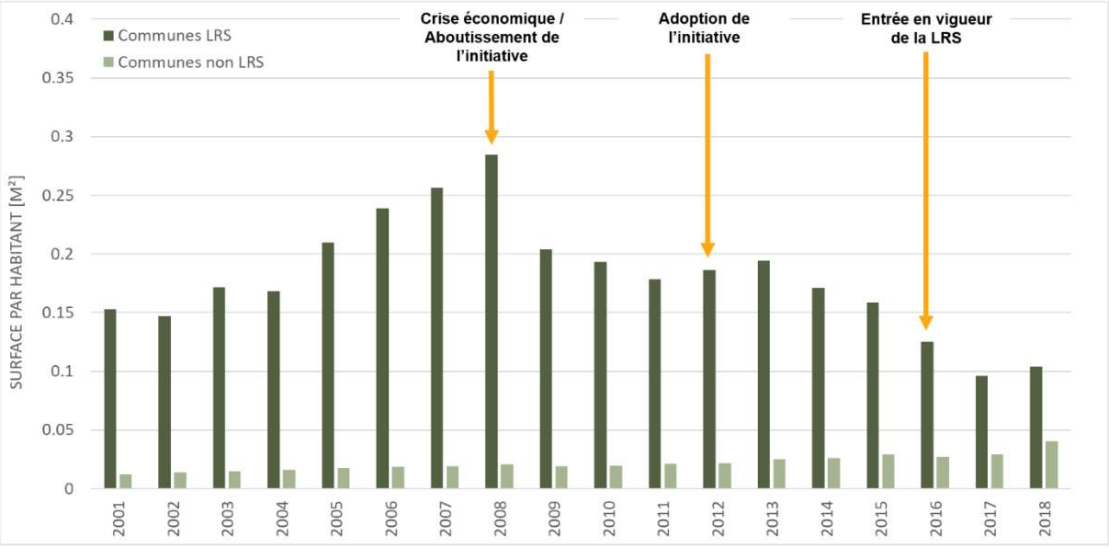
1.2 Nendaz : le plafonnement de la résidence secondaire par la Lex Weber : une mesure perfectible face aux logiques de contournement

Trois éléments de contextes majeurs sont à souligner quant à l'efficience de la mise en œuvre de la Loi sur les Résidences Secondaires (Lex Weber) :

- **le temps de latence avant la mise en application effective entre l'entrée en vigueur annoncée, la durée de validité des autorisations d'urbanisme déjà délivrées et la production d'une jurisprudence qui a précisé les modalités d'application au fil des premières vagues de recours,**
- **la loi n'est pas rétroactive sur les résidences existantes puisqu'elles bénéficie du régime dit de « l'ancien droit »,**
- **diverses exceptions permettent dans certaines circonstances spécifiques de réaliser des nouvelles résidences secondaires.**

Nous proposons dans un premier temps de nous appuyer sur un rapport du Conseil Fédéral établi en 2021 pour s'informer d'un bilan officiel provisoire des premières années d'application de la Lex Weber. Le **graphique 27** remet en perspective la chronologie de la mise en application de la loi avec l'évolution de la surface construite en m² par habitant.

Graphique 27 : Evolution de la surface artificialisée par habitant au titre de nouvelles résidences secondaires dans les communes soumises à la Loi sur les Résidences Secondaires (LRS) et celles qui ne le sont pas entre 2001 et 2018



Sources : Rapport du Conseil Fédéral Suisse sur l'analyse des effets de la Loi Fédérale sur les Résidences Secondaires, 2021, p 35.

La tendance de consommation de surface s'inverse avant même l'adoption de l'initiative. Le rapport du Conseil fédéral Suisse reste en effet prudent sur le rôle de la loi dans cette baisse significative de consommation de surface, en mentionnant notamment **la crise économique de 2008 qui aurait déjà interféré sur les dynamiques d'investissements et semble s'être inscrite dans la durée lors de la dernière décennie. Il est donc difficile d'authentifier le lien de cause à effet entre la Lex Weber et l'infléchissement de la construction de nouvelles résidences secondaires.** Toutefois, les communes non soumises à la loi en raison d'un taux de résidences secondaires inférieur à 20% témoignent d'une tangente de croissance légère malgré la même conjoncture macroéconomique défavorable plaidée par le rapport.

À la suite de la votation du 11 mars 2012, une ordonnance transitoire avait été adoptée avant la loi de 2016 afin d'éviter une multiplication des projets par les investisseurs, se hâtant de construire avant l'échéance prévue par la loi. Pour autant cette ordonnance ne comportait pas les détails sur la mise en œuvre contrairement à ce qu'avait annoncé la loi de 2016. Par exemple, le témoignage du service Edilité de Nendaz, soit l'équivalent d'un service urbanisme français, semble indiquer que l'ordonnance n'a pas toujours eu les effets escomptés.

« Les gens, pour ne pas perdre leurs autorisations de construire, ils ont commencé les travaux. Mettons qu'il y a une autorisation en 2011, délivrée pour 5 chalets. Le gars, il a jusqu'à 2016. En 2016, il n'a pas de clients, il se dit, je fais des radiers.[136] Donc il fait ses 5 radiers et puis sa construction est réputée débutée, donc comme elle est débutée, l'autorisation, il ne peut plus la perdre. Mais après il doit poursuivre, sauf *juste motif*, mais on ne sait pas ce que sont des *justes motifs*. Voilà, **donc il y a eu énormément de radiers qui ont fleuri dans tout le Valais.** » *Entretien 92, employé communal, Nendaz, 9 décembre 2022*

Par ailleurs, des difficultés de mise en application de la loi sont pointées par le rapport avec notamment les **embûches pour dénombrer précisément le total de logements utilisés comme des résidences secondaires en Suisse.** Une procédure pour établir chaque année l'inventaire des résidences secondaires est en place avec un relevé du *Registre des bâtiments et des logements* (RgBL) fourni par *l'Office Fédéral de la Statistique* qui informe les communes dont le taux est supérieur à 20 %. Un contrôle qualité de la proportion des résidences secondaires intervient en croisant les informations du registre avec *les données du contrôle des habitants*. Les communes concernées disposent d'un mois pour effectuer des corrections de l'inventaire dont les renseignements se limitent à l'affectation des logements. Lorsque l'affectation précise d'un logement n'est pas connue, il est alors considéré automatiquement comme une résidence secondaire. La proportion définitive de résidences secondaires est alors recalculée à l'aide de l'écart entre le nombre de résidences principales et le parc total de logements. L'inventaire des résidences secondaires est publié par l'Office Fédéral du Développement territorial ARE (site internet ARE, inventaire des logements : procédure et données). Selon ce protocole, les communes ont partiellement la main dans la préparation des inventaires des résidences secondaires. **Si les communes touristiques veulent pouvoir bénéficier de la taxe de séjour, elles ont un intérêt à recenser les résidences secondaires, d'autant que celles qui sont supports de stations ont des taux généralement bien supérieurs aux 20 % et dont une estimation minorée ne permettrait pas d'échapper aux restrictions de la Lex Weber.**

[136] Le radier est une dalle de béton qui sert de base de construction

Le service Edilité de la commune de Nendaz témoigne de l'impact sur les services de la commune que génèrent ces procédures d'inventaire :

« Ils se sont basés sur ce qu'on appelle la RgBL[137]. C'est un inventaire qui est mis à jour par la Confédération. Tout ce qui n'était pas résidence principale comme bâtiment *in fine*, c'était assimilé à des résidences secondaires et c'était aux communes à démontrer que ce n'était pas le cas. **C'est un boulot énorme**. » *Entretien 92, employé communal, Nendaz, 9 décembre 2022*

La loi ne s'appliquant pas aux logements déjà construits avant le 11 mars 2012, dit régime d'ancien droit, il est possible que les logements principaux qui ne sont pas visés par les restrictions soient vendus comme des résidences secondaires, contribuant alors à faire accroître le nombre de résidences secondaires. Les logements de l'ancien droit peuvent représenter 50 à 70 % du parc immobilier total[138].

Il est possible de déroger à la loi pour les communes dont la proportion de résidences secondaires est supérieure à 20 %, dans les cas suivants[139] :

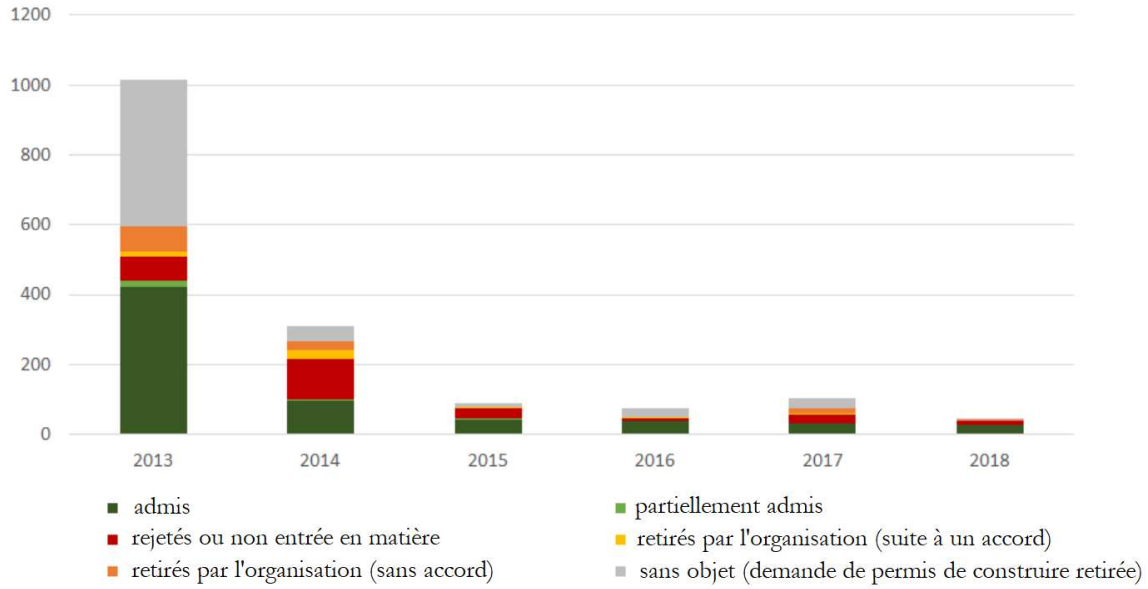
- Un logement affecté à l'hébergement touristique. Ce dernier comprend **le ou les logements situés dans le même bâtiment que le domicile principal** du propriétaire et ceux qui sont mis sur le marché dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé.
- **Des hébergements organisés peuvent être crées sans restriction dans le cas où l'établissement ne peut être exploité de manière rentable** qu'au moyen des revenus produits par la création de tels logements. Le pétitionnaire doit alors prouver que les revenus obtenus par la vente de ces logements sont réinvestis dans la construction ou l'exploitation de l'établissement hôtelier.
- **Les logements d'un établissement hôtelier exploité depuis 25 ans ou dont la rentabilité n'est plus possible** peuvent également être transformés en résidences secondaires.
- Si **la préservation d'un bâtiment protégé** ne peut être assurée d'une autre manière que la création d'une résidence secondaire, alors celle-ci est tolérée.

Le rapport du Conseil Fédéral constate une segmentation du marché immobilier avec une baisse des prix des résidences principales et une hausse des prix des résidences secondaires. Ce constat diffère des conséquences perçues par les acteurs rencontrés à Badia /Abtei dans les Dolomites, où la régulation est différente. Nous aborderons ce cas dans la sous-section suivante.

Par ailleurs, le rapport mentionne les recours déposés par la *Helvetia Nostra*[140] pour veiller au respect de la Lex Weber. Le rapport considère que ces recours ont permis de faire évoluer favorablement la jurisprudence afin d'apporter *« une sécurité juridique »* (Conseil Fédéral, 2021, p 30). Ces recours ont notamment permis de préciser les exigences pour éviter les créations abusives de résidences principales et de logements affectés à l'hébergement touristique. Le **graphique 28,** extrait du rapport, retrace l'évolution du volume de recours qui est décroissant depuis 2013.

[137] Le *Registre des bâtiments et des logements* décrit précédemment dans la procédure d'inventaire.
[138] Section 1, Loi fédérale sur les résidences secondaires : https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2015/886/fr
[139] Section 2, Loi fédérale sur les résidences secondaires : https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2015/886/fr
[140] La fondation *Helvetia Nostra* est une organisation qui dispose du droit de recours en matière de protection de la nature et de l'environnement.

Graphique 28 : Evolution des recours déposés par *Helvetia Nostra* depuis le vote de la *Lex Weber*



Sources : Rapport du Conseil Fédéral Suisse sur l'analyse des effets de la Loi Fédérale sur les Résidences Secondaires, 2021, p 30.

Par ailleurs, le rapport s'interroge sur les effets de la loi quant aux impacts économiques puisque c'était un sujet de préoccupation pendant la campagne qui a précédé la votation de la loi, tel qu'en témoigne une employée de l'association environnementale ci-après :

« **Pendant la campagne de votation, nos adversaires ont articulé des chiffres en disant, mais si cette initiative passe, il y aura des dizaines de milliers d'emplois qui vont être perdus et là on dit non, contrairement à ce qu'on pensait, au niveau économique, il n'y a pas eu le choc attendu.** Et c'est là qu'on voit que finalement l'immobilier va se réinventer en se déplaçant vers la plaine où par exemple en faisant davantage de travaux, je dirais de **rénovation, de restauration**, alors que certains, moi je sais qu'au niveau du Valais beaucoup de personnes par exemple, qui ont des résidences secondaires devaient engager des entrepreneurs vaudois parce que les Valaisans n'étaient pas intéressés à faire de la rénovation, ce genre de choses. Ils voulaient uniquement construire. » *Entretien 91, employée d'une association environnementale, Suisse, 27 avril 2023*

Ce rapport compare les communes soumises au plafonnement des résidences secondaires prévu par la LRS (Loi Résidences Secondaires) avec celles qui ne le sont pas. Nous retenons les principaux constats suivants :

- **Les investissements dans la construction ont reculé dans les communes soumises à la LRS alors qu'ils ont augmenté dans les communes non LRS** avec une hausse des surfaces construites pour la résidence secondaire. Il est devenu plus difficile pour les groupes hôteliers d'investir sans une vente partielle de résidences secondaires.
- Le gros œuvre est plus impacté que le second œuvre sur la réduction des chantiers, mais **les entreprises ont pu se réorienter sur la rénovation.**
- **Le nombre d'actifs occupés n'a pas augmenté entre 2011 et 2017 dans les communes atteintes par la LRS** (atteintes par les 20 %) alors qu'il a augmenté de 5 % dans les communes non LRS.

Dans les points négatifs, une baisse des ressources fiscales communales est constatée par le rapport sur les communes soumises à la LRS sans pour autant faire l'objet d'une démonstration.

Indépendamment du contenu du rapport, nous proposons d'observer, à l'aide du **tableau 47**, les inventaires des taux de résidences secondaires par commune Suisse entre 2017 (pour exclure les premières années de mise en œuvre où courraient encore des délais d'autorisation de nouvelles résidences secondaires avant la publication de la loi en 2015) et 2022.

Tableau 47 : Evolution du nombre et de la part de résidences secondaires entre 2017 et 2022 dans les communes soumises et non soumises à la *Lex Weber*

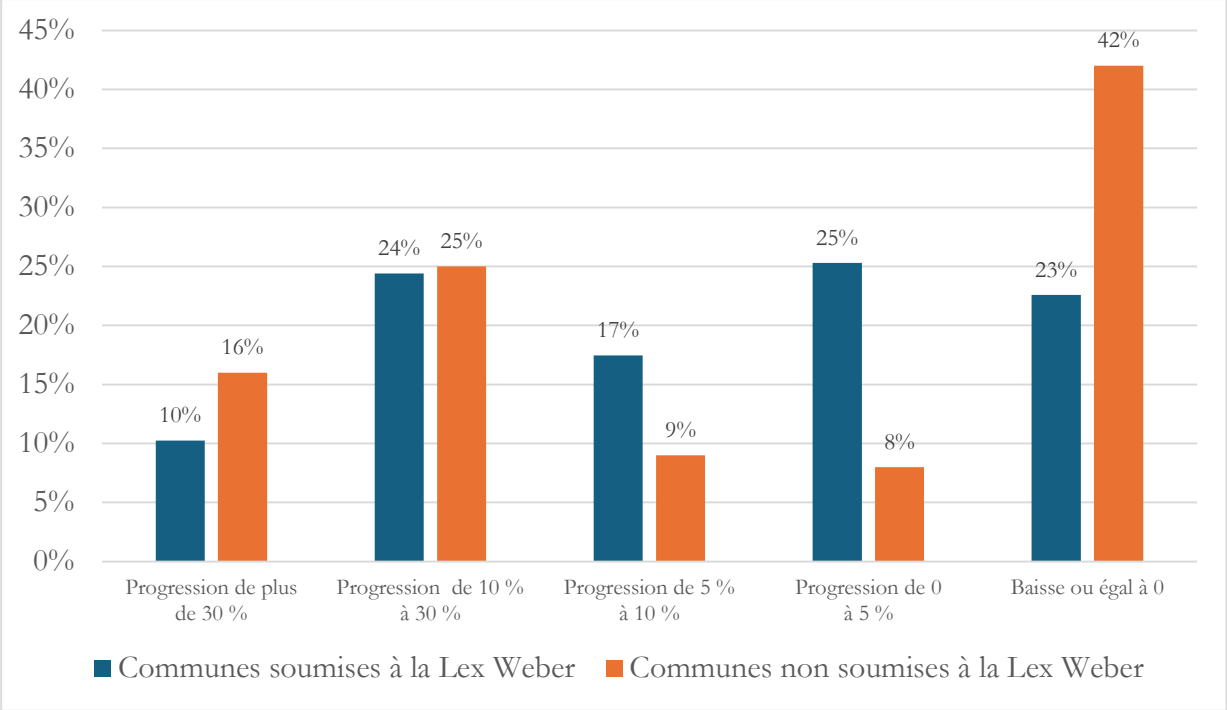
	Croissance du nombre de résidences secondaires	Evolution de la part de résidences secondaires	Croissance démographique entre 2017 et 2021
Communes LRS (Lex Weber)	+ 6 %	+ 0.65 pts	1 %
Communes hors LRS (Lex Weber)	+ 3 %	-0.67 pts	1,6 %

Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : calculs réalisés à partir des résultats d'inventaires, OFS 2017, 2022.

Nous ne constatons pas un arrêt de la croissance du taux de résidences secondaires dans les communes suisses. En effet, **67 % des communes atteintes par le plafonnement de la loi Weber ont augmenté leur parc de résidences secondaires entre 2017 et 2022.** En moyenne, l'augmentation du nombre de résidences secondaires est de 6 % soit un gain de 0,65 point des parts de résidences secondaires entre 2017 et 2022. **Dans les communes qui ne sont pas atteintes par la loi Weber et où la pression immobilière est potentiellement plus réduite, le nombre de résidences secondaires s'accroît de 3 %** entre 2017 et 2022, mais les parts de résidences secondaires baisse en moyenne de -0,67 de point de pourcentage lors de cette même période.

Le tableau précédent ne relatant que des moyennes globales des communes, le **graphique 29** détaille l'éventail des situations des communes en les répartissant selon si elles sont soumises au plafonnement et selon leurs dynamiques évolutives du nombre de résidences secondaires. **Seulement 23 % des communes soumises à la Lex Weber observent une stabilité ou une baisse du parc de résidences secondaires** alors que 42 % des communes non soumises connaissent une stabilité ou baisse du parc de résidences secondaires. 34 % des communes soumises à la Lex Weber observent une progression de leur parc de résidences secondaires supérieure à 10 % entre 2017 et 2022 contre 41 % des communes non soumises à la Lex Weber. Cependant, cette approche doit tenir compte du fait que les communes ayant un parc de résidences secondaires inférieur à 20 %, peuvent avoir initialement des niveaux d'attractivité moindre pour les investisseurs que celles aux taux supérieurs, indépendamment des effets de la loi. **Les communes touristiques n'ont pas la même dynamique immobilière que des communes rurales qui n'ont pas une offre d'activités de loisirs ou d'attrait paysager ou patrimonial particulier. Cette approche exclusivement quantitative ne peut alors suffire à démontrer l'efficacité de la loi.**

Graphique 29 : Part des communes soumises et non soumises à la *Lex Weber* selon les pourcentages d'augmentation du nombre de résidences secondaires entre 2017 et 2022



Réalisation : Q. B. G. Drouet, 2024
Source : pourcentage établis à partir des résultats d'inventaires, OFS, 2017, 2022

Le tableau et graphique précédent associant tous types de communes confondus, le **tableau 48** propose de s'intéresser aux cas de quelques grandes stations emblématiques suisses. Ce petit panel témoigne de situations très contrastées entre les stations. Par exemple**, la commune de Nendaz connaît une croissance de 2 % du nombre de résidences secondaires, mais son taux est en baisse de -3,45 points de pourcentage depuis 2017.** Crans Montana, Laax et Zermatt voient baisser le nombre et la part de résidences secondaires depuis 2017. Cependant, **Verbier et Andermatt connaissent de fortes progressions de leur part de résidences secondaires**. **La Lex Weber ne neutralise donc pas toujours la construction de résidences secondaires et ne garantit pas un rééquilibrage des taux.** Alors que ces stations ont une attractivité très importante, **ces différences pourraient s'expliquer par des documents d'urbanisme plus ou moins permissifs sur les opportunités à construire ou encore des mises en application de la loi plus ou moins volontaristes au niveau local.**

Tableau 48 : Rétrospective des évolutions du nombre et de la part de résidences secondaires sur un panel de quelques grandes stations suisses (toutes soumises à la Lex Weber) entre 2017 et 2022

	Augmentation du nombre de résidences secondaires	Evolution de la part de résidences secondaires (en points de pourcentage)
Nendaz	2 %	-3,45
Verbier (Val de Bagnes)	1 %	**12,81**
Zermatt	-5 %	-3,17
St Moritz	6 %	0,63
Crans Montana	-1 %	-2,46
Laax	-3 %	-5,51
Saas-Fee	4 %	1,62
Andermatt	**66 %**	**8,93**

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024 ; Source : calculs réalisés à partir des résultats d'inventaires, OFS 2017, 2023

L'augmentation générale des résidences secondaires constatée malgré l'application de la Lex Weber est également perçue par une association qui suit activement l'application de la loi. Cette dernière l'explique du fait des autorisations de constructions qui ont précédé la loi, mais aussi **des dérives de certaines exceptions prévues par la loi au titre des bâtiments protégés, des plans de quartier programmés dans les documents d'urbanisme ayant autorisé des opérations de résidences secondaires pas encore réalisées, de la solvabilité économique pour le maintien de l'hôtellerie et du régime de l'ancien droit.**

« **On se pose la question, mais comment se fait-il qu'on arrive à augmenter le taux de résidences secondaires** ? Donc évidemment qu'il y avait aussi des permis qui ont été délivrés avant la date de la votation et, selon les prolongations et procédures en cours, il est possible, je dirais que 5, 6 ans peut être 7 ans maximum, on ait encore pu construire des résidences secondaires issues en fait de l'ancien droit. Et puis ensuite, il y a la question, moi qui me suis venue tout de suite à l'esprit et qui nous paraît aussi, des fois, problématique, c'est l'exception qui prévoit de pouvoir transformer des granges, des mayens, des mazots, ou encore des rustici[141], en résidences secondaires. Donc cette exception créée par rapport à la sauvegarde du patrimoine. Mais là, on voit deux problèmes principaux, c'est que maintenant en tout cas, en Valais, **ils considèrent n'importe quelle vieille grange délabrée comme digne de protection**, donc susceptible d'être transformée en résidence secondaire. »

« L'autre exception, et là on a une procédure en cours, c'est ce qu'on appelle des plans de quartier. En fait, c'est **des plans d'affectation qu'ils avaient décidés avant la votation, de dire que tel et tel quartier pouvait accueillir des résidences secondaires, mais jusqu'à présent, il n'y a pas eu de construction. Et ils font les projets maintenant. »**

« Après, il y a encore la possibilité pour des hôtels, mais alors ce sont des « hôtels » là, il y a aussi beaucoup de conditions. **Ce sont des hôtels qui ne sont plus rentables et puis, pour pouvoir faire les investissements nécessaires, on peut transformer jusqu'à 50 % de la surface en résidences secondaires.** Donc, c'est en fait un objectif de maintenir l'hôtellerie. »

« C'est aussi **cette grosse problématique, qui est largement médiatisée actuellement, c'est des personnes qui sont par exemple propriétaires d'immeubles en résidences principales, qui étaient construits avant la votation. Et puis comme, c'est ce qu'on appelle la sécurité du droit acquis, ils peuvent librement maintenant les changer en résidences secondaires.** Alors s'ils divisent des résidences principales en plusieurs appartements de résidences secondaires, automatiquement on augmente aussi le nombre de résidences secondaires dans la commune. » *Entretien 91, employée d'une association environnementale, Suisse, 27 avril 2023*

Parmi les hébergements touristiques qualifiés tolérés par la loi, certaines opérations autorisées s'apparentent à l'équivalent des résidences de tourisme classées françaises défini dans le **chapitre I**. Il s'agit notamment des Propriétés par Etage (PPE), une forme de copropriété avec des quotes-parts d'immeubles qui donnent un droit de propriété pour chaque appartement. En dehors des temps d'occupation, les copropriétaires s'engagent à louer ces logements. Ces projets sont régulièrement étudiés par l'association afin de s'assurer qu'ils soient conformes à la loi (*Entretien 91, employée, association environnementale, Suisse, 27 avril 2023).* Des

[141] les mayens, les mazots, ou encore les rustici sont les désignations de petits habitats traditionnels situés dans les alpages et montagnettes valaisans.

modalités de la loi ont dû faire l'objet d'améliorations sous la vigilance de la partie civile comme l'explique le témoignage ci-après.

« C'est la Suisse, il y a du compromis et puis on a dû aussi avaler certaines couleuvres. Par exemple, il y a cet article qui prévoyait que **si quelqu'un avait prévu une résidence principale dans un projet de construction et tout à coup il dit : « Ah mais je n'ai pas trouvé de locataire ou de propriétaire, alors je suspends l'affectation et puis en attendant, je peux louer comme résidence secondaire ou vendre comme résidence secondaire. » Ce qui est une énorme faille en fait dans la loi !** Et puis là justement, grâce au recours, le tribunal fédéral, a dit, *« mais il ne suffit pas de dire pour le constructeur, je vais faire une résidence principale,* ***il faut maintenant prouver que la commune a un réel besoin en résidence principale*** *»* ou alors et encore mieux, on demande maintenant systématiquement à voir les occupants ou locataires potentiels pour voir si c'est plausible ou pas. » *Entretien 91, employée d'une association environnementale, Suisse, 27 avril 2023*

Une difficulté persiste pour attester de la véracité de la requête d'acquéreurs en faveur de l'usage futur d'une résidence principale. Une inscription au registre foncier des résidents permanents est établie. **Le croisement d'informations entre cantons est alors théoriquement nécessaire pour s'assurer qu'un administré n'a pas déjà une autre résidence principale dans un autre canton. Selon la partie civile, il n'y a pas de certitude que ce type de croisement d'informations soit effectivement opérationnel à ce jour.**

« C'est ça vraiment en fait le nœud du problème, c'est aussi notre fédéralisme qui fait qu'au niveau, des fois, des échanges d'informations ce n'est pas top. Donc **la loi, c'est ce qu'elle prévoyait justement au départ, c'est que le constructeur dit, *« je vais construire une résidence principale et je vais l'inscrire au registre foncier. »* Et donc quand on a vu les difficultés même pour nous d'accéder au registre foncier, on a estimé que ce n'était pas suffisant, raison pour laquelle maintenant on demande des précisions sur l'identité des acquéreurs, sur, par exemple, leur lieu professionnel ou leur centre d'activités.** Oui, parce que cette inscription au registre foncier, c'est difficile d'accès. Et puis oui c'est une bonne question de savoir s'il y a vraiment des échanges entre cantons. Moi je n'ai pas l'impression. J'ai l'impression que c'est une formalité ».

« En Valais […], c'est très attractif aussi fiscalement au niveau des assurances et compagnie. Oui, ça c'est clair que beaucoup de gens n'y voient aucun problème à s'inscrire en résidence principale et les communes concernées sont aussi satisfaites d'avoir plus de résidents principaux étant donné que ça fait davantage de rentrées fiscales. Donc tout le monde y trouve son compte dans cette affaire. » *Entretien 91, employée d'une association environnementale, Suisse, 27 avril 2023*

Enfin, selon ce témoignage de la partie civile rencontrée, des points négatifs demeurent dans le contrôle de la mise en œuvre effective de la loi.

« Par contre, ce rapport[142] relève un point, je dirais négatif que nous aussi on relève régulièrement par rapport à la loi, c'est **le manque de surveillance au niveau de l'autorité de surveillance. C'est vrai que cette loi prévoit simplement que chaque canton doit nommer une autorité de surveillance. Alors ils l'ont**

[142] Il est question ici du rapport *du Conseil Fédéral Suisse sur l'analyse des effets de la Loi Fédérale sur les Résidences Secondaires* de 2021

fait, sauf qu'ils ne lui ont pas attribué de cahier des charges. On n'a pas de tâches, de compétences et puis là, on a un gros manquement parce que finalement, nous, en tant qu'organisation environnementale, notre travail ne devrait pas être justement de devoir courir derrière tous les projets problématiques. » *Entretien 91, employée d'une association environnementale, Suisse, 27 avril 2023*

Habilitée à engager des recours, l'association rencontrée exerce encore un rôle de surveillance afin d'éviter les projets les plus problématiques au regard des objectifs de l'association pour lutter contre le mitage et l'impact paysager. **Au cours de l'instruction des dossiers, les preuves de résidences principales sont affectées par le phénomène de télétravail. Certains pétitionnaires vont justifier d'une résidence principale lors de leur demande d'autorisation, bien qu'éloignée du siège social de leur emploi.** Les capacités de suivi sont donc confrontées à la seule déclaration du pétitionnaire.

« On se soucie aussi de cette problématique des réaffectations, de résidences principales en résidences secondaires et on continue régulièrement des procédures parce que cette surveillance ne se fait pas. Et même, je dirais, il y a des projets aussi où j'ai encore des doutes pour parler notamment du télétravail. Alors avant, quand j'étudiais un projet, je regardais quelles sont les activités professionnelles et sociales, le lieu d'activités professionnelle et sociale du futur occupant. Ça me donnait déjà une bonne idée de savoir s'il habite à Genève et qui dit qu'il veut sa résidence principale en Valais. Y a des forts doutes. **Avec le télétravail, la ligne est beaucoup plus floue. Mais le télétravail, qui est possible aujourd'hui, est ce que ce sera possible demain ? Est-ce que la personne, tout à coup ses conditions de travail vont changer ou va changer d'emploi ou je ne sais pas. »** *Entretien 91, employée d'une association environnementale, Suisse, 27 avril 2023*

Le Service Edilité de la Commune de Nendaz, observe de son côté des logiques de contournement de la part des promoteurs :

« Donc la loi sur les résidences secondaires, ça a des répercussions sur l'aménagement du territoire, ça a des répercussions sur les communes pour faire les contrôles, etc… et puis ça mène à des cas de figure que je viens de vous dire où **les promoteurs ont essayé de trouver des astuces** pour trouver des solutions. Ou bien ce que je peux faire aussi [en tant que promoteur], c'est que **je peux faire un chalet sans cuisine, ce n'est pas un logement et puis là je ne suis pas soumis à la loi sur les résidences secondaires**. » *Entretien 92, employé communal, Nendaz, 9 décembre 2022*

L'association rencontrée considère pourtant que le permis d'habiter devant être attribué à la fin des travaux ne pourrait permettre ce type de contournement sans se confronter à des problèmes d'adressage par la suite. Ces constats sont également partagés par l'association rencontrée comme l'illustre les propos ci-après.

*« « **Ben écoutez Monsieur, ce qu'on vous propose c'est que nous, on rachète votre maison, on va la vendre comme résidence secondaire, votre maison a une valeur nettement supérieure par rapport au prix du marché et on va vous proposer une résidence principale un petit peu plus loin. »*** Alors le propriétaire, il va avoir le bénéfice, le promoteur immobilier aussi, mais c'est la nature qui va en souffrir parce qu'on aura transformé cette résidence principale en résidence secondaire et pratiquement automatiquement, le propriétaire, il va construire une autre résidence principale ailleurs. Donc on augmente le bétonnage. » *Entretien 91, employée d'une association environnementale, Suisse, 27 avril 2023*

Dans le témoignage ci-après, l'association identifie un effet contre-productif quant aux objectifs d'accueil de populations modestes sur des territoires en tension immobilière. En effet, certains propriétaires, bénéficiant du régime de l'ancien droit, vont jusqu'à résilier les baux avec les locataires en résidences principales afin de pouvoir céder ces biens pour de la résidence secondaire.

« On se trouve finalement dans des situations contraires à l'un des objectifs de l'initiatives parce qu'enfin, l'objectif principal de l'initiative c'était de limiter le bétonnage, le mitage du territoire, mais on avait quand même aussi un objectif social. C'était que les indigènes[143] aient enfin accès au logement. **On voit maintenant des exemples où des propriétaires d'immeubles qui ont des anciennes résidences principales, en fait, ils vident leur locataire en disant : *« Ben nous on va tout transformer en résidence secondaire parce que la loi nous le permet. »*** Il y a un article qui est paru encore récemment. Nous, ce qu'on a proposé dans le communiqué de presse, c'est que désormais ces changements d'affectation, ils passent par des demandes, comme une autorisation de construire, qu'il y ait une mise à l'enquête. Donc ça permettrait déjà que les communes aient un contrôle sur le développement territorial parce que ces transactions finalement, comme c'est du droit privé, personne n'est informé. On apprend ça dans la presse, les communes perdent le contrôle au niveau du territoire. Il n'y a même pas besoin de permis de construire vu qu'ils peuvent très bien reprendre le logement tel quel, le rafraîchir un peu et puis l'utiliser comme résidence secondaire. » *Entretien 91, employée d'une association environnementale, Suisse, 27 avril 2023*

Malgré les différentes failles des mesures pointées par les acteurs, la partie civile qui a plébicité la loi reconnaît des effets positifs sur le ralentissement des constructions par le nombre de projets évités qu'ils ont pu suivre.

« On ne pourra jamais empêcher, comme je dis, un automobiliste, d'aller au-delà de la vitesse autorisée. Même s'il y a des radars, il y en a toujours qui vont passer entre les mailles du filet, mais si on regarde, **globalement, on a quand même empêché, je sais plus maintenant, on est à 1000, peut-être 1500 constructions de résidences secondaires en 10 ans.** Parce que le lendemain de la votation, tout le monde se disait : *« Voilà, c'est le dernier moment pour faire sa résidence secondaire »*. Donc là 2012, on a cette limitation de la résidence secondaire et comme je disais 2014, la révision de la loi sur l'aménagement du territoire qui demande en fait de densifier. Donc au niveau, **je dirais de ces deux instruments, on parvient quand même maintenant à limiter ce mitage du territoire, cette expansion qu'on constatait dans toute la Suisse.** » *Entretien 91, membre d'une association environnementale, Suisse, 27 avril 2023*

Le **recueil de propos auprès de trois agences immobilières établies à Nendaz permet de constater l'effectivité relative des mesures appliquées.** En effet, la majorité des transactions vont intervenir au sein du parc de résidences secondaires existantes**. Si la loi permet de modérer la construction en dehors des exceptions détaillées précédemment, la poursuite des transactions dans le parc existant échappe au plafonnement des 20 % des résidences secondaires qui concerne la construction neuve**. Quelques extraits sont proposés ci-après afin d'illustrer ce constat :

[143] Ce mot a un sens connoté en France, mais semble être utilisé en Suisse dans le langage courant pour désigner la population historique.

« La deuxième chose, c'est qu'on ne peut plus construire. La Lex Weber en Suisse qui fait que le rapport résidence principale et secondaire est limité par la loi. Comme toutes les stations touristiques, on est largement au-dessus des 20 % qui permettraient de construire. Ici on est à 65 %. » *Entretien 85, agent immobilier, Nendaz, 23 novembre 2022*

« Je pense qu'elle est assez stable [la quantité d'offre à la vente], mais sur les dernières années, les ventes ont chuté car il y a moins d'offres que de demandes. » **« On a principalement des transactions pour la résidence secondaire. A ma connaissance c'est très rare des résidences principales qui deviennent des résidences secondaires.** Parce que la majorité des biens qu'on a à la location, ce sont aussi des propriétaires de résidences secondaires. » *Entretien 86, agente immobilière, Nendaz, 23 novembre 2022*

« Sur la vente c'est essentiellement la résidence secondaire. C'est un marché qui est cyclique selon la conjoncture. Par exemple la Lex Weber a mis un coup de frein sur la vente du fait qu'elle a créé une image négative. Certains objets sont restés une année à la vente. Puis l'effet COVID a généré l'effet inverse, le besoin de se mettre au vert et à la montagne. Les acquéreurs sont principalement de la Suisse romane jusqu'à Bâle et Lausanne. »

Concernant les usages, les résidences secondaires peuvent ponctuellement connaître une augmentation de leur durée d'occupation voire devenir de la résidence principale comme l'indiquent ces deux agences :

« En volume de logements à la vente, le marché est en diminution. Il y a des raisons claires pour ça. Avant il y avait des gens qui achetaient des résidences secondaires pour des investissements surtout pour pouvoir profiter de quelques semaines de vacances et puis le reste, c'était des logements en location majoritairement. Après, maintenant, avec la pandémie, il y a énormément de choses qui ont changé. **Il y a énormément de propriétaires qui utilisent beaucoup plus les résidences secondaires car ils viennent souvent eux-mêmes, ils passent même une période de l'année ici pour ceux qui peuvent faire du travail à la maison.** C'est un des éléments qui fait qu'on a moins de logements en location. » *Entretien 85, agent immobilier, Nendaz, 23 novembre 2022*

« **Il peut y avoir de la vente de résidences secondaires à résidences principales pour des retraités qui veulent venir vivre à la montagne.** Près de 10 % des ventes. La vente de résidence principale à résidence secondaire est très rare. » *Entretien 84, agent immobilier, Nendaz, 22 novembre 2022*

Le Conseil fédéral a commandité une autre étude afin de construire une méthode de monitoring et préparer de futures analyses des effets produits par la LRS prévues en 2025. Sur l'ensemble de la Suisse, ce rapport fait état d'une légère baisse du nombre de résidences secondaires entre 2018 et 2022, mais reconnaît de très forts contrastes selon les communes. **Globalement le nombre de logements vacants a baissé depuis 2020 dans les communes avec des taux élevés de résidences secondaires.** Dans le même temps, le rapport identifie **une même proportion d'augmentation des résidences principales dans ces communes depuis 2016 que la proportion de changement d'affectation des résidences principales bénéficiant de l'ancien droit. Ce constat tend à confirmer l'ampleur du phénomène de vases**

communicants et ainsi de contournement des objectifs de la loi par l'appât du gain de la revente de logements de l'ancien droit. De plus, le rapport fait état d'**une démographie qui stagne dans les communes soumises à la LRS et des difficultés pour la population à trouver des logements abordables,** engendrant des migrations vers les communes environnantes ou vers d'autres régions (Infraconsult, 2023, p. 8).

Dans son analyse des politiques foncières en aménagement dans les communes-supports de stations suisses, C. Clivaz et N. Nahrath (2010) constatent que **malgré l'existence d'instruments de régulation, leurs mobilisations et leurs applications au niveau local sont à deux vitesses selon les communes**. Cela peut dépendre des rapports de coopérations et de conflits entre les acteurs locaux, mais aussi de la capacité d'expertise de l'administration qui peut varier localement. Ainsi, **des communes plus permissives que d'autres peuvent s'attirer les investissements contrairement à celles plus restrictives** (Clivaz et Nahrath, 2010). J-D. Gerber et M B. Tanner (2018) prévenaient d'un risque de mise en œuvre peu effective de la loi du fait d'un fort ancrage de « régimes de développement alpins » qui correspond à la déclinaison des théories de régimes urbains en montagne (Logan et Molotch, 1987 ; Stone, 1989). Ces théories révélaient dans les villes nord-américaines, des coalitions de croissance, où les inégalités de richesse et le pouvoir orientent les valeurs d'échange du marché immobilier indépendamment des rapports entre l'offre et la demande. Appliquant ce même cadre théorique aux stations de sport d'hiver, J-D. Gerber et M B. Tanner (2018) estiment que **la réussite de la loi dépend de sa capacité à transformer les coalitions d'acteurs publics et privés en place qui jusque-là conservent des intérêts communs à maintenir la rente foncière**. Les stratégies d'optimisation de recettes fiscales peuvent également influer sur la mise en œuvre des régulations.

En recroisant plusieurs sources d'informations, entre les bilans intermédiaires édités par le Conseil Fédéral, les éléments quantitatifs (données d'inventaires et évolution démographique), la perception des acteurs rencontrés et la littérature scientifique, nous estimons que **les effets contributeurs des mesures d'encadrement pour l'accès au logement principal et la croissance démographique doivent être nuancer.** Des projets d'investissement ont été découragés et dissuadés par la loi, ralentissant alors potentiellement la croissance du nombre de résidences secondaires. Le rééquilibrage en faveur de la résidence principale est plus incertain en raison de **logiques de contournements ou d'adaptations des promoteurs et d'habitants bénéficiant de l'ancien droit vis-à-vis du cadre légal.** Un grand nombre d'exceptions permettent de produire de l'hébergement touristique qualifié, apparenté aux meublés de tourisme français sous commercialisation professionnelle. **Enfin, l'enjeu du contrôle des usages reste encore prédominant, à la fois par rapport à qui en a la responsabilité et comment procéder face à des usages privatifs. La communication des données entre cantons semble être perfectible. Les déclarations d'investisseurs et la production de documents peuvent intentionnellement ou non faire valoir des localisations ambiguës de la domiciliation principale avec notamment la pratique du télétravail.** Officiellement le contrôle revient aux autorités publiques, mais reste activement exercé par la partie civile ou par les contentieux de voisinage. Par ailleurs, des propositions partisanes pour des mesures d'assouplissement de la loi sont en cours avec notamment l'objectif de permettre aux logements existants de modifier leur implantation au sol et de créer des logements supplémentaires dont des résidences secondaires (Felley 2023, article de presse).

1.3 Badia /Abtei : un urbanisme réglementaire qui raréfie les possibilités de construire des résidences secondaires, mais ne résout pas l'accès aux logements abordables pour les primo-accédants

Dans la région de Bolzano, les communes édictent un règlement sur le respect, l'observation et la surveillance de la loi provinciale[144] qui prévoit la réservation de terrains pour les résidents permanents. Ces régulations existant depuis 1997, il nous apparaît judicieux de pouvoir observer l'évolution avant et après 1997. Cependant, il n'a pas été possible de trouver des données antérieures à 2006 pour la commune de Badia/Abtei. Nous examinons l'évolution récente en mettant en perspective la commune de Badia /Abtei et de Cortina d'Ampezzo à l'aide de plusieurs indicateurs : les changements démographiques, l'évolution du nombre et du taux de résidences secondaires ainsi que la progression du nombre de résidences principales. La **commune voisine de Cortina d'Ampezzo est sur le même massif et dispose d'une liaison avec le domaine skiable de Alta Badia. Cependant, elle est située dans la province de Belluno qui n'applique pas les mêmes régulations**. Cortina d'Ampezzo n'a pas non plus connu l'engagement d'une planification provinciale pour préserver l'agriculture et encadrer le développement du tourisme aussi volontariste que dans la province de Bolzano, comme présenté dans le **chapitre II**. Enfin, les jeux olympiques de 1956 avaient exposé Cortina d'Ampezzo à un fort rayonnement médiatique qui avait suscité l'attrait d'investisseurs extérieurs. La candidature de 2019 pour les jeux olympiques de 2026 a pu relancer l'attractivité d'investisseurs extérieurs dans la perspective des valorisations immobilières qui accompagneront cet évènement. Ces éléments sont donc à considérer dans la lecture comparée des indicateurs socio-démographiques de ces deux communes, présentés dans le **tableau 49**.

Tableau 49 : Comparaison de deux communes voisines sur un même massif avec un cadre législatif distinct sur la régulation des résidences secondaires

Communes	**Badia / Abtei**	**Cortina d'Ampezzo**
Provinces d'appartenance	**Bolzano (avec régulations)**	**Belluno (sans régulations)**
Nombre d'habitants de la commune observée (2020, Istat)	3525	5736
Evolution démographique de 2012 à 2020	+ 4,6 %	-6 %
Nombre de résidences secondaires en 2011	657	4992
Nombre de résidences secondaires en 2019 (Badia) et 2021 (Cortina d'Ampezzo)	722	6194
Evolution du nombre de résidences secondaires de 2011 à 2019/2021	+ 9,8 %	+ 24 %
Evolution du nombre de résidences principales 2011 à 2021	+ 26 %	+ 8, 8 %
Taux de résidences secondaires en 2021	35,1 %	68,7 %
Evolution du taux de résidences secondaires depuis 2011 (en points de pourcentage)	-3,1 pts	+2,8 pts

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Sources : ISTAT, ASTAT, Commune de Badia

La mise en perspective de Cortina d'Ampezzo et de Badia/Abtei sur ces quelques indicateurs apporte une première approche témoignant des trajectoires différenciées de ces deux territoires voisins. Les taux de résidences secondaires sont en 2021 très distincts avec 68,7 % à Cortina d'Ampezzo et

[144] Articles 27 et 79, Edilizia abitativa per residenti, Legge provinciale 11 agosto 1997, n° 13, URL: https://www.anit.it/wp-content/uploads/2015/11/Bolzano-LP13-1997.pdf

35,1 % à Badia / Abtei. Un tel écart témoigne des différents développements historiques de l'immobilier de loisirs dans ces deux communes. Depuis 2011, le nombre de résidences principales augmente plus vite que le nombre de résidences secondaires à Badia/Abtei. Jusqu'en 2018, les régulations provinciales déployées dans les documents d'urbanisme communaux n'ont concerné que 60 % des terrains à bâtir avant que le seuil de réservation de terrains soit rehaussé à 100 % au bénéfice de la résidence principale. Cette précédente latitude pour le développement de résidences secondaires jusqu'en 2018 pourrait alors expliquer que leur croissance ait persisté jusqu'en 2021. **Pendant ces mêmes périodes, la situation est très différente. A Cortina d'Ampezzo, le nombre de résidences secondaires augmente plus vite que celui des résidences principales, se traduisant alors par une hausse du taux de résidences secondaires. Sans pour autant invoquer un lien de cause à effet entre ces mesures et la croissance démographique, les évolutions contrastées entre le gain démographique à Badia / Abtei et la perte d'habitants à Cortina d'Ampezzo sont à relever.**

Cette approche géographique comparée met en exergue des disparités significatives, constituant un premier élément empirique d'appréciation de la portée des régulations sur le parc résidentiel. Cependant, ces éléments **ne suffisent pas à démontrer l'efficacité des mesures appliquées dans la province de Bolzano, puisque l'aspect réglementaire n'est qu'une des composantes des systèmes territoriaux.** Un modèle statistique plus complexe mettant en perspective plus de facteurs de causalité serait nécessaire pour confirmer les variables à l'origine des évolutions contrastées entre les deux territoires. **Par le prisme des entretiens réalisés dans le Val Badia, d'autres éléments distinctifs entre ces deux territoires ont pu être identifiés, en matière d'historiques de développement, de pratiques foncières, de rapports au tourisme, de gouvernances locales et de contextes culturels notamment.** Ainsi, en plus de ces indicateurs quantitatifs, il est proposé de croiser plusieurs perceptions d'acteurs sur la situation.

D'après l'inventaire établi à partir de la taxe mentionnée par l'élue municipale de Badia/Abtei rencontrée, l'augmentation du nombre de résidences secondaires depuis 2006 est de 33,9 %. Selon son témoignage, le phénomène de croissance serait assez récent alors même que la loi a justement renforcée la régulation.

> « C'est un phénomène qui a commencé il y a 15 ans [les résidences secondaires]. Si quelqu'un achète une résidence secondaire et qu'il n'a pas de logement principal ici, il paie une taxe plus importante. Nous pouvons ainsi identifier la quantité de résidences secondaires via la taxe. C'est 700 000 euros qui rentrent chaque année avec cette taxe. **Il y a des personnes qui inscrivent leur résidence principale ici donc ça reste approximatif. Ils disent *« Ma femme habite ici et moi j'habite là-bas. »*** », *Entretien 94, élue municipale, Badia/Abtei, 13 décembre 2022*

Un élu municipal de la commune de Corvara in Badia /Kurfar, limitrophe de Badia/Abtei, mais située dans la province de Bolzano, a une perception différente de l'amplification du phénomène dans sa commune quant à l'augmentation récente du développement des résidences secondaires. La situation serait plutôt sous contrôle.

« En 2001, elles étaient 240 [résidences secondaires] et en 2008, elles sont 345, ce qui représente une forte augmentation en sept ans. Mais depuis lors, au cours des 15 dernières années, la situation est restée assez stable, avec une vingtaine en plus. C'est un pourcentage relativement faible et nous essayons de le maintenir aussi bas que possible. **Évidemment, c'est quelque chose qui, heureusement, n'est pas un problème aussi important qu'à Cortina.** Je ne sais pas si vous avez entendu parler de la situation là-bas. Là-bas, je pense que 80 % des maisons sont des résidences secondaires. », *Entretien 95, élu municipal, Corvara in Badia/Kurfar, 22 février 2023, traduit de l'anglais*

Ce même élu explique une bifurcation historique, où d'un côté le Val Badia a pu bénéficier d'un régime protectionniste et Cortina d'Ampezzo a subi une politique du laisser faire.

« Ici, nous sommes très bien protégés ainsi que dans la province de Bolzano et dans le Trentin c'est bien, **mais dans la région de Vénétie, ils n'ont pas vraiment les mêmes lois que nous avons, c'est comme s'ils étaient livrés à eux-mêmes. Ils n'ont rien pour les préserver. Et puis, oui, vous pouvez constater les résultats en quelques années. »**

« Je pense que le développement est déjà restreint et que **les habitants essaient vraiment d'éviter de vendre de leur côté.** Certaines personnes vendent s'ils ont vraiment besoin d'argent. Dans des situations particulières, ils peuvent vendre, mais en dernier recours, je dirais. **Ils essaient de le garder et préfèrent le vendre localement.** Vous pouvez aussi le constater avec les hôtels. **Nos hôtels ne sont pas très grands, ce qui fait que nous ne sommes pas intéressants pour les investisseurs étrangers. Il y a très peu de propriétaires non locaux dans les hôtels. 95 % des hôtels appartiennent à des locaux. »**

« **Parce que lorsque vous avez des étrangers, ils regardent simplement les profits en ligne, mais ne s'intéressent pas vraiment à discuter des stratégies. Nous nous intéressons davantage à la région.** », *Entretien 95, élu municipal, Corvara in Badia/Kurfar, 22 février 2023, traduit de l'anglais*

Le modèle d'hébergement touristique historiquement développé et la solidarité locale des acteurs peut distinguer aujourd'hui le Val Badia de Cortina d'Ampezzo, indépendamment des mesures législatives plus récentes.

Si les mesures ont pour objectif le maintien d'un équilibre en faveur de l'habitat principal, **les prix du marché semblent toutefois poursuivre une hausse qui ne permet pas de rendre plus abordable l'habitat principal dans ces communes,** d'après les témoignages d'une élue municipale de Badia / Abtei et d'une agence immobilière locale.

« C'est la résidence qui est conventionnée et pas la personne. Donc elle doit le revendre pour de l'habitat principal. Le but est de maitriser les prix, mais il y a quand même de la spéculation. Les habitations à louer peuvent être conventionnées et on doit les louer à un résident ici. Les prix devraient être limités, mais ils ne le sont pas. **Souvent, ils manipulent un peu les prix avec une part officielle et non officielle. Et c'est alors très difficile d'avoir un contrôle sur les prix. Les communes n'ont pas les instruments pour contrôler**. Les prix sont extrêmement hauts. On parle de 800 000 euros. **Ce n'est pas abordable pour un travailleur moyen. »** *Entretien 94, élue municipale, Badia/Abtei, 13 décembre 2022*

L'agence immobilière rencontrée confirme l'installation de nouveaux résidents secondaires malgré des opportunités de constructions et d'achats dans l'existant plus restreintes. D'après ses constatations sur

l'évolution des prix du marché, le renforcement des mesures plus récent pourrait avoir un effet contraire aux objectifs de la loi en faveur de logements abordables pour les résidents permanents.

« En raison de la nouvelle loi, les choses ont changé avec la nouvelle construction. Il y a trois ans, nous avions 60 % de zones réservées à la population locale et 40 % de zones réservées à tout le monde. Aujourd'hui, c'est 100 % pour les locaux. Pour les locaux, c'est mieux parce que vous avez plus de propriétés, mais le problème, ce sont les prix ».

« **Par exemple, si ici le prix au mètre carré était de 10 000 € et que pour les locaux il était de 5000 €. OK, le constructeur a eu 8000€ par mètre carré en moyenne entre ceux-ci et ceux-là. Maintenant, pour avoir ces 8 000 €, il doit vendre les appartements à la population locale à ce prix (8000 €) s'il veut avoir la même somme.** C'est donc un problème pour les locaux, car les prix sont plus élevés. »
« **Si nous avons une vieille maison ou un appartement qui date de quelques années, tout le monde peut l'acheter. Mais pour les nouvelles constructions, les nouveaux bâtiments, c'est seulement pour les résidents**, donc oui, […], nous n'avons pas beaucoup d'offres, mais nous avons beaucoup de personnes qui veulent acheter. »
« **Beaucoup des acquéreurs sont de la Vénétie et de Milan. Milan est à 4 heures.** Nous avons aussi des acheteurs de Rome, de Sicile, mais aussi de Florence. 3, 4, 5 heures maximum. Ils peuvent venir ici pour passer des vacances. », *Entretien 99, agent immobilier, Badia/Abtei, 13 décembre 2022, traduit de l'anglais*

Seulement deux agences couvrent les transactions immobilières dans le Val Badia, ce qui est un nombre d'établissements faible comparé aux terrains français, suisse et autrichien. Kranjska Gora dispose également que d'un seul établissement avec toutefois des transactions gérées par des agences situées en dehors du territoire communal. **Ce nombre limité d'agences semble être un indicateur de l'étroitesse du marché immobilier dans le Val Badia.**

Comme dans le contexte législatif français pour la limitation de la consommation foncière, l'élue municipale de Badia/Abtei rencontrée indique sa préoccupation sur les effets de la raréfaction du foncier vis-à-vis de de l'accès aux logements abordables. Si les mesures ont pu endiguer la compétitivité entre la résidence principale et secondaire, les variables des prix et de disponibilités foncières peuvent rester un frein à l'accès à l'habitat principal. Ces inquiétudes rejoignent alors les explications de l'agence immobilière sur les logiques d'adaptation des promoteurs.

« Avant on pouvait construire des petites maisons mitoyennes. Maintenant, avec la nouvelle loi des paysages et des territoires ça change beaucoup parce que les communes doivent identifier une limite de l'urbanisation au-delà de laquelle on ne peut plus construire. Plus possible de faire du mitage. Le but c'est d'éviter l'étalement. La place va manquer, il va falloir densifier avec des appartements. » *Entretien 94, élue municipale, Badia/Abtei, 13 décembre 2022*

La mesure réglementaire pour limiter la résidence secondaire à Badia/Abtei est **l'héritage d'un construit social, historique et géographique en faveur de la protection et de l'équilibre entre le développement touristique et les autres filières** comme présenté dans le **chapitre II. Evaluer l'urbanisme réglementaire est donc indissociable des autres composantes territoriales, dont la coalition d'acteurs qui concourt à préserver une maîtrise locale des affaires touristiques familiales comme le mentionne l'élu de Corvara in Badia/Kurfar**. L'efficience des mesures reste à nuancer également au regard des transactions signalées par l'agence immobilière comme ces nouveaux acquéreurs

domiciliés à plus de 4 heures de la commune. **Les prix pratiqués restent à la hausse, ce qui ne remédie pas à l'enjeu d'accès au logement permanent abordable pour une partie de la population à revenu plus modeste.** Nous étudierons dans les chapitres suivant **les autres facteurs qui sont susceptibles de renforcer la capacité de ce territoire à maintenir sa population permanente à l'avenir.**

1.4 Kitzbühel : une municipalité qui assume un contrôle de la situation pourtant loin de contrarier la rente immobilière

En Autriche, dans le Tyrol, la municipalité a la compétence pour la mise en œuvre de la loi TROG 1997[145] qui plafonne le nombre de résidences secondaires à 8 % du parc de logements sur chaque commune. Initialement, cette législation était tolérée par l'Union Européenne pour une période de cinq ans à partir de la date d'adhésion (*EUR-Lex, 1999, alinéa 4)*. En 1999, le juge européen avait statué que l'instauration des régulations à l'encontre de nouvelles résidences secondaires dans certains secteurs pouvait être conservée à défaut d'autres moyens d'action si elle répond à *« un objectif d'aménagement du territoire tel que le maintien,* ***dans l'intérêt général, d'une population permanente et d'une activité économique autonome par rapport au secteur touristique*** *dans certaines régions, la mesure restrictive que constitue* ***une telle exigence ne peut être admise que si elle n'est pas appliquée de manière discriminatoire et si d'autres procédures moins contraignantes ne permettent pas de parvenir au même résultat»*[146] *EUR-Lex, 1999, alinéa 40.*

Le service aménagement du Land Tyrol explique les modalités de mise en œuvre de la loi et ses exceptions prévues :

> « Au-delà de 8 %, les possibilités sont pratiquement limitées. **Il n'y a que des exceptions comme le patrimoine et en cas d'héritage, cela ne peut être vendu comme résidence secondaire, mais uniquement conservé pour un usage propre s'ils le souhaitent. »**
>
> **« Les nouvelles résidences secondaires ne sont possibles que sur la base d'une catégorie spéciale d'utilisation des sols prévue par le plan d'urbanisme. C'est ce qui s'est passé dans les plans précédents. Si le taux des résidences secondaires est très proche de 8 %, il est encore possible d'en prévoir 20 de plus par exemple**, car le taux sera atteint pendant la mise en œuvre du plan. Il n'est pas possible d'arrêter la catégorie d'utilisation du sol disponible lorsqu'il y a une demande de construction parce que le calcul n'est pas effectué en temps réel. »
>
> « Il s'agit d'une catégorie de résidences permanentes [une autre catégorie dans le plan d'urbanisme que la précédente] dont le prix est limité par rapport au marché libre. Ils doivent déclarer au moment de l'achat qu'il ne s'agit pas d'une résidence secondaire. » *Entretien 102, employés, Land Tyrol, Innsbruck, 6 décembre 2022, traduit de l'anglais*

[145] Gesetz vom 12. Dezember 1996 über die Raumordnung in Tirol (Tiroler Raumordnungsgesetz 1997 - TROG 1997).

[146] Arrêt de la Cour du 1er juin 1999. - Klaus Konle contre *Republik Österreich*. - Demande de décision préjudicielle : *Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien* - Autriche. - Liberté d'établissement - Liberté des mouvements de capitaux - Articles 52 du traité CE (devenu, après modification, article 43 CE) et 56 CE (ex-article 73 B) - Procédure d'autorisation des acquisitions de biens immobiliers - Article 70 de l'acte relatif aux conditions d'adhésion de la république d'Autriche - Résidences secondaires - Responsabilité pour violation du droit communautaire. - Affaire C-302/97, URL : https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=CELEX%3A61997CJ0302

Comme pour Badia/Abtei et Nendaz, des logiques de contournement de la loi sont constatées. Les régulations se heurtent à la déclaration des ménages et aux enjeux éthiques de contrôle de la vie privée.

« Un Munichois achète un appartement à Innsbruck parce qu'il lui reste de l'argent et que le marché immobilier est intéressant, mais il vient deux semaines en hiver et en été (ski et randonnée) et **souvent il ne le déclare pas comme résidence secondaire, même si c'est le cas en pratique. Il dit simplement qu'il est vide mais ne le déclare pas comme résidence principale.** C'est difficile à contrôler. »

« C'est un problème parce qu'ils vous disent tout ce que vous voulez entendre. Je suis ici pour travailler. Vous devez vous assurer qu'il s'agit d'une maison de loisirs. Il n'est pas du ressort du maire et des autorités de contrôler l'utilisation. C'est aux autorités locales de vérifier si c'est vrai ou non. La loi prévoit des instruments à cet effet. Il est permis de contrôler la consommation d'eau et d'électricité et les déchets dans chaque bâtiment. Les municipalités veulent mieux les contrôler. 5 villages veulent acquérir des compétences en matière de surveillance, mais ce n'est qu'un début. Quelques affaires ont été portées devant les tribunaux et la municipalité a obtenu gain de cause la plupart du temps. »

« Il existe des logements illégaux par le biais d'investissements hôteliers. Vous achetez un appartement pour un hébergement touristique, vous n'êtes pas censé utiliser l'appartement pour votre propre compte. Il y a des contrats et nous ne savons pas ce qui se passera 20 ans plus tard lorsque le contrat sera terminé. Personne ne contrôle. Vous pouvez avoir 40 appartements dans un ancien hôtel et vous ne savez pas ce qu'il en adviendra. »

« Dans le Tyrol, **le débat politique sur un meilleur contrôle est actuellement sensible, mais il pourrait affecter le modèle économique des investisseurs.** Nous aimerions changer cela et c'est aussi l'argument, qu'invoque l'hôtellerie, puisque la faisabilité financière de construction d'un hôtel est rendue possible par la résidence secondaire. » *Entretien 102, employés, Land Tyrol, Innsbruck, 6 décembre 2022, traduit de l'anglais.*

Nous pourrions chercher à évaluer les bénéfices de la régulation du nombre de résidences secondaires à 8 % définie en Autriche avant 1997, date de l'entrée en vigueur de la loi, et après. Cependant, cette loi est intervenue dans le contexte de rattachement de l'Autriche à l'Union Européenne. Cela a notamment été un point de négociation de l'entrée dans l'UE en 1995. Au préalable du rattachement, l'investissement étranger était de fait soumis à des autorisations spécifiques et donc très contraint. Ce contexte très différent vis-à-vis de la situation actuelle altère la possibilité d'étudier les bénéfices de la régulation.

« Avant, je ne sais pas s'il y avait une réglementation. C'était différent parce qu'il était très difficile pour les non-Autrichiens d'acheter une propriété. **Il est donc difficile d'évaluer si c'était efficace parce que le contexte était différent.** Il n'était pas possible de réduire le nombre de logements. **Les résidences secondaires qui existaient déjà ont été régularisées.** Et le taux d'imposition était déjà très élevé, supérieur à 8 %. » *Entretien 102, employés, Land Tyrol, Innsbruck, 6 décembre 2022, traduit de l'anglais.*

La suite de notre analyse s'intéresse plus précisément au cas de Kitzbühel, au travers de la littérature scientifique, des entretiens, d'articles de presse, d'un reportage et des données qui ont pu être mobilisés. La municipalité de Kitzbühel a été contactée par téléphone, par e-mail et directement sur place à plusieurs reprises sans obtenir la possibilité d'un entretien. Une employée de la commune en charge de veiller au respect du plafonnement des résidences secondaires a tout de même apporté quelques réponses écrites aux questions transmises par e-mail. Dans un écrit, la commune pourra difficilement démentir par écrit le respect

des obligations auxquelles elle est tenue par la législation du Land. Les affirmations transmises auraient mérité une rencontre afin de pouvoir mieux comprendre le rôle de l'action publique et les moyens d'évaluation de la municipalité de Kitzbühel. En effet, cette employée déclare que la situation est sous contrôle comme suit :

« **Ces dernières années, plus aucune "résidence de vacances" n'a été autorisée.** Le quota de 8 % de résidences de vacances est déjà atteint. Dans l'aménagement du territoire tyrolien ainsi que dans le droit de la construction tyrolien, il n'existe que la définition de résidence de vacances. **Les procédures de demande de construction sont toujours instruites conformément à la section 29 de la loi des constructions tyrolienne et sont ensuite approuvées ou rejetées.** Il n'y a pas de planification pour les résidences secondaires/de vacances dans le plan d'occupation des sols/la planification urbaine et aucune résidence secondaire n'est plus autorisée.

En cas de suspicion d'utilisation d'un bâtiment comme résidence secondaire, qui n'a pas d'avis de résidence de vacances, l'autorité intervient, demande des informations et vérifie également sur place si les objets sont utilisés comme résidence de vacances. » *Mail du service juridique de la construction de Kitzbühel du 21 décembre 2022, traduit de l'allemand.*

Nous avons donc sollicité un organisme équivalent à France Travail, en position d'observer les difficultés d'accès au logement par les chercheurs d'emploi, ainsi que les agences immobilières et une habitante. Le recoupement de leurs témoignages tend à contredire les affirmations de la municipalité sur l'efficience de la mesure réglementaire.

« **Il y a donc beaucoup de constructions en cours, de logements, d'appartements, mais le but de ces appartements, à l'exception de *Neue Heimat Tirol* [bailleur social], est en général l'investissement. Ils sont vendus à des fins d'investissement et non pour des personnes permanentes, qui n'auraient pas les moyens de les acheter.** »

« Il y a un contrôle dans le district de Kitzbühel, mais il est **difficile de prouver s'il s'agit d'une résidence de vacances ou d'une résidence réelle**. C'est difficile à cause de la législation européenne, parce qu'ils sont autorisés à acheter des maisons. Il est donc difficile pour la réglementation de trouver ou de contrôler ces personnes et **la plupart du temps, les personnes fortunées ont des avocats, ce qui leur permet de contourner la loi.** Kitzbühel, dispose d'une juriste salariée qui est entièrement responsable du sujet. Les districts ont seulement quelques personnes qui essaient de le contrôler donc ils essayent de faire quelque chose, mais c'est assez nouveau. Ce n'était pas le cas depuis de nombreuses années. » *Entretien 107, employé, Pôle Emploi ou équivalent, Kitzbühel, 14 février 2023, traduit de l'anglais.*

Cet agent immobilier explique le fonctionnement du quota de résidences de vacances avec le passage en commission municipal de Kitzbühel et la loi du Tyrol obligeant à rester dans le logement 170 jours au minimum par an.

« **L'investissement est principalement motivé pour la rente car ça prend beaucoup de valeur. Ceux qui ont acheté il y a dix ans, n'ont plus besoin de travailler aujourd'hui.** Il y a une commission municipale qui décide des permis pour la location court terme, type *Airbnb* qui est difficile à obtenir. C'est une zone grise. La location long terme, il n'y a aucun problème. Enfin, **il y a un quota de *FreiWohnnsitzen* et cela représente seulement 2 logements sur 90 donc c'est quasiment impossible d'obtenir cette autorisation, ce qui d'ailleurs augmente la valeur de 25 % sur un même objet selon s'il y a cette autorisation. En effet, cela veut dire que la personne peut l'utiliser librement comme elle veut. Sinon il faut rester, selon la loi du Tyrol, 170 jours minimum.** Normalement tout citoyen devrait pouvoir vivre librement où il veut. C'est bien la constitution européenne qui prévoit ça. Mais les propriétaires ne veulent pas monter au créneau auprès de l'Europe avec des juristes pour faire tomber la loi tyrolienne. C'est trop compliqué et **donc il y a toujours des arrangements possibles. Créer un business à Kitzbühel est une des possibilités par exemple. »**

« L'agence a été créée par mon père il y a 20 ans et nous sommes en relation étroite avec 3 autres agences immobilières par échange de bon procédé s'ils ont des offres qui correspondent plus aux besoins de nos clients. **A Kitzbühel il existe près de 100 agences immobilières[147] dont 70 % sont allemandes.** Cependant, les études nécessaires ne sont pas les mêmes. En Autriche, il faut un diplôme alors que les Allemands doivent simplement avoir une garantie de 100 000 euros et être enregistrés à la Chambre de Commerce. Les agents immobiliers pensent que c'est l'Eldorado à Kitzbühel et donc c'est très compétitif et très difficile de s'y retrouver pour le client. » *Entretien 108, agent immobilier, Kitzbühel, 17 février 2023, traduit de l'anglais.*

Le grand nombre d'agences immobilières à Kitzbühel est un indicateur sur le volume de transactions que génère l'activité immobilière. Le marché pour l'investissement est alors très actif, malgré la loi tyrolienne pour limiter la résidence secondaire. D'autres agences immobilières précisent les principales provenances des clients et les motifs d'achat :

« **Nous avons des clients qui achètent ce produit pour les vacances, mais nous avons aussi des clients qui veulent venir toute l'année. C'est un mélange moitié/moitié.** »

« **Nous avons des clients de Vienne et beaucoup de clients d'Allemagne. Nous avons aussi des clients de Kitzbühel. C'est très varié.** Nous ne vendons pas seulement des produits de Kitzbühel, mais aussi de toute la région. » « Ils achètent pour un million et le louent pour je ne sais pas, 2500 par mois. Et, bien sûr, chaque année, le prix de l'appartement ici augmente, soit environ 7 % par an. »

« Non, ici, seuls les ressortissants de l'Union européenne peuvent acheter des biens immobiliers. **L'Angleterre, depuis deux ou trois ans avec le Brexit, ils ne peuvent plus acheter, tout comme les Russes et les Asiatiques. »** *Entretien 111, agent immobilier, Kitzbühel, 16 février 2023, traduit de l'anglais.*

« Les acheteurs sont principalement des Allemands, souvent de la Bavière, de Munich, puis également de Vienne, la *upper class*. **Les demandes concernent soit la résidence secondaire ou principale, à parité.**

[147] 49 agences immobilières peuvent être identifiées sur googlemap en février 2024, ce qui ne permet pas de vérifier le chiffre indiqué par l'enquêté. Néanmoins, cette quantité d'agence très importante confirme une transaction immobilière très active dans la commune de Kitzbühel

Certains veulent créer un *home office* ou un *business* à Kitzbühel. La classe d'âge d'acheteurs est entre 40 et 55 ans. Ils doivent ensuite s'enregistrer sur le registre foncier (*Grundbuch*). Pour le *Freizeit Wohnsitz*[148] il faut une permission municipale et une inscription au *grundbuch*. Le COVID a été suivi d'effets contrastés où dans l'inquiétude, certains voulaient vendre à tout prix et d'autres plus riches ont acheté notamment avec en parallèle l'effet de la politique fiscale allemande qui voulait taxer davantage. » *Entretien 109, agente immobilière, Kitzbühel, 14 février 2023, traduit de l'anglais.*

Le témoignage de l'habitante ci-après vient illustrer également le non-respect des règles par une partie des propriétaires.

« *Airbnb,* c'est interdit dans notre résidence. Nous avons reçu un courrier, mais il y en a quand même 3 qui louent et ne respectent pas. »

« Oui, les constructions de résidences secondaires sont interdites, mais comme partout, avec un cachet sous la table c'est toujours possible de s'arranger. Puis surtout les gens qui ont des moyens peuvent se payer des juristes. » *Entretien 104, habitante, Kitzbühel, 15 février 2023.*

Dans des articles de la presse locale, des élus locaux expriment leur impuissance pour contrôler les résidences au niveau local. Ils invoquent l'intervention du niveau européen pour vérifier le patrimoine des propriétaires. D'autres élus estiment qu'il y a une marge de manœuvre au niveau communal. Un article cite notamment **des pratiques visant à l'intensification des contrôles par les communes. Des contrôleurs sonnent, constatent l'arrosage des plantes et observent les lumières dans le logement. Si une résidence secondaire est identifiée, la commune informe la préfecture qui adopte une sanction juridique** (Rauth, 2022).

La verbalisation peut aller jusqu'à 40 000 euros pour le non-respect de la loi tyrolienne voire théoriquement jusqu'à la vente forcée. Un autre article de presse rapporte une **sanction de 4000 euros sous décision du tribunal administratif régional pour un couple néerlandais qui justifierait la sous occupation de son logement**, du fait d'un usage exclusivement professionnel, pour des déplacements dans le cadre d'une société de logiciels pour l'industrie automobile (article en ligne *Tiroler Tageszeitung, 24 octobre 2016, traduit de l'allemand)*

Potentiellement, la mesure réglementaire va peut-être décourager une partie **des investisseurs, mais au profit des plus aisés qui pourront trouver des solutions par la création d'un siège d'entreprise, adressé localement, comme indiqué par les agences immobilières. Ils peuvent aussi financer des services simulant une occupation du logement pour duper les contrôles.** Déjà en 2012, dans ses travaux, la juriste J. Heuck constait une mise en œuvre difficile dans les Länder du Tyrol et de Salzbourg. Elle indiquait l'existence d'un grand nombre de « résidences de vacances » illégales. De nombreux exemples montrent que les régulations en place dans les Länder du Tyrol et de Salzbourg sont facilement contournables (Heuck, 2012, p. 183).

Le **tableau 50** met en perspective le dénombrement des résidences secondaires selon la base de données au niveau de l'Etat Fédéral (*Statistik Austria*) et l'inventaire municipal qui est transmis au Land Tyrol tous les deux ans pour s'assurer du respect du plafond légal des 8 %. Il y a un écart très important entre les deux

[148] L'autorisation pour une résidence secondaire selon le quota.

estimations pour une même année. Cela peut s'expliquer en partie par des différences dans les définitions et dans la considération des logements selon l'une ou l'autre des bases de données. **Cependant, le différentiel des évolutions est très significatif avec d'un côté, un inventaire tenu par la municipalité qui montre une stabilité voire une baisse du nombre de résidence secondaires et de l'autre, la base de données de l'office statistique au niveau de l'Etat Fédéral qui témoigne d'une forte hausse. Les taux de résidences secondaires recalculés à partir de ces deux bases de données sont également drastiquement différents.**

L'augmentation du nombre de résidences secondaires est de 12,4 % entre 2017 et 2024 selon les données de l'office statistique fédéral d'Autriche alors que l'inventaire municipale annonce une baisse de 0,78 % au cours de cette même période. De plus, l'évolution du taux selon la municipalité va dans le sens d'un rééquilibrage de l'habitat principal tandis que selon les données de l'office statistique fédéral, nous constatons plutôt la poursuite des déséquilibres en faveur de la résidence secondaire.

Tableau 50 : Des données contradictoires sur l'évolution du nombre de résidences secondaires à Kitzbühel entre l'inventaire municipal dans le cadre de la loi du Tyrol et la base de données de l'office statistique fédéral d'Autriche

	Inventaire municipal réglementaire dans le cadre de la loi du Tyrol	Base de données de Statistik Austria
Intitulé de la base de données observée	Erhebung der Freizeitwohnsitze gemäß § 14(4) TROG -	Nebenwohnsitzfäll
Nombre en 2017	1276	4396
Taux de résidences secondaires en 2017	17,6 %	60,9 %
Nombre en 2020	1273	4945
Nombre en 2024	1266	5595
Taux de résidences secondaires en de 2024	16,3 %	73 %
Evolution du nombre de résidences secondaires 2017-2024	**-0,78 %**	**+ 12,4 %**
Evolution du taux 2017-2024 en points de pourcentage	-1,3 pts	+ 12,1 pts

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024.
Sources : Land Tirol, Erhebung der Freizeitwohnsitze gemäß § 14(4) TROG -2017, 2020,2024 ; Statistik Austria 2017, 2020,2024.

Une étude sur les impacts socio-économiques des résidences secondaires auprès des fournisseurs de services à Kitzbühel menée par le centre de management d'Innsbruck **en 2009 faisait également le constat d'une croissance continue du nombre de résidences secondaires depuis 2002** avec notamment un accroissement du nombre de propriétaires étrangers et d'autrichiens. **50,3 % des résidents secondaires sont allemands et seulement 33,7 % ont la nationalité autrichienne** (Zehrer *et al.,* 2009, p. 2). Les entreprises interrogées par questionnaire dans le cadre de cette étude font état d'une perception plutôt très prudente et sceptique de l'apport des résidents secondaires en soulignant notamment des impacts négatifs pour le marché du logement, la qualité paysagère et l'environnement. Les opinions sont plus partagées concernant les retombées économiques (Zehrer *et al.,* 2009).

Un reportage publié le 30 août 2023 sur *Arte* rapporte **les tensions locales à Kitzbühel sur le marché concurrentiel entre résidences secondaires, hébergement touristique et logement principal qui mobilise un collectif, la liste *Fritz,* dénonçant la coalition d'une minorité en quête de profits plutôt que de favoriser l'accès au logement pour la communauté locale.** Le reportage montre la difficulté du parcours de recherche d'un logement d'une habitante pour finalement découvrir qu'une fois installée, elle

n'est présente que durant la haute saison touristique. Elle indique vivre à Dubaï ou Monaco en dehors de la saison touristique. **Au cours du reportage, un agent immobilier admet les détournements d'usages et rappelle que la résidence secondaire fait vivre l'artisanat, les syndics, etc…** (*Arte,* 30 août 2023). La posture d'opposition du collectif *Fritz* vis-à-vis de la municipalité est-elle signe de désaccord sur la mise en œuvre des mesures du Tyrol ? Le cadre législatif est-il le problème, ou s'agit-il des moyens de contrôle, ou encore d'un manque de volonté des décideurs locaux ?

Le corpus d'**images 27** fait état de relevés de terrain sur la dynamique de construction immobilière très active à Kitzbühel.

Images 27 : Constructions de nouvelles résidences à Kitzbühel achevées ou en cours



Construction d'une nouvelle villa spacieuse dans le quartier résidentiel de Aschbachfeld



D'importants nouveaux complexes immobiliers rue Archrainweg avec boite à lettre pour chacun des logements. Constat d'une très faible occupation.



Construction neuve dans le centre de Kitzbühel. Le programme indique Sauna privé et espace bien être pour chaque appartement.



Logements neufs de haut standing non occupés dans le quartier résidentiel de Aschbachfeld



Vue sur Kitzbühel et plusieurs chantiers en cours à Aschbachfeld

En s'appuyant sur les entretiens avec les agences immobilière, le centre de recherche des emplois de Kitzbühel, les données contradictoires, les articles de presse locale et le reportage, les constats de terrains documentés par les images de chantiers, les publications académiques sur le sujet, nous pouvons avancer que **malgré le cadre légal et le service juridique municipal de contrôle, les mesures du Tyrol ne sont pas efficientes à Kitzbühel dans la façon dont elles sont mises en œuvre.** En plus des restrictions liées aux constructions neuves, l'obligation d'occuper le logement 170 jours minimum pour attester de sa résidence principale et les usages privatifs restent très difficiles à vérifier. Il est impossible de déterminer dans quelles proportions des résidents sont susceptibles de s'absenter de longues périodes de l'année. Il faut rappeler que la croissance démographique se maintient malgré ce contexte, sans écarter la possibilité que les données démographiques comportent aussi des biais déclaratifs. **Face à cette porosité des usages vis-à-vis des régulations publiques, il est donc difficile d'établir la relation entre ces mesures et le maintien d'une population permanente.**

Par ailleurs, nous ne pouvons pas écarter la **possibilité que d'autres solutions de contrôle puissent permettre de faire aboutir positivement les mesures réglementaires. Néanmoins, dans les circonstances étudiées, elles ont un impact limité**. Notre analyse confirme les publications académiques antérieures que nous avons eu l'occasion d'aborder dans le **chapitre II** et cette section (Zehrer *et al.,* 2009 ; Heuck, 2012 ; Borsdorf, 2013 ; Feiersinger, 2017).

1.5 Kranjska Gora : un marché de la résidence secondaire très actif en l'absence de régulation

L'évolution du nombre de résidences secondaires à Kranjska Gora a déjà fait l'objet d'une analyse dans le **chapitre III** afin de relater les enjeux méthodologiques de quantification de ces logements. La municipalité rencontrée le 8 mars 2022 indique ne pas avoir de moyens de suivi plus précis du nombre de résidences secondaires hormis via l'acquittement de la taxe de séjour. Les régulations d'encadrement des résidences secondaires n'étant que peu coercitives sur ce terrain[149], un rapide constat de la situation est proposé dans cette sous-section sans pouvoir véritablement établir une évaluation de l'action publique.

Les **images 28** représentent la devanture de l'agence immobilière *Smuk* établie en plein centre bourg de Kranjska Gora. La publicité de l'agence s'adresse à une clientèle internationale et donc implicitement à des résidents secondaires dont les propriétaires n'ont pas nécessairement leur résidence principale en Slovénie. À la suite d'un refus d'échange de vive voix de l'agence pour raison de manque de temps, une réponse e-mail de cette agence à une série de question a pu tout de même être réceptionnée. Les informations transmises confirment que, parmi la création de logements, les résidences secondaires sont majoritaires lors de ces dernières années. **Selon l'estimation de cette agence, la clientèle provient principalement de la région de Ljubljana. 95 % des acheteurs recherchent une résidence secondaire et seulement 5 % des logements principaux.** Parmi les transactions de cette agence, **la construction neuve représente 30 %** et la vente de logements existants 70 % (mail du 4 avril 2023, traduit du slovène).

Par ailleurs, de nombreux projets de construction ou reconstruction ont pu être identifiés à l'aide des affichages d'autorisation de construire sur plusieurs parcelles. Nous avons également pu constater certains

[149] Ordonnance municipale le 29 décembre 2020 afin de réguler la résidence secondaire sans moyen de contrôle réglementaire.

logements inoccupés, dont un immeuble où une habitante permanente nous a témoigné qu'elle vivait seul à l'année. Les **images 28** illustrent les différents éléments évoqués.

Images 28 : Témoins visuels d'un marché de la transaction et de la construction de résidences secondaires très actif à Kranjska Gora



Devanture de l'agence immobilière Smuk dans le cœur du centre-ville de Kranjska Gora qui témoigne de la promotion de l'immobilier à l'international.





Panneau de permis de construire de deux résidences.
A gauche : «*Objet : nouveau bâtiment en remplacement de l'ancien et ajout de logements, d'appartements et d'une partie restauration »* traduit du slovène
A droite : «*Objet : Reconstruction et extension d'un bâtiment d'hébergement « Nordic House »*



Nouvelle copropriété touristique en extension du centre de Kranjska Gora.



Nouvelle copropriété en dent creuse dans le centre de Kranjska Gora.

L'analyse des terrains d'étude suisse, italien et autrichien ont permis d'identifier les limites de la mise en œuvre des régulations. La section suivante traite des évolutions législatives récentes en France.

2. Les stations françaises étudiées : un droit de l'urbanisme permissif pour la résidence secondaire mais un cadre législatif en mouvement

Comme exposé précédemment, le cadre législatif français en vigueur en 2024 via **le code de l'urbanisme ne donne pas de prises directes sur la possible interdiction des résidences secondaires**. Concernant les enjeux de régulation des lits froids, nous avons déjà pu aborder **les conventions dite « loi montagne » qui engagent les opérateurs touristiques à la commercialisation des lits,** ce qui tempère ainsi le développement des résidences secondaires. En raison des préoccupations qui mobilisent les décideurs locaux présentées dans le **chapitre I,** plusieurs mesures gouvernementales ont été annoncées en été 2023 afin d'encadrer les résidences secondaires et soutenir l'habitat principal en zone tendue. Nous avons déjà abordé la **majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires rendue possible depuis le décret d'août 2023. Nous nous sommes intéressés à la mobilisation de ce dispositif fiscal par les communes et à son effet dissuasif auprès des résidences secondaires.** Les communes de la vallée touristique de la Tarentaise en Savoie témoignent qu'une majorité de communes touristiques se sont saisies de cette possibilité comme le montre le **tableau 51**. Les communes dont le nom est en italique et en gris ne sont pas des communes de stations de montagne ou thermales.

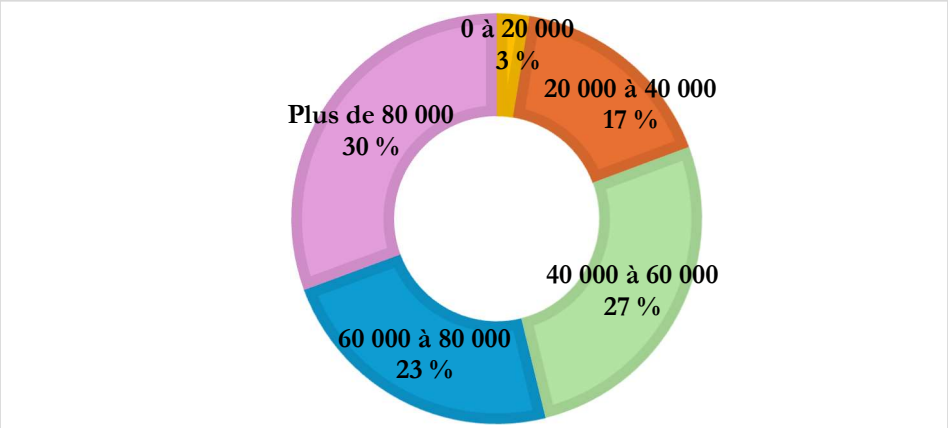
Tableau 51 : Communes ayant délibéré en faveur de la majoration de la Taxe d'Habitation sur les résidences secondaires en Tarentaise

Commune	Stations de montagne ou thermales	Majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires	Taux de majoration	Date délibération
Villaroger	Les Arcs	Non		
Les Belleville	**Saint-Martin, Les Ménuires, Val Thorens**	**Non**		
Notre Dame du Pré	Notre-Dame-du-Pré	Non		
Les Allues	Méribel	Non		
Feissons sur Salins		*Non*		
Courchevel	Courchevel	Non		
Le Planay		*Non*		
Bozel		*Non*		
Les Avanchers	Valmorel	Oui	50	23/09/2023
La Lechère	Naves, La Léchère les Bains	Oui	50	15/09/2023
Grand Aigueblanche		*Oui*	*30*	*25/09/2023*
Salins-Fontaine		*Oui*	*40*	*21/09/2023*
Hautecour		*Oui*	*10*	*21/09/2023*
Champagny-en-Vanoise	Champagny-En- Vanoise	Oui	40	27/09/2023
Pralognan-la-Vanoise	Pralognan-La-Vanoise	Oui	40	19/09/2023
Montagny		*Oui*	*30*	*05/09/2023*
Brides-les-Bains	Brides-les-Bains	Oui	15	21/09/2023
Landry	Peisey-Vallandry	Oui	60	26/09/2023
Peisey-Nancroix	Peisey-Vallandry	Oui	40	11/09/2023
Aime-La-Plagne	La Plagne	Oui	20	sept
La Plagne Tarentaise	La Plagne	Oui	20	05/09/2023
Bourg-Saint-Maurice	Les Arcs	Oui	40	14/09/2023
Montvalezan	**La Rosière**	**Oui**	**40**	**28/09/2023**
Sainte-Foy-Tarentaise	Sainte-Foy-Tarentaise	Oui	40	12/09/2023
Les Chapelles		*Oui*	*33*	*28/09/2023*
Séez	La Rosière	Oui	30	28/09/2023
Val d'Isère	Val d'Isère	Oui	20	04/09/2023
Tignes	Tignes	Oui	20	28/09/2023

Source : Assemblée Pays Tarentaise Vanoise, 2024

A l'échelle de cette vallée, une majorité des communes a ainsi délibéré pour la majoration avec toutefois des taux très variables. Les communes qui composent le domaine relié des Trois Vallées (Saint-Martin, Les Ménuires, Val Thorens, Méribel, Courchevel) n'ont communément pas adopté cette majoration. Bien qu'il soit encore trop tôt pour évaluer les effets de cette disposition, les éléments d'enquête collectés sur le revenu des ménages, présentés dans le **graphique 30**, permettent toutefois de souligner quelques précautions à considérer dans l'application d'une telle mesure. Au regard des résultats d'enquête de la thèse, **la proportion de ménages propriétaires de résidences secondaires gagnant moins de 20 000 euros par an représente 3 % et ceux gagnant entre 20 000 et 40 000 euros représente 17 % dans les stations françaises étudiées. Nous pourrions alors estimer que 20 % sont susceptibles de prendre des décisions de revente de leur résidence secondaire ou de revalorisation des loyers de locations touristiques. Dans les deux cas, ces dispositions pourraient alors accélérer la valorisation immobilière et l'attractivité pour l'investissement d'acheteurs aux revenus plus aisés.** Ces effets seraient alors contraires aux intentions de la taxe qui visent à rééquilibrer le marché entre la résidence principale abordable et la résidence secondaire.

Graphique 30 : Revenu moyen annuel net en euros par ménage propriétaire de résidence secondaire dans les cas de stations françaises (884 répondants)



Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires de juin 2022 à juin 2023.

Dans le **chapitre IV**, nous n'avons pas pu statistiquement confirmer que les ménages aux revenus aisés ont tendance à moins louer[150]. Néanmoins, compte tenu des revenus, il n'est pas impossible que certains propriétaires fassent le choix de déclarer une résidence principale selon le régime fiscal le plus avantageux afin d'échapper à des majorations trop conséquentes lorsque la commune de résidence principale n'est pas dotée d'une telle fiscalité. Une étude récente témoigne **comment la fiscalité peut influer sur les décisions de report de mariage, voire de divorcer afin de pouvoir éviter l'impôt en répartissant les titres de propriété au sein d'un couple** (Shao et Gao, 2024).

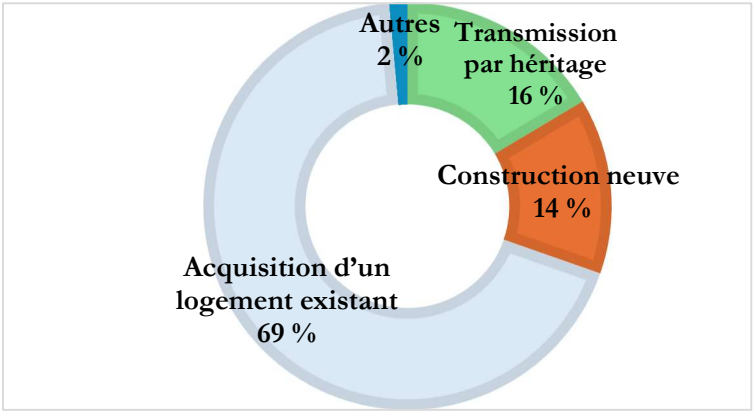
Au cours de leur travaux de recherche, C.M. Hall et D.K. Müller (2018) relèvent que généralement la taxation des résidences secondaires reste formatée par une culture de taxer des ménages sédentaires. Les dispositifs fiscaux ne sont pas en en capacité d'appréhender l'hypermobilité identifiée par la recherche. Lors du **chapitre IV**, nous avons pu constater la diversité des personas de résidents secondaires. Certains peuvent être contributeur de la vie locale par la mise en tourisme de leur logement, d'autres par une occupation plus

[150] Les propriétaires plus aisés apparaissent sous-représentés parmi les loueurs, mais les tests statistiques ne n'attestent pas des seuils suffisants pour le confirmer.

assidue au cours de l'année. Enfin, certains ont effectivement un usage très occasionnel, ne souhaitent pas louer ou renseignent des performances locatives insuffisantes. **Plutôt que de taxer unanimement les résidents secondaires, il semblerait plus opportun de cibler la fiscalité sur les usages non souhaités**. Si l'objectif recherché est d'éviter la sous-occupation des résidences secondaires, alors une taxe à l'encontre des lits froids pourrait être imaginée au même titre qu'il existe une taxe des logements vacants lorsqu'ils sont inoccupés pendant plus de 2 ans. **Dans le cas d'une taxe lits froids, il faudrait définir un nombre de semaines minimum d'occupation servant de seuil d'application de la taxe, ou encore de la proratiser selon l'occupation.** Les premières expériences en cours sur **le suivi de consommation d'eau dans certaines communes représentent des pistes pour suivre les taux d'occupation qui conditionnerait ainsi l'assujettissement de la taxe.**

Dans la suite des évolutions législatives annoncées par les mesures gouvernementales, une loi *visant à visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale* adoptée le 19 novembre 2024 prévoit des régulations avec notamment la possibilité de créer des zones dédiées à l'habitat permanent dans les PLUs lorsque les communes ont plus de 20 % de résidences secondaires[151] parmi le nombre total d'immeubles à usage d'habitation. Les maires ont la possibilité de mettre en place une astreinte journalière pouvant atteindre 1000 euros en cas d'infraction. Comme dans la province de Bolzano, cette disposition a pour ambition de préserver les terrains à bâtir pour la construction de résidences principales. Toutefois encadrer la construction neuve ne limiterait qu'une partie du développement de la résidence secondaire. En effet, l'analyse de l'échantillon de répondants à l'enquête auprès des résidents secondaires retranscrit par le **graphique 31** dans les stations françaises étudiées (968 répondants sur les cas français à cette question), permet de constater que **68 % déclarent avoir accédé à la propriété secondaire par l'acquisition d'un logement existant contre 14 % par la construction neuve.**

Graphique 31 : Comment les propriétaires de résidences secondaires ont accédé à la propriété en France ? (968 répondants)



Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires de juin 2022 à juin 2023

Le contrôle des changements d'usage du bâti existant apparaîtrait donc comme un levier de régulation plus à proportion de l'origine des nouvelles résidences secondaires que le seul encadrement de la construction neuve quant à l'endiguement du développement des résidences secondaires. Cette loi propose justement une modification de l'article L324-1-1 du code du tourisme afin de permettre aux communes de

[151] Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000050612711

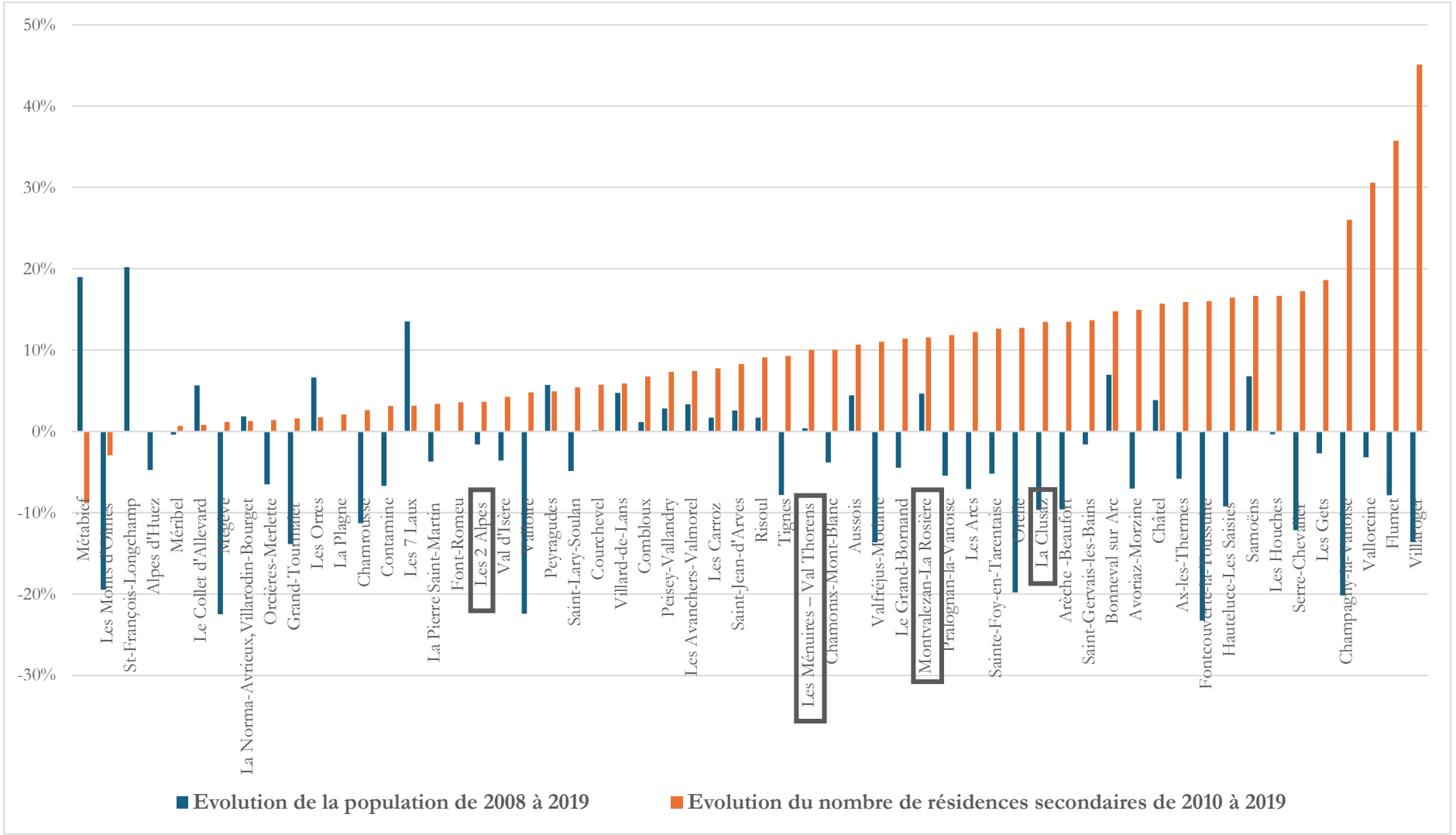
subordonner la location d'un meublé de tourisme, classé ou non au sens du code du tourisme, à **une déclaration préalable de changement d'usage soumise à enregistrement auprès d'un téléservice national**. Jusque fin 2024, la mesure était limitée aux grandes communes de plus de 200 000 habitants. La nouvelle loi prévoit de généraliser cette possibilité à l'ensemble des communes situées en zones tendues. Les communes en dehors des zones tendues définies peuvent également l'instaurer par délibération en justifiant d'un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Cette autorisation préalable peut être appliquée sur tout ou partie d'un territoire communal et en cas de non-respect, les communes peuvent verbaliser jusqu' à 100 000 euros en cas de non-respect de la réglementation. Par exemple, la Communauté de Commune de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc[152] prévoit de conditionner les meublés de tourisme à un enregistrement préalable à compter de 2025. Cette mesure permet également de compenser une nouvelle surface de meublé de tourisme autorisée par la création de surface pour de l'habitat principal (Ministère chargé du logement, 2022). Le pétitionnaire peut également faire de la compensation par l'achat de droits, en payant une autre personne pour qu'elle mette à disposition un logement. Cette mesure s'adresse ainsi aux accédants à la propriété secondaire dans l'existant ou à ceux disposant d'un logement inoccupé à la suite d'un héritage. Cette loi suscite des interrogations parmi les professionnels de la montagne sur **les risques de dissuasion potentielle de propriétaires qui hésitaient à louer leurs résidences secondaires dans des communes touristiques alors que ces dernières cherchent à éviter des lits froids. Il s'agirait en effet de démarches administratives supplémentaires pour les propriétaires. Par ailleurs, les moyens nécessaires en ressources humaines nécessaires pour instruire ces autorisations dans des communes touristiques pourraient représenter des budgets conséquents.** La Communauté d'Agglomération du Pays basque, qui pratique déjà la déclaration des changements d'usage préalables à la mise en location touristique saisonnière, fait état de 7 personnes (3 instructeurs, 4 contrôleurs) pour 9991 demandes d'autorisation instruites (Conférence CEREMA, le 27 mars 2024), ce qui fait un ratio de 1 personne à temps plein pour 1400 demandes environ. Par ailleurs, les difficultés pour sanctionner les propriétaires en cas d'infraction ont déjà fait l'objet d'une analyse approfondie (Balech, 2019). L'identification d'une offre en ligne ne permet pas toujours le rapprochement avec l'adresse physique, du moins d'en fournir la preuve au juge.

Par ailleurs, la loi 2024 visant *à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme* prévoit dès 2025 l'abaissement de l'abattement fiscal pour les propriétaires des meublés de tourisme non classés à 30 % quand les recettes locatives annuelles ne dépassent pas 15 000 €. Nous avons pu voir dans le **chapitre IV** que les répondants à notre enquête ont été nombreux à signaler les motifs financiers ou la nécessité de rénover dans leurs décisions de mise en location. Cette mesure pourrait alors en station, dissuader la location, qu'il s'agisse à des fins de tourisme ou d'usage permanent. Par ailleurs, la réduction du seuil, pourrait encourager les propriétaires à réduire le nombre de semaine mis en location afin de rester éligible à l'abattement. Le **graphique 32** propose une observation statistique dans un panel[153] de 58 stations françaises afin d'observer l'éventuel relation statistique entre l'évolution du nombre de résidences secondaires et de la population.

[152] Délibération du Conseil Communautaire de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc du 25 juillet 2024 : Meublés de tourisme : instauration du numéro d'enregistrement et déclaration d'usage.

[153] Le panel a été conçu de façon à intégrer des stations alpines et pyrénéennes en partant de l'échantillon des stations accompagné dans le cadre de l'AMI *Rénovons nos stations de montagne* et en ajoutant des stations des Alpes du Nord, puisque cette région représente les capacités d'accueil en lits touristiques les plus importantes parmi l'ensemble des grandes stations françaises (Gauche et Kraszewski, 2019).

Graphique 32 : Observation croisée des évolutions démographiques et des nombres de résidences secondaires dans un panel de 58 stations françaises



Réalisation : Q.B.G Drouet 2024
Sources : données INSEE 2008, 2010, 2019.

En ordonnant les communes selon l'évolution du nombre de résidences secondaires, de la baisse jusqu'à la hausse la plus importante en pourcentage d'évolution, il n'apparaît aucune relation avec l'évolution démographique. Le coefficient de corrélation est de - 0,29, soit une valeur inférieure à 0,5, ce qui conventionnellement en statistique ne permet pas d'affirmer de corrélation. En dehors d'un même contexte national montagnard, lors du **chapitre II**, nous avons déjà pu pondérer la relation linéaire entre l'évolution de la population et celle du nombre de résidences secondaires au niveau des communes supports de grandes stations touristiques de l'arc alpin en rapprochant les données de recensements de chaque pays alpin. En effet, malgré des tentatives d'encadrement, la progression du nombre de résidences secondaires plus limitée dans certaines communes que d'autres ne semble pas entraîner nécessairement un gain de population plus distinct que dans des communes dont le nombre de résidences secondaires est en forte croissante. **D'autres hypothèses et facteurs sont donc à examiner de façon à comprendre la combinaison de leviers de l'action publique susceptible d'avoir une prise sur le maintien de la population permanente.**

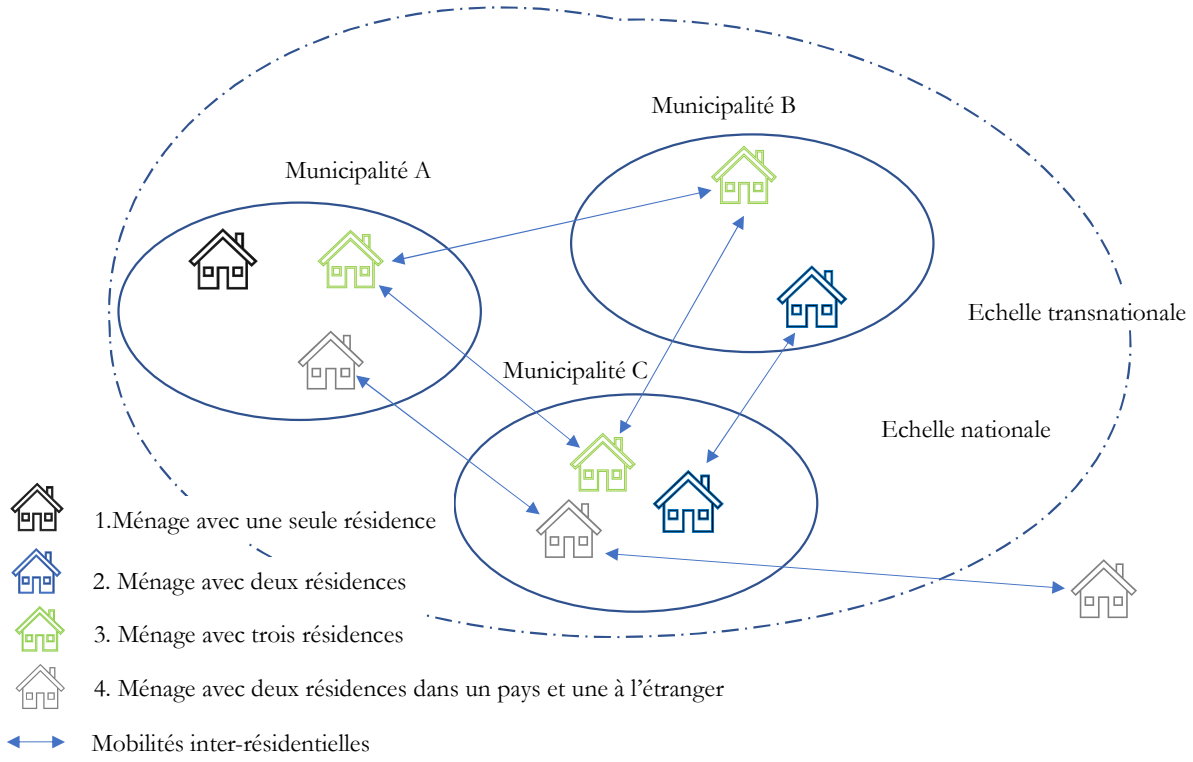
3. L'impasse de mesures publiques sur-territorialisées face aux pratiques de l'habiter poly-topique

Le chapitre précédent a pu montrer les flux inter-résidentiels qu'entretiennent certains résidents secondaires. Ce chapitre fait état des logiques de contournements plus ou moins intentionnelles des résidents secondaires face aux tentatives de restrictions d'usages développées par les autorités publiques. **Ces pratiques résidentielles qui échappent à l'action publique viennent alors questionner une approche fondamentale de la planification française ainsi que celle pratiquée dans le reste de l'arc alpin. Elle repose sur des documents d'urbanisme territorialisés (en France : Plan Local d'Urbanisme, Schéma de Cohérence Territoriale,…) dont les périmètres ne correspondent pas nécessairement aux résidents interterritoriaux comme observé dans les espaces de forte intensité touristique saisonnière**. L'interterritorialité employée par M. Vannier traduit la société ultra-mobile où les pratiques et expériences quotidiennes d'habitants se déclinent à diverses échelles. Il expliquait également les limites du « tout territorial » héritées de la décentralisation politico-administrative qui ne correspond pas à l'hyper-mobilité des rythmes de vie contemporains (2005). **Les usages privatifs liés à l'habiter polytopique (Stock, 2006) viennent conforter l'impasse de la planification sur-territorialisée pour pouvoir véritablement encadrer les usages résidentiels privatifs.**

La quantification des résidences principales et secondaires au travers des données déclaratives de recensements ou fiscales reste trop imprécise comme nous avons pu le voir dans le **chapitre III**. Lorsqu'une commune est composée de plus de 80 % de résidences secondaires et soumise à de fortes fluctuations saisonnières, ce manque de données fiables ne permet pas de garantir un niveau de connaissance de la population présente pour dimensionner les besoins en logements et en services par la municipalité ou l'intercommunalité. Les services et les objectifs de développement doivent pourtant tenir compte d'une population présente, difficile à quantifier et à caractériser. **Une piste pour améliorer le suivi des propriétaires présents à l'année dans une commune serait de tenir compte de l'ensemble du patrimoine des ménages. Seuls ceux qui possèdent un seul logement garantissent qu'il est, dans l'usage, un habitat principal, là où des ménages propriétaires de plusieurs logements sont**

susceptibles d'être plus ou moins présents entre les différentes communes où sont leurs propriétés. C'est l'idée que représente le **schéma 7** qui a été publié dans la revue de géographie slovène *Geografski Vestnik*. Cette représentation théorique des distributions spatiales des résidences de propriétaires disposant d'un à trois logements permet de comprendre que, par une approche du patrimoine des ménages, seule la municipalité A a la certitude d'avoir un résident permanent à l'année. L'ensemble des autres ménages vont déclarer une des résidences comme principales, sans présager de la mobilité inter-résidentielle et de la répartition de l'occupation résidentielle.

Schéma 7 : Approche théorique du suivi de la propriété résidentielle dans différentes municipalités



Source : Drouet et Koderman, 2023 p. 48.

Cette approche nous invite à passer d'une estimation binaire distinguant résidence principale et secondaire à une lecture identifiant la résidence unique ou des résidences multiples par l'entrée du patrimoine des ménages. Néanmoins, cette approche reste confrontée aux biais possibles dans les situations de répartition de titre de propriété entre les membres d'une même famille.

La capacité des communes à coordonner une gestion des résidences secondaires à de larges échelles a été étudiée par des chercheurs en Norvège. A l'issue d'un questionnaire auprès de 33 municipalités, il apparaît que seulement 6 % des communes collaborent avec la commune voisine. Cette étude a toutefois une approche plus environnementale (Bjørn *et al.,* 2007). **Le manque de suivi et de dialogues entre administrations est constaté sur la base de cas d'étude à travers différents pays nordiques dans la gestion des résidences secondaires.** Les chercheurs ont identifié une série de stratégies et de pratiques en 2019 (Slätmo *et al.,* 2019) qui nécessite cependant plus d'adaptation de l'administration publique vis-à-vis de ménages partiellement sédentaires.

Conclusion du chapitre V

L'arc alpin est marqué par la diversité du cadre législatif concernant l'encadrement du développement ou de l'usage des résidences secondaires. Les politiques publiques engagées par les communes étudiées sont plus ou moins restrictives, ce qui nous a permis de mettre en perspective les effets qu'elles produisent. **A l'aide des entretiens, de données territoriales, de l'étude documentaire, nous avons pu, dans les communes étudiées, montrer comment la mise en œuvre de l'urbanisme réglementaire ou d'autres formes de régulations des résidences secondaires sont déjouées par des logiques de contournement lors de constructions neuves ou de mutations immobilières au sein du parc résidentiel existant.** Nos résultats confortent alors de précédentes études menées en Autriche (Zehrer *et al.,* 2009 ; Heuck, 2012 ; Borsdorf, 2013 ; Feiersinger, 2017). Les procédures de contrôle qui tendent à se renforcer dans le Tyrol autrichien mettent particulièrement en lumière la prise limitée des pouvoirs publics sur les usages résidentiels face aux déclaratifs des résidents et aux usages résidentiels évolutifs. **La seule adoption d'un cadre législatif plus strict ne suffit pas à modérer le développement et les usages des résidences secondaires.** Les moyens de mise en œuvre et la capacité de contrôle apparaissent indispensables pour rendre les mesures efficaces, mais elles se heurtent à la volatilité des usages résidentiels privatifs et aux enjeux éthiques quant au respect de la vie privée.

Par ailleurs, les investissements dans la résidence secondaire restent sources de retombées économiques locales immédiates pour plusieurs types d'acteurs locaux, ce qui n'encourage pas à freiner son développement. Il peut s'agir des revenus issus de la vente de terrain, des apports pour la filière de la construction tout comme des revenus fiscaux pour la collectivité. La promotion immobilière de résidences secondaires est même encore très souvent partiellement nécessaire à l'équilibre économique d'une opération de construction de nouveaux établissements hôteliers et para-hôteliers. **Nos constats confortent alors le phénomène de coalition de croissance mis en avant par plusieurs chercheurs** dans les stations de sports d'hiver (Clivaz et Nahrath, 2010 ; Gerber et Tanner, 2018). En raison de la promiscuité des intérêts entre décideurs et acteurs économiques de la commune-support de station, ces analyses menées dans les stations suisses relevaient une inertie locale dans la mise en œuvre des régulations.

L'hypothèse selon laquelle l'encadrement des résidences secondaires permettrait de diminuer la pression immobilière au bénéfice de l'accès à l'habitat principal et d'assurer le maintien de la vie locale à l'année dans les stations ne peut être confirmée du moins si l'on considère ce seul levier d'action publique. En effet, l'analyse des communes où la résidence secondaire est la plus régulée permet de constater que les prix d'accès au logement restent élevés malgré les mesures en place depuis plusieurs années. L'accès à un logement principal abordable ne s'est pas davantage amélioré sur les terrains étudiés avec ces seules régulations de la résidence secondaire. Par conséquent, l'interaction vertueuse entre les régulations des résidences secondaires, telles qu'elles sont engagées dans ces territoires et le maintien de la vie locale à l'année est peu évidente à démontrer. Par ailleurs, **l'étude de la relation statistique entre l'évolution démographique et l'augmentation du nombre de résidences secondaires par communes-supports de stations, que ce soit à l'échelle des montagnes françaises métropolitaines ou de l'arc alpin, ne permet pas d'établir une corrélation.**

Chapitre VI : Des efforts publics pour favoriser l'accès au logement permanent : un bilan plutôt favorable lorsqu'ils proportionnés aux besoins

Selon les entretiens réalisés dans le cadre de la thèse, développer l'accès au logement principal est perçu par les acteurs comme une priorité indispensable et déterminante pour parvenir à maintenir une population à l'année dans des territoires touristiques soumis à une forte pression immobilière. Le constat de la nécessité d'une intervention publique est majoritairement partagé. L'action publique produite et menée par les collectivités locales, l'Etat et les partenaires sociaux (bailleurs sociaux notamment) présentent cependant des modalités d'intervention plurielles en termes de choix de priorisation, de stratégie d'action, de faisabilité et de mise en œuvre des politiques qui soutiennent l'accès à l'habitat principal. Ces actions publiques peuvent être étroitement liées aux mesures d'encadrement du développement de la résidence secondaire. Elles peuvent être pensées en complémentarité ou s'articuler de façon non intentionnelle sur les terrains étudiés. L'objectif de ce chapitre est d'évaluer si le soutien de l'offre et à la recherche de logements permanents ne jouerait pas un rôle plus déterminant dans le maintien de la population locale que la seule régulation des résidences secondaires. Il est nécessaire au préalable pour chaque terrain d'étude de mieux qualifier la problématique de l'accès à la résidence principale avant de comprendre comment l'action publique est susceptible d'y répondre. C'est l'objet de la **première section** de ce chapitre. Le **chapitre I** avait permis de constater un état de la situation au niveau de contextes nationaux, européens et sur l'ensemble des stations avec l'accélération de la montée de prix de l'immobilier sur les dernières années. Des particularités sur les enjeux d'accès au logement peuvent exister localement et nécessite d'être précisées par terrain d'études. A partir de la caractérisation de la situation locale, il sera possible d'adopter une approche géographique sur l'effet des initiatives locales étudiées dans une **deuxième section**. La mise en perspective des actions publiques à l'œuvre et des effets produits dans chacun des terrains nous permettra de tirer les enseignements sur leur contribution à la vie locale à l'année. Enfin, la **troisième section** traite des interactions entre l'action publique et les usages résidentiels.

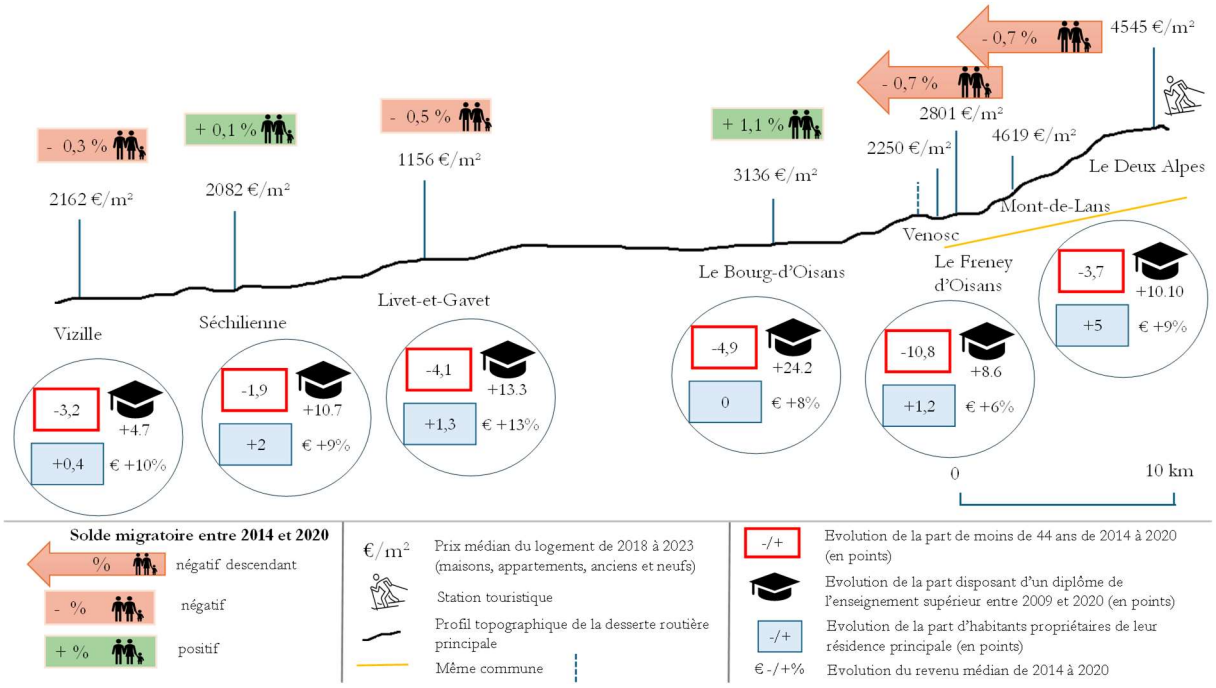
1. Dynamiques socio-démographiques et immobilières dans les vallées des terrains d'études

Les **schémas 8, 9, 10 et 11** présentés successivement mettent en perspective quelques indicateurs clés sur les dynamiques immobilières et socio-démographiques par gradient altitudinal dans les quatre vallées françaises des terrains étudiés. Cinq indicateurs sont mobilisés : le solde migratoire (positif/négatif), le prix médian du logement par m² des cinq dernières années (appartements, maisons dans l'ancien et le neuf), l'évolution de la part de moins de 44 ans, l'évolution de la part d'habitants disposant d'un diplôme de l'enseignement supérieur, l'évolution de la part d'habitants propriétaires de leur résidence principale et l'évolution du revenu médian. Ces schémas sont accompagnés d'extraits d'entretiens afin de compléter les indicateurs et ainsi apporter des éclairages supplémentaires sur les enjeux d'accès au logement permanent et les effets sur la démographie locale.

1.1 Lecture des dynamiques socio-démographiques de l'Oisans, sur son versant depuis Les Deux Alpes

Le **schéma 8** propose une lecture des prix médians de l'immobilier et des mouvements migratoires par commune du versant de l'Oisans depuis Les Deux Alpes jusqu'à Vizille. L'amont de la vallée est marqué par un solde migratoire déficitaire alors que les prix y sont plus élevés. Sur le reste du versant observé, **nous pouvons constater une gradation des prix immobiliers en dent de scie liée à quelques particularités locales**. Le Freney-d'Oisans et l'ex-commune de Venosc, à présent rattachés à la commune nouvelle de Les Deux Alpes ont un prix médian plus faible que le secteur de la station et Bourg d'Oisans. L'absence des commodités d'une commune touristique ou de celles d'un bourg centre pourrait expliquer ce différentiel d'attractivité. Par ailleurs, le taux de propriétaires de résidences principales reste en progression sur l'ensemble de ces communes hormis à Bourg d'Oisans bien que le solde migratoire soit excédentaire. Livet-et-Gavet connaît un effet d'encaissement et un tissu industriel qui peut jouer sur son attractivité résidentielle, expliquant un décrochage de l'effet de gradation altitudinale des prix que nous pouvons globalement observer.

Schéma 8 : Le descenseur valléen de l'Oisans, sur son versant depuis Les Deux Alpes



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

Sources : INSEE 2021 ; Explorateur de données publiques, 2024 : https://explore.data.gouv.fr; profil topographique de la route principale d'accès, Google Earth Pro, 2023.

Les récits de vie ci-dessous viennent appuyer les difficultés d'accès à la propriété que mettent en avant les indicateurs illustrés dans le **schéma 8**.

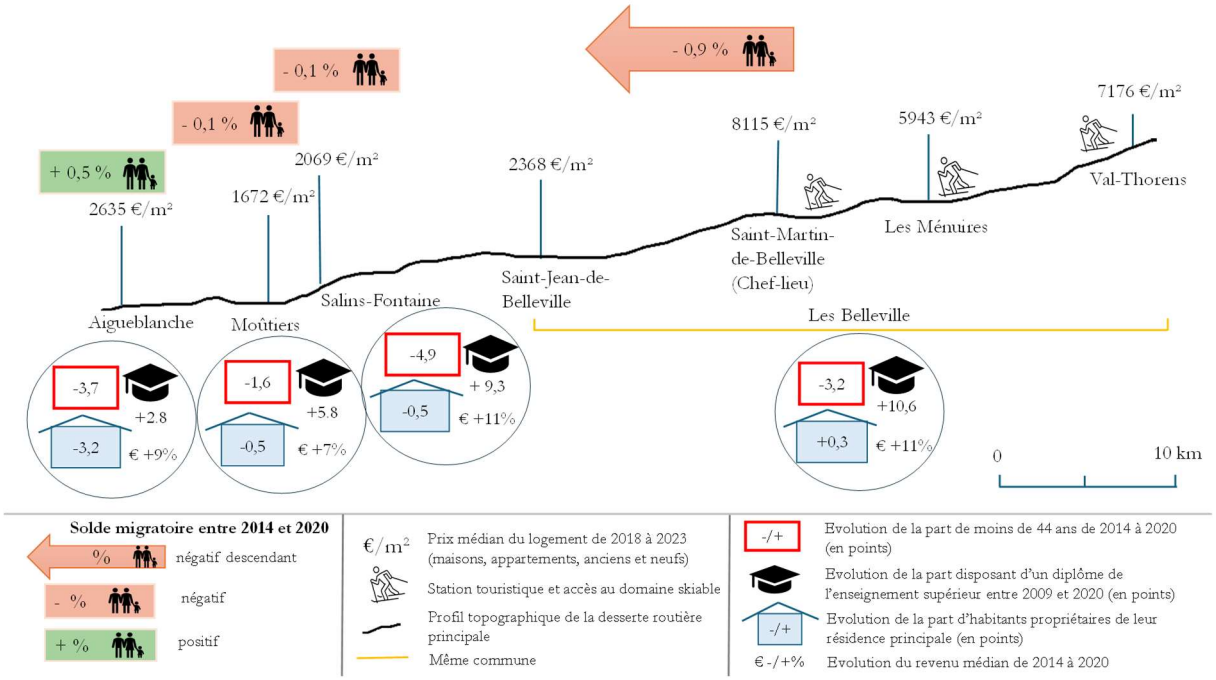
« On ne se projette pas très loin ; on aimerait rester ici mais chaque année, **la question de savoir si nous allons pouvoir rester dans le logement se pose**. » **« Ce qui nous manque c'est vraiment le logement, sinon tout le reste est parfait**, l'entourage, le boulot, les commerce ; il y a un fromager de bonne qualité /prix. », *Entretien 76, Habitante-Saisonnière, Les Deux Alpes, 8 décembre 2023*

« Moi qui ne suis pas là depuis très longtemps, je peux parler de ma situation et de l'entourage qui sont dans le même cas que nous. On a eu la chance de réussir à acheter une maison pas très loin, mais **j'en connais beaucoup qui sont locataires ici et qui aimeraient acheter. C'est une des raisons pour lesquelles ils envisagent de partir parce qu'ils souhaitent devenir propriétaires. Soit partir à Bourg d'Oisans, soit changer complétement de région.** », *Entretien 71, Habitante, Les Deux Alpes, 5 juin 2023*

1.2 Lecture des dynamiques socio-démographiques de la vallée des Belleville

La vallée des Belleville est marquée par une légère redistribution démographique où la perte d'habitants sur la commune Les Belleville s'accompagne d'un gain d'habitants en bas de vallée. Le bourg centre de Moûtiers fait cependant figure d'exception, face à des problématiques d'habitat ancien à rénover, d'un processus de revitalisation en cours et des appréhensions des ménages liées à des déficits d'ensoleillement sur son centre et l'effet d'encaissement de bas de vallée. **Le gradient des prix en fonction de l'altitude est significatif, mais pas absolu (Les Ménuires). Ce phénomène ne perturbe pas pour l'instant la part d'habitants propriétaires de leur résidence principale à Les Belleville** puisque le pourcentage poursuit une légère augmentation depuis 2014.

Schéma 9 : Le descenseur valléen des Belleville



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Sources : INSEE 2021 ; Explorateur de données publiques, 2024 : https://explore.data.gouv.fr; profil topographique de la route principale d'accès, Google Earth Pro, 2023.

Le diagnostic réalisé dans le cadre du nouveau Programme Local de l'Habitat[154] 2024-2030 de la Communauté de Communes Cœur de Tarentaise identifie que **61 % des arrivées se font dans le parc**

[154] Un Programme Local de L'Habitat est un document établissant un diagnostic des besoins de logements à partir duquel les élus communautaires délibèrent des orientations, des actions et un budget afin de répondre aux enjeux du territoire.

locatif et concernent principalement des jeunes couples sans enfants qui peinent à trouver des logements de petite taille. Il y a donc une inadéquation de l'offre de logements existants dont les tailles sont adaptées pour accueillir des familles alors que la demande conjoncturelle implique de satisfaire les besoins de ménages de petite taille (Diagnostic PLH 2024-2030). **L'accès à la propriété est un frein qui peut déclencher la décision d'un départ, soit plus bas dans la vallée, soit ailleurs comme l'illustrent les propos ci-après :**

« **Trouver des logements en location ça va encore mais devenir propriétaire c'est trop compliqué** et dans l'entourage **certains collègues ne vont pas pouvoir rester à cause de ça. Ils iront plus bas dans la vallée.** Ils aimeraient bien rester, mais ce n'est pas possible. », *Entretien 58, Habitante-famille, Les Belleville, 3 juin 2023*

« L'inquiétude est plutôt sur l'accès à l'habitat. **Les gens ont du mal à acheter et même Saint-Jean de Belleville devient la banlieue chic.** Donc si cela descend après jusqu'à Moûtiers, je pense que les gens n'accepteront pas d'habiter Moûtiers et partiront ensuite ailleurs. Quand on est une personne âgée aussi… Moi je vais être à la retraite dans 3 ans, je sais que je ne resterai pas ici. », *Entretien 56, employé municipal, Les Belleville, 1 juin 2023*

Ce dernier témoignage pointe les perspectives de départ des séniors pour un cadre de vie ailleurs que dans la commune-support de station. C'est un autre facteur qui peut manifestement jouer dans la décision de déménagement des ménages. Parallèlement, des signaux interrogent les élus sur la possibilité d'une baisse d'appétence de la vie en montagne comme l'explique cet élu local :

« On ne sait jamais qui est l'œuf ou la poule. Est-ce qu'il y a vraiment un problème de logements, ou **est-ce que pour ne pas venir, on prétexte le logement.** Je vais vous donner un exemple. Service technique. Pyramide des âges. On a beaucoup embauché dans les années 1980, 1990, dans les années 1995. On était encore sur la période où les gens faisaient leur carrière, on rentrait dans la commune et ils restaient toute leur carrière dans la commune. Donc on est arrivé depuis 5, 6 ans avec la pyramide des âges, que les gens partent en retraite. Bon, nous donc **pour l'exemple du personnel technique communal, on n'arrive pas à les remplacer pourtant là on loge, donc y a pas de sujet.** Donc là ce n'est pas un problème de besoin, y a bien une petite perte d'appétence pour vivre à la montagne. »

« Il y a 3-4 ans, à la salle des fêtes d'ici il y avait une centaine de jeunes. […] Je leur dis ben on va faire un petit test. On va faire des groupes. Ceux qui voient leur avenir en France, hors de France, en région parisienne, dans la région Rhône Alpes pas dans les Belleville et ceux dans les Belleville. Je crois qu'à la fin il y en avait 3. », *Entretien 44, élu local, Les Belleville, 13 novembre 2023*

L'accès au logement n'est pas l'unique vecteur qui intervient dans les choix d'installation, mais doit être concomitant avec l'aspiration des ménages, ce qui rejoins les travaux sur la construction sociale des choix résidentiels (Authier *et al.,* 2010). Par ailleurs, du point de vue des ménages se projetant sur le territoire, en prospective d'emploi, la contrainte matérielle du logement est déterminante dans les capacités d'installation. **La rencontre d'un employé à France Travail à Moûtiers a permis de constater que le logement était un critère déterminant dans le recrutement des ménages, poussant même les**

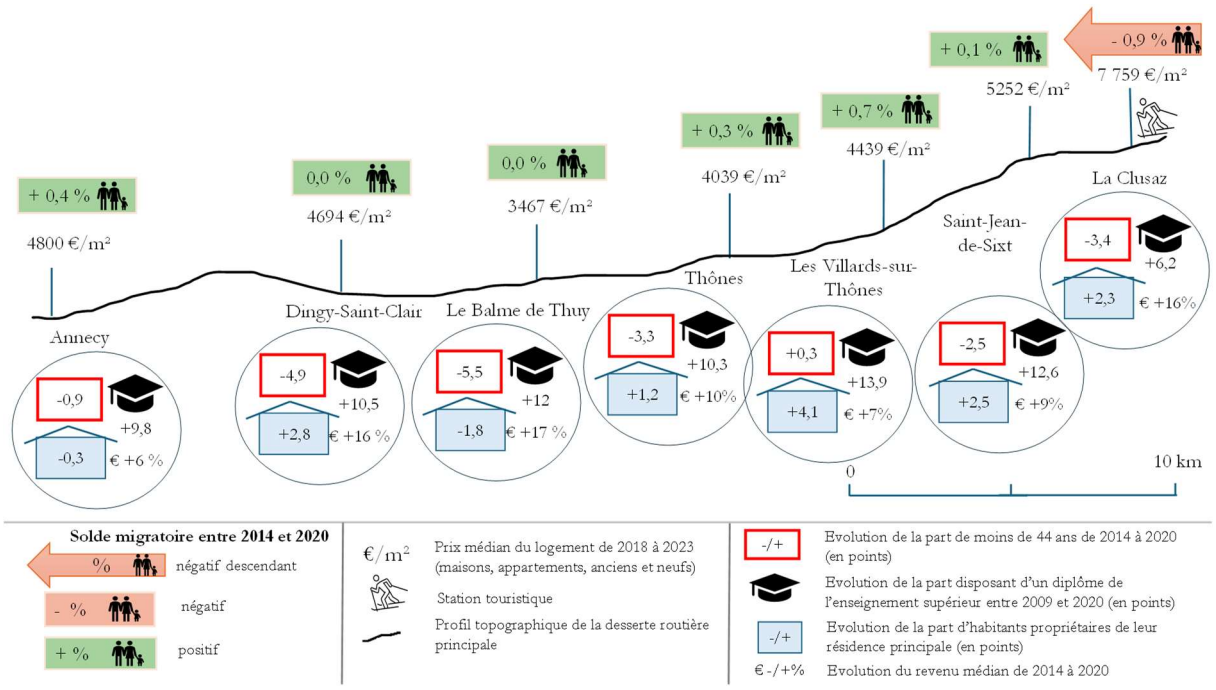
employeurs à anticiper ces problématiques, en proposant une solution dans les offres d'emploi qui sont publiées.

« Nous n'avons pas de statistique sur le logement comme motif d'abandon de la recherche d'emploi en Tarentaise, mais cela est fréquent avec la question du transport. » « **Il y a une prise de conscience des employeurs sur le besoin du logement. Des avantages en nature sur le transport et logement apparaissent de plus en plus dans les offres.** », *Entretien 50, Employé de Pôle Emploi, Tarentaise (Les Belleville, Montvalezan), 18 janvier 2023*

1.3 Lecture des dynamiques socio-démographiques des vallées de Thônes depuis le versant de la Clusaz

Dans le contexte des vallées de Thônes, la commune de La Clusaz connaît une perte d'habitants entre 2014 et 2018 tandis que les communes situées en aval jusqu'au bourg de Thônes ont un solde excédentaire. La part de résidents permanents propriétaires augmente plus significativement sur la commune de Les Villards-sur-Thônes. Dans ce cas précis, les soldes positifs ne procèdent pas seulement de migrations descendantes. Il y a potentiellement des migrations ascendantes depuis Annecy vers la vallée. **Si par la lecture de ces indicateurs, les communes péri-touristiques semblent plus attractives, les entretiens permettent de confirmer l'attrait de La Clusaz pour son cadre de vie. Elle reste un choix préférentiel dans la vallée par les ménages rencontrés.**

Schéma 10 : Le descenseur valléen de La Clusaz à Thônes



Réalisation : Q.B.G. Drouet
Sources : INSEE 2021 ; Explorateur de données publiques, 2024 : https://explore.data.gouv.fr; profil topographique de la route principale d'accès, Google Earth Pro, 2023.

Un couple sans enfant, temporairement installé à Thônes, a pu finalement emménager à La Clusaz grâce à une opportunité d'achat. **Bien que le logement soit plus petit qu'auparavant, ce ménage est plus satisfait des aménités de La Clusaz, avec l'accès direct aux activités de plein air et l'animation commerciale du village station.** Cependant, si le logement trouvé est adapté pour cette étape de vie, il **ne garantit pas la possibilité pour ce couple de se projeter à long terme dans la commune, conscient du marché très compétitif.**

« Nous ne pensions pas pouvoir acheter là-bas vu les prix, mais une opportunité s'est présentée. Nous avons donc acheté dans le centre de La Clusaz, un an après avoir démarré des recherches. Là également, c'est compétitif. Nous avons fait une offre au prix proposé. C'était initialement une résidence secondaire qui est donc devenue une résidence principale. »
« **Même si nous avons un plus petit appartement, nous avons gagné en qualité** de vie pour les restaurants, l'accès à la montagne pour la rando, le VTT, le ski. Thônes est beaucoup plus calme que La Clusaz. Il y a plus d'événements, de commerces et des restaurants à la Clusaz. C'est un village qui vit toute l'année. Car même en hors saison, j'ai l'impression qu'il y a plus de commerces et restaurants qu'à Thônes. »
« **Le seul problème est qu'à l'avenir, nous souhaiterons probablement un logement plus grand et vu les prix cela paraît compliqué.** Si nous avons un enfant, l'appartement est trop petit. Visiblement, c'est ce qui pourrait nous faire partir, mais nous resterons dans la vallée de Thônes car nous avons tout notre cercle de connaissance maintenant et ne souhaitons pas recommencer ailleurs. », *Entretien 41, Habitante, La Clusaz, 5 mai 2024*

D'autres récits de vie de résidents permanents à La Clusaz pointent le problème d'accès à la propriété ou de tailles de logements inadaptées comme raison potentielle d'un départ vers le bas de vallée ou ailleurs. **Les propos d'habitants recueillis ci-après illustrent les difficultés d'accès à la propriété, même pour des ménages ayant des professions à revenu intermédiaire**. Cela peut engendrer des déménagements plus bas dans la vallée, voire décider les ménages à quitter la vallée.

« Mais même avec deux affaires on ne pourra jamais acheter. En ce moment ça baisse un peu mais ça reste trop cher. C'est une des raisons qui nous fera partir, pour pouvoir être propriétaires. »

« Le fait de pas pouvoir acheter, c'est un vrai frein. **On ne sera pas dans le compromis d'aller à St Jean ou à Thônes. Il y en a qui font ça, mais c'est plus pareil. Tu sors de La Clusaz. C'est plus les mêmes plaisirs qu'être à La Clusaz.** Et puis de toute façon, ça reste cher plus bas dans la vallée. Autant aller ailleurs et avoir plus de surface. Ça n'a pas d'intérêt d'avoir un petit logement sans lumière pour juste dire je suis propriétaire à La Clusaz. Nous, ce n'est pas juste un investissement, c'est pour y vivre. », *Entretien 39, Habitante et commerçante, La Clusaz, 1 février 2024*

« On est locataire. Il faut dire qu'avec les prix, c'est impossible. **On imagine être propriétaire plutôt à Thônes ; à la Clusaz ce serait le rêve mais bon.** », *Entretien 38, Habitante (en couple avec enfants), La Clusaz, 1 février 2024*

Dans leurs explications sur la difficulté d'accès au logement, les ménages rencontrés mentionnent le prix, mais également la disponibilité.

Un ménage souhaitant s'installer à l'année à La Clusaz a recours à de nombreuses techniques de recherche inventives. Il observe **une préférence pécuniaire assumée des propriétaires à louer aux touristes, puis éventuellement aux saisonniers par la demande locale des restaurateurs et commerçants, avant d'être éventuellement disposés à louer à l'année.** Également en recherche d'emploi, ce ménage n'est pas préoccupé par les opportunités en la matière. Cet aspect vient souligner à nouveau le rôle fondamental du logement dans la capacité d'installation des ménages.

« Par les agences immobilières, le bon coin, internet, les réseaux sociaux, le bouche à oreille. J'ai fait le tour des fermes pour voir les anciens et parler de ma recherche de logement. J'ai laissé mon numéro mais personne ne m'a recontacté. »

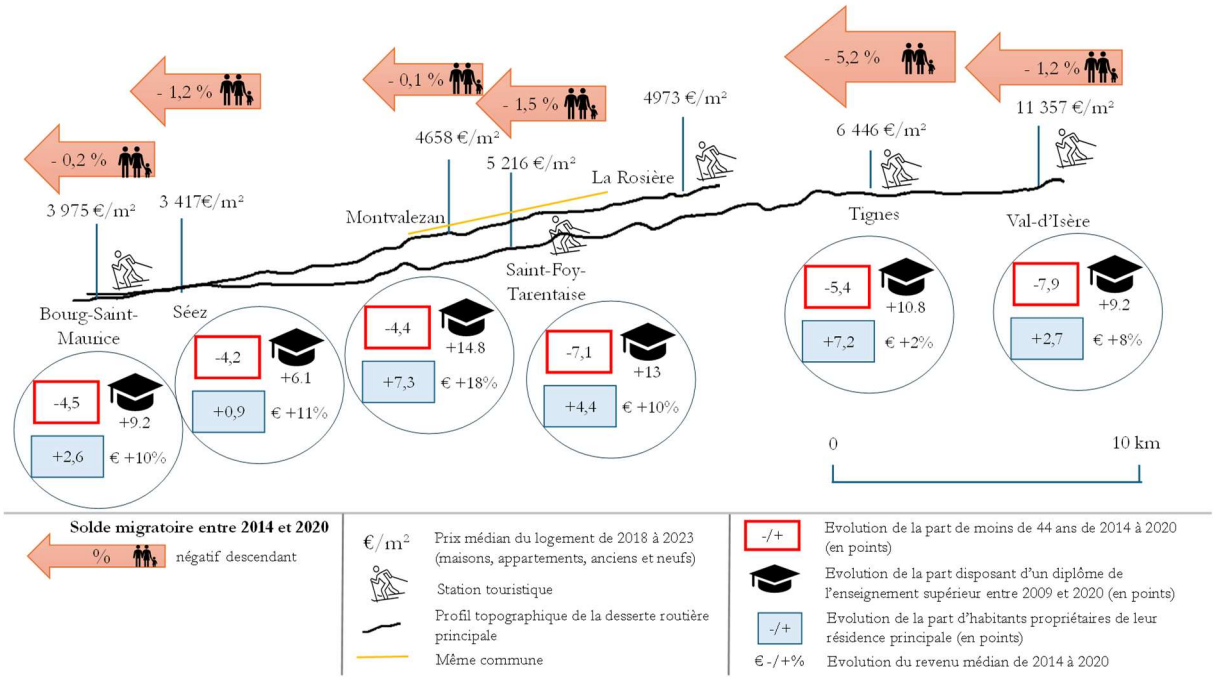
« Il y avait une offre plein centre 600 euros 1 chambre, Salle de bain et toilette séparées, une place de parking couverte, 20 m² de terrasse. **Mais les restaurateurs prennent des logements pour loger leurs saisonniers et ça reste vide le reste du temps. La location touristique et les saisonniers passent avant ceux qui veulent habiter à l'année.** »
« **L'emploi y en a. Ce n'est pas un problème. Il y en a dans tous les secteurs d'activité**. Agriculture, tourisme, services publics. Rien qu'en ce moment, il y a 6 postes en mairie, espace public, patinoire, piscine, espace vert. », *Entretien 40, Demandeur en recherche de logement – famille monoparentale, La Clusaz, 1 février 2024*

Il y a donc un phénomène de hiérarchisation résidentielle où le marché priorise la demande selon la fonction économique des ménages pour la destination. Les choix des propriétaires bailleurs peuvent restreindre l'accès à l'habitat permanent lorsqu'ils priorisent les gains possibles à travers l'économie touristique plutôt que le lieu de vie à l'année. Lors d'une enquête conduite par la communauté de communes des vallées de Thônes en 2022 concernant la thématique du logement, 41 répondants de La Clusaz ont participé. Ils confirment en grande partie des problématiques concernant la taille, le coût et le confort des logements qu'ils occupent. De plus, les répondants s'accordent majoritairement sur les difficultés d'accès aux logements pour les jeunes et la nécessité d'inscrire le développement de résidences principales à prix abordables comme priorité publique de la collectivité (CCVT, 2022).

1.4 Lecture des dynamiques socio-démographiques de la Haute Tarentaise

Le schéma 11 illustre la situation de la commune de Montvalezan, au cœur d'un contexte global de revalorisation immobilière de la Haute-Tarentaise. Les prix sont croissants à mesure de la progression vers le haut de vallée jusqu'à atteindre son paroxysme à Val d'Isère. Toutes les communes connaissent un décrochage du solde migratoire dont le plus important est enregistré par la commune de Tignes. Montvalezan connaît également un solde migratoire déficitaire, mais conserve une croissance démographique sur la période 2014-2020 à l'aide d'un solde naturel positif. Dans ce contexte inflationniste, la part de propriétaires de résidences principales semble pourtant restée en augmentation sur l'ensemble des communes représentées. En Haute Tarentaise, la station de Tignes compte seulement 32,8 % d'habitants propriétaires de leur résidence principale et ils sont 42,1 % à Val d'Isère, soit bien en-dessous de la moyenne de la Savoie qui est à 60,2 % (INSEE, 2021). C'est plus en aval dans la vallée, à La-Plagne-Tarentaise que prend fin la succession de soldes migratoires negatifs.

Schéma 11 : Le descenseur valléen de Haute-Tarentaise



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Sources : INSEE 2021 ; Explorateur de données publiques, 2024 : https://explore.data.gouv.fr; profil topographique de la route principale d'accès, Google Earth Pro, 2023.

Une agente immobilière fait état de ménages s'installant à la station de La Rosière et renonçant à rester en raison des **prix immobiliers pratiqués qui ne permettent pas à des familles de s'établir dans la durée. Ces propos corroborent les récits collectés à La Clusaz, les Belleville et Les Deux Alpes.**

> « Il y en a qui espèrent que ça va passer, mais finalement quand ils voient que c'est tellement compliqué. Au début ils vont trouver un studio. « **Ah c'est sympa le boulot, ça me plaît ». Mais dès qu'ils veulent trouver plus grand et qu'ils voient les prix. Il y en a qui font marche arrière et qui repartent.** », *Entretien 64, Agente immobilière, La Rosière, 8 juin 2023*

Parmi les résidents secondaires, cette agente immobilière rapporte **des situations de jeunes héritiers qui revendent à Tignes pour racheter à la Rosière en raison des prestations touristiques moins chères,** mais aussi pour pouvoir bénéficier d'une résidence secondaire plus grande sur un versant mieux exposé à l'ensoleillement.

L'étude de ces 4 terrains français permet donc d'identifier un lien entre les prix immobiliers et la perte d'habitants avec des reports de la croissance démographique sur les communes péri-touristiques, où lorsqu'elles deviennent moins abordables, plus en aval dans la vallée. Ce phénomène ressort également dans une analyse cartographique des soldes migratoires de 88 communes-supports des 57 stations aux chiffres d'affaires les plus importants en Savoie, Haute-Savoie et Isère (Gauchon, 2019). Dans une approche rétrospective, C. Gauchon (2019) relève que les soldes migratoires positifs de ces communes ont été périodiques de 1970 à 1990, pour redevenir négatifs dans les années 2000, de façon similaire à ceux de la fin des années 1960. Dans ses observations, le solde naturel est positif dans la majorité des communes entre 2009 et 2014.

1.5 Le descenseur social valléen

Cette lecture d'indicateurs clés permet de constater un phénomène migratoire de toboggans vers le bas de la vallée pour les terrains français étudiés, invitant alors à conceptualiser l'idée d'un descenseur social valléen qui a fait l'objet d'une soumission d'article auprès de la *Revue de Géographie Alpine* avec Anne Barrioz (Drouet et Barrioz, 2024)**.** La dénomination de ce phénomène s'appuie également sur les thèses de L. Piquerey (2016) et d'A. Barrioz (2019). Ce terme s'inscrit dans la lignée des termes employés dans les recherches d'André-Poyaud et *al.* (2010), qui évoquent un effet domino entre territoires touristiques et péri-touristiques, dans leur étude sur les transactions immobilières du pays du Mont-Blanc. Ces mouvements migratoires vers le bas de vallée ne sont pas propres à la France, puisqu'ils sont également observés dans les travaux de G. Carrosio *et al.,* (2019) portant sur la vallée de San Vito et le versant de Cortina d'Ampezzo, limitrophe de notre terrain d'étude en Italie.

Le descenseur social valléen s'enclenche par la mécanique d'une hausse graduelle des prix de l'immobilier plus importante dans les communes-supports de stations et s'accompagne de soldes migratoires négatifs descendants depuis l'amont des vallées[155](Drouet et Barrioz, 2024)**.** Les communes-supports de stations ne se distinguent pas significativement des autres communes de la vallée sur la hausse du nombre de diplômés après le baccalauréat (La part de diplômé à La Clusaz évolue moins vite que le reste de la vallée de Thônes par exemple). Elles se démarquent toutefois sur l'augmentation plus importante du revenu médian depuis 2014, même s'il a tendance à progresser dans chacune des communes représentées sur les schémas. **Par ailleurs, la baisse de la part d'habitants de moins de 44 ans concernent quasiment l'ensemble des communes. Ces évolutions socio-démographiques semblent alors liées à une conjoncture générale des vallées alpines.** La situation de l'évolution de la part d'habitants propriétaires de la résidence principale n'est pas nécessairement démarquée entre l'aval et l'amont de vallée. La part peut augmenter dans certains cas de communes-supports de stations. Cela ne traduit peut-être pas une amélioration de l'accès au logement puisque cela peut correspondre à des départs d'habitants locataires.

Par ailleurs, nous avons procédé à l'observation de ces mêmes indicateurs à une année fixe par gradient altitudinal de vallée. La répartition des parts de jeunes en station, de diplômés, des revenus médians entre les communes permet de repositionner les dynamiques récentes de descenseur social valléen au regard de l'héritage de l'essor touristique qui a globalement été vecteur de diversité sociale sur l'ensemble de la vallée. Si certaines décisions de départs de ces territoires ne sont pas toujours liées à l'enjeu du logement, les entretiens ont tout de même permis d'identifier une demande réelle de ménages souhaitant s'installer ou rester vivre dans ces territoires qui peine à être satisfaite. Les attentes de logements avec plus de surface, mais aussi d'accession à la propriété sont alors des raisons qui peuvent pousser au départ. Ainsi, il est proposé de **compléter l'approche de mouvements migratoires et de la composition démographique, en étudiant les capacités financières des ménages face aux prix de l'immobilier pratiqués**. Cette approche a été appliquée sur les terrains français où la donnée nécessaire était accessible et comparable. Notre analyse a recours à **un ratio théorique du rapport entre le revenu des ménages et la surface de logements entre les territoires touristiques étudiés et**

[155] La direction descendante est déduite pour les communes situées les plus en amont des vallées dont les ménages qui quittent la commune vont nécessairement déménager dans la direction avale de la vallée ou ailleurs. Cette interprétation s'appuie sur les témoignages des entretiens au-delà des soldes migratoires de l'INSEE.

l'agglomération la plus proche. Les capacités d'acquisition des logements et les surfaces de logements auxquelles les habitants des territoires analysés peuvent prétendre ont été estimées à l'aide des revenus par décile, des prix de référence du marché, d'un taux d'emprunt moyen conventionnel, des capacités mensuelles de remboursement généralement tolérées par les banques, d'un apport personnel et frais de notaires de valeur équivalente. Cette approche reste théorique car dans l'absolu, les habitants d'un territoire sont plus ou moins installés depuis longtemps et ne sont pas nécessairement à la recherche d'un logement. De plus, nous n'intégrons pas dans cette simulation des capacités d'acquisition des ménages, **le patrimoine et soutien familial, pour lequel nous n'avons pas la donnée, mais qui peut intervenir dans l'investissement de primo-accédants.** Cette analyse vise à se rendre compte de l'inadéquation ou de la décorrélation des revenus des emplois du territoire avec les réalités du marché de la période récente. La dernière ligne du **tableau 52** qui illustre **les résultats de cette simulation permet de constater que les ménages qui achèteraient en avril 2023, peuvent accéder à des surfaces plus importantes en ville que dans la commune ou la communauté de communes-supports de la station étudiée d'après les revenus médians disponibles.**

Tableau 52 : Surface de logement théoriquement accessible des ménages vivants sur des territoires français étudiés et des agglomérations les plus proches

Prix moyen de référence du marché – Avril 2023	CC de l'Oisans - Les Deux Alpes			Grenoble		
	5000 euros /m²			2700 euros / m2		
INSEE DGI 2019 PAYS	1er Décile	Médiane	9ème Décile	1er Décile	Médiane	9ème Décile
Revenus des ménages annuel	10 720 €	22 000 €	39 720 €	4 630 €	20 640 €	43 170 €
Capacité d'acquisition théorique	77 372 €	133 199 €	239 722 €	27 943 €	124 568 €	260 544 €
Surface de logement accessible (m²)	**18**	**36**	**66**	**14**	**64**	**133**

Prix moyen de référence du marché – Avril 2023	Les Belleville			Albertville		
	8000 euros /m²			2100 euros /m²		
INSEE DGI 2019 PAYS	1er Décile	Médiane	9ème Décile	1er Décile	Médiane	9ème Décile
Revenus des ménages annuel	12 800 €	25 110 €	48 880 €	6 640 €	19 750 €	35 460 €
Capacité d'acquisition théorique	84 253 €	147 744 €	264 708 €	40 074 €	119 197 €	214 011 €
Surface de logement accessible (m²)	**13**	**26**	**51**	**26**	**78**	**141**

Prix moyen de référence du marché – Avril 2023	CC Vallée de Thônes - La Clusaz			Annecy		
	9000 euros /m²			5100 euros / m²		
INSEE DGI 2019 PAYS	1er Décile	Médiane	9ème Décile	1er Décile	Médiane	9ème Décile
Revenus des ménages annuel	14 720 €	24 720 €	44 650 €	9 900 €	25 290 €	56 180 €
Capacité d'acquisition théorique	95 237 €	159 030 €	295 488 €	59 749 €	152 633 €	339 063 €
Surface de logement accessible (m²)	**15**	**24**	**45**	**16**	**41**	**92**

Prix moyen de référence du marché – Avril 2023	Haute Tarentaise -Montvalezan			Bourg Saint Maurice		
	5500 euros /m²			4300 euros /m²		
INSEE DGI 2019 PAYS	1er Décile	Médiane	9ème Décile	1er Décile	Médiane	9ème Décile
Revenus des ménages annuel	11 990 €	24 350 €	43 810 €	11 510 €	22 710 €	42 110 €
Capacité d'acquisition théorique	72 363 €	146 959 €	264 406 €	69 466 €	137 062 €	254 146 €
Surface de logement accessible (m²)	**18**	**37**	**66**	**22**	**44**	**81**

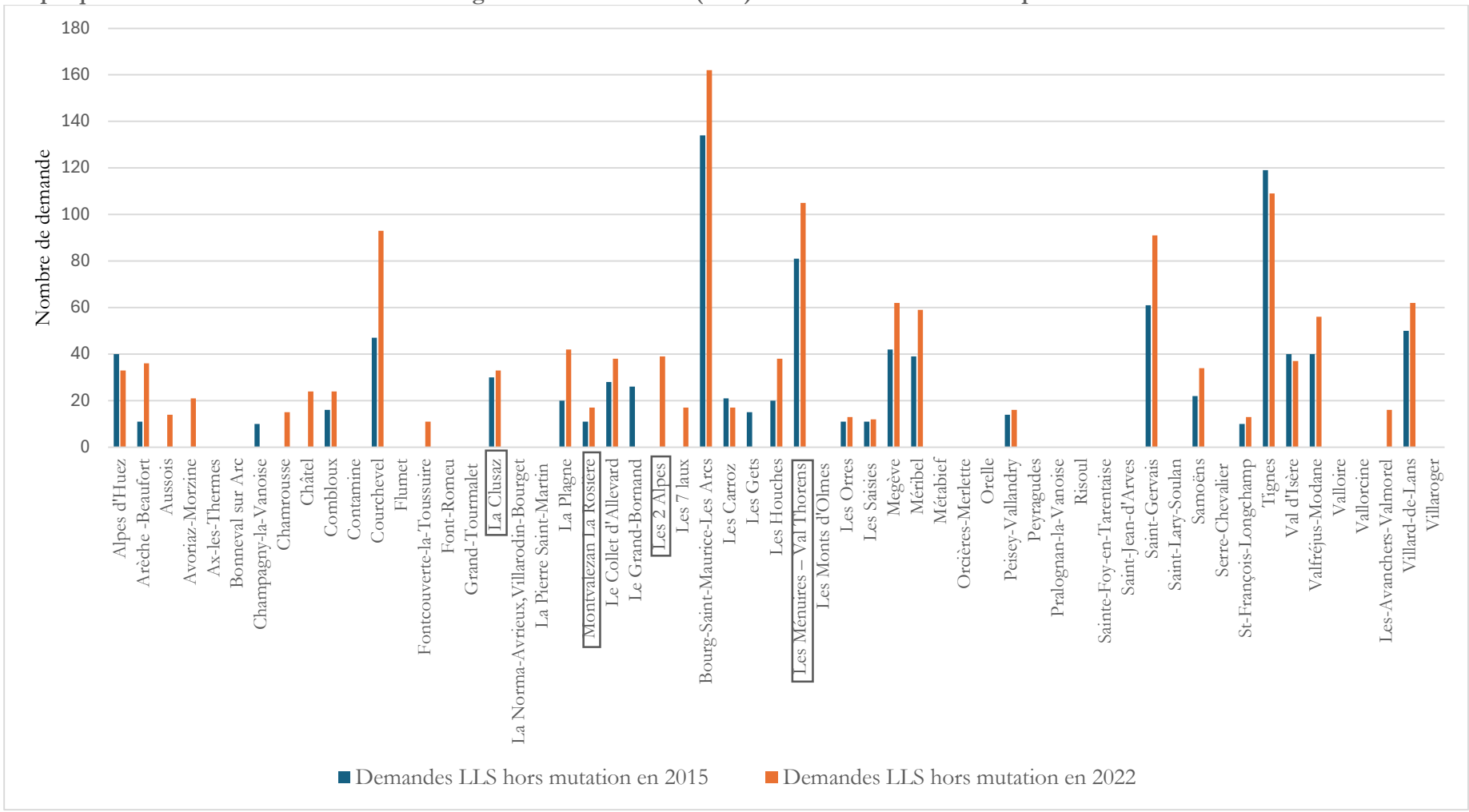
Réalisation : Q. B. G. Drouet, 2024 ; Sources : INSEE DGI 2019 ; DVF 2023

Compte tenu du rapport surface/ prix d'un logement, le ménage a donc plus intérêt à venir s'installer en ville pour bénéficier de logements plus spacieux que dans le territoire support de station. C'est également le cas pour la commune de Montvalezan vis-à-vis de Bourg-Saint-Maurice bien que cette commune soit support de la station Les Arcs. Ils conviendraient de s'assurer que ces surfaces théoriques correspondent toutefois bien à la disponibilité des biens mis en vente sur le marché. Il s'agit ici d'une approche théorique sur la base des prix de références moyens. **Les prix de l'accès à la résidence principale étant plus décorrélés des ressources des ménages dans les communes-supports de stations que dans l'agglomération à proximité, cela peut expliquer en partie les départs d'habitants en recherche d'accession à la propriété, dans la quête de surfaces de logements plus importantes, comme cela a été évoqué au cours de différents entretiens.** Pour gagner en précision, il faudrait pouvoir reproduire l'analyse avec seulement les revenus d'un échantillon de ménages en recherche de logements sur chaque terrain étudié, mais de telles données n'ont pas pu être mobilisées**.**

Nous proposons d'évaluer la demande des ménages, dont les ressources sont plus modestes, en observant l'évolution des demandes de logements locatifs sociaux. **En regroupant les données sur les demandes enregistrées de 49 stations françaises[156], il apparaît que celles-ci connaissent une augmentation de la demande locative sociale de l'ordre 12 % en moyenne entre 2015 et 2022.** Le **graphique 33** permet de constater les variations d'augmentation selon les communes-stations retenues dans ce panel d'observation. La base de données n'enregistre pas de demandes dans les communes ne disposant pas de logements locatifs sociaux, expliquant l'absence d'histogrammes pour certains communes-supports de stations. **La forte hausse de la demande locative sociale sur sept années confirme donc un intérêt pour les ménages à s'installer dans une majorité de stations et des besoins de soutiens publics pour faciliter l'accès à un logement abordable.** Dans le cas de la vallée de Tarentaise, la **demande vient en grande majorité des ménages en provenance de l'extérieur du territoire** puisque les habitants de la vallée ont déjà pu trouver une solution de logement (*Entretien 67, Employé, Bailleur social, Tarentaise, 18 janvier 2023*).

[156] Le panel de station française est identique à celui mobilisé lors de l'analyse des liens statistiques entre résidences secondaires et l'évolution démographique dans le **chapitre V**. Ce panel n'a pas été élargi aux stations étrangères afin d'utiliser une même base de données comparable.

Graphique 33 : Evolution de la Demande de Logement Locatif Social (LLS) entre 2015 et 2022 dans un panel de 49 stations



Nota bene : lorsqu'il n'y a pas d'histogramme au-dessus d'une commune, cela signifie qu'aucune demande n'a été enregistrée.

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

Sources : data.gouv.fr, 2015, 2022

L'effet de la pression immobilière sur les choix d'installation des ménages est également relevé dans des territoires de haute vallée alpine lors des entretiens de la thèse d'A. Barrioz (2019). L'exemple d'un trentenaire, moniteur de ski et chef d'une petite entreprise de charpente, originaire du Beaufortain et parti s'installer en basse vallée, à 45 minutes de son lieu de travail qui se situe en station, uniquement parce qu'il n'avait pas accès à la propriété chez lui, en raison de moyens financiers insuffisants, est largement emblématique et révélateur des tensions qui règnent dans ces territoires. **N. Martin (2013) comprend la perte de vitesse démographique comme le résultat à la fois d'une gentrification précipitant les populations permanentes vers le bas, mais aussi d'un souhait des ménages à prendre de la distance avec l'animation de la station au fil du parcours de vie.** La variable du logement n'est ainsi qu'une composante de la mécanique de recomposition résidentielle de la vallée.

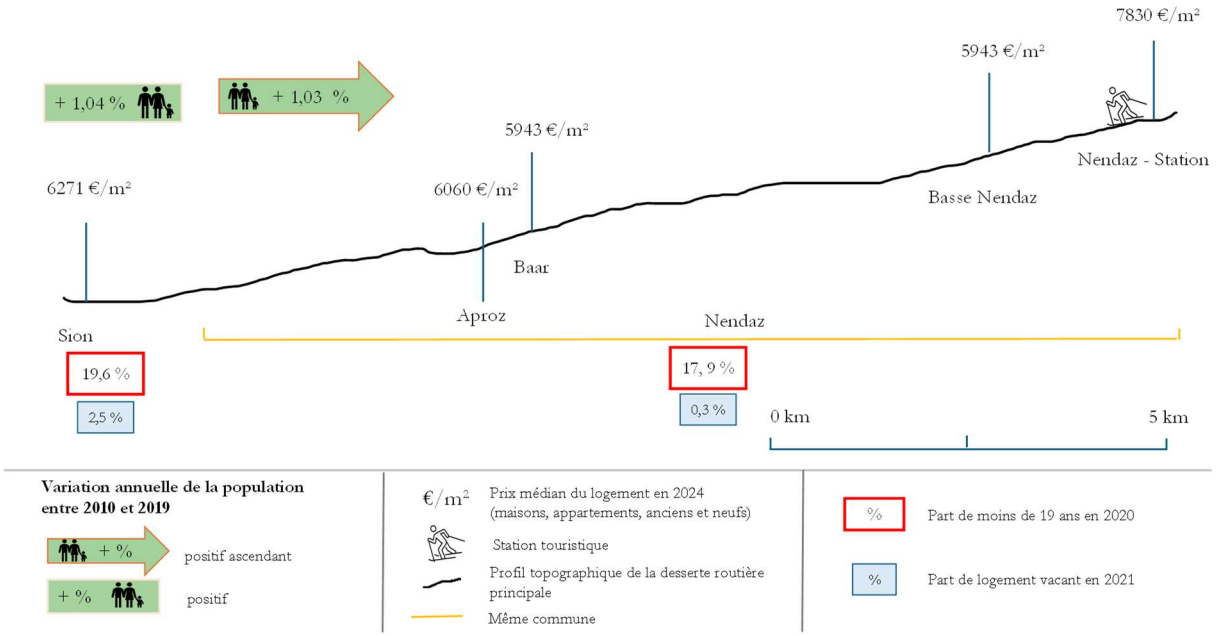
On peut alors s'interroger sur la capacité des territoires péri-touristiques ou du bas de vallée à se préserver de la valorisation foncière. N'y a-t-il pas **un risque de "station diffuse", au même titre que la ville diffuse introduite par Indovina pour expliquer le mitage périphérique des villes (1990) ? La rareté foncière reporte la demande sur le bas de vallée, à la fois de la part de ménages souhaitant résider à l'année, mais aussi plus récemment d'investisseurs s'intéressant à la résidence secondaire dans des espaces plus distants des infrastructures de sports d'hiver (Cumin, 2009).** La tendance inflationniste des territoires péri-touristiques en bas de vallée pourrait générer alors un effet de station diffuse dans la morphologie de logements de loisirs et des fonctions résidentielles qui s'établissent sur le bas de vallée en lien avec la station. En raison **des enjeux d'une mobilité décarbonée, des liaisons câblées reliant les stations depuis le bas de vallées sont mises à l'étude dans plusieurs vallées françaises et suisses.** En France, le débat s'est posé dans les vallées de Tarentaise, de l'Oisans, de l'Arve, de Thônes notamment. Ces infrastructures pourraient alors véritablement matérialiser un changement d'échelle de la station, intégrant des territoires péri-touristiques jusqu'au bourg de bas de vallée, au risque d'entrainer également une revalorisation immobilière sur ces communes.

1.6 Lecture des dynamiques socio-démographiques dans les terrains suisses, italiens, autrichiens et slovènes

La même approche des prix par vallée est appliquée pour les terrains de Nendaz, Badia/Abtei, Kitzbühel et Kranjska Gora. L'ensemble des indicateurs mobilisés sur les terrains français n'a pas pu être reproduit pour les terrains étrangers en raison de données dont l'objet, les temporalités, spatialités divergent ou tout simplement à défaut d'avoir pu être identifiées. Concernant les tendances démographiques, les **schémas 12, 13, 14** et **15** représentent les variations annuelles de la population (solde naturel + solde migratoire).

Nendaz accroît sa population entre 2010 et 2019 de pair avec la ville limitrophe de Sionn, dans un contexte cantonal marqué par un fort dynamisme démographique (Canton du Valais, 2021).

Schéma 12 : Nendaz et Sion, un tandem en faveur de l'essor démographique et des emplois



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024 ;
Source : https://realadvisor.ch, Le Valais en chiffres, 2021, OFS ; profil topographique de la route principale d'accès, Google Earth Pro, 2023.

Le gradient altitudinal des prix est moins marqué que sur les exemples français. La part de logement vacants est extrêmement faible à Nendaz, ce qui est signe d'un marché du logement tendu. Nous proposons des extraits d'entretiens qui viennent compléter la lecture de ces indicateurs. Les difficultés d'accès au logement exprimées ne sont pas sans rappeler les symptômes identifiés dans les terrains français. Le témoignage d'une habitante ci-après décrit un phénomène qui se rapproche du descenseur social valléen.

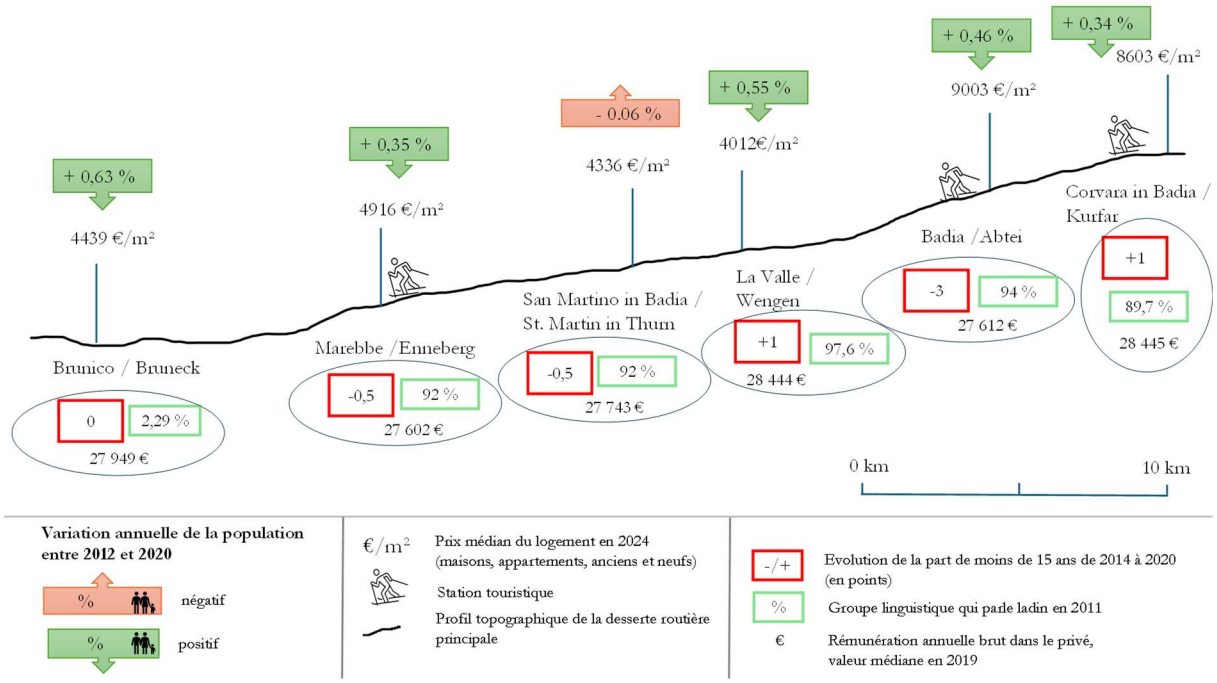
« **Moi j'ai pu trouver comme ça, mais sinon les gens ne restent pas ou vivent plus bas dans les villages.** L'accès au logement permanent est un problème. Les prix sont très élevés, **sans patrimoine familial sur la commune c'est impossible**. », *Entretien 89, Habitante, Nendaz, 22 novembre 2022*

De plus, le service Edilité de la commune explique que de nombreux lotissements ont été réalisés à destination d'habitants permanents à Aproz, secteur en plaine situé dans le périmètre communal (*Entretien 92, Employé communal, Nendaz, 9 décembre 2022*). Les choix d'installation des ménages sont toutefois plus difficiles à interpréter. Sont-ils liés à l'attractivité de la commune-support de station ou à la proximité immédiate du bassin d'emploi de la ville de Sion qui contribuerait à la croissance démographique du secteur ? **Les coteaux de Nendaz entre la station et la ville de Sion sont susceptibles d'intéresser les cadres travaillant à Sion, afin de bénéficier d'un cadre résidentiel péri-urbain plus qualitatif que l'espace urbain.**

Le gradient ascensionnel des prix de l'immobilier en Val Badia ne se traduit pas par un phénomène de descenseur social comme exposé précédemment. La commune de Badia/Abtei, située en amont du Val Badia connaît une croissance démographique qui est quasiment générale à l'ensemble du Val Badia. Elle

se manifeste jusqu'au bourg centre de Brunico/Brunneck de bas de vallée. Sant Martin in Badia/St martin in Thurn fait figure d'exception avec un très léger infléchissement démographique.

Schéma 13 : Badia / Abtei, une commune qui malgré les prix élevés poursuit une croissance démographique

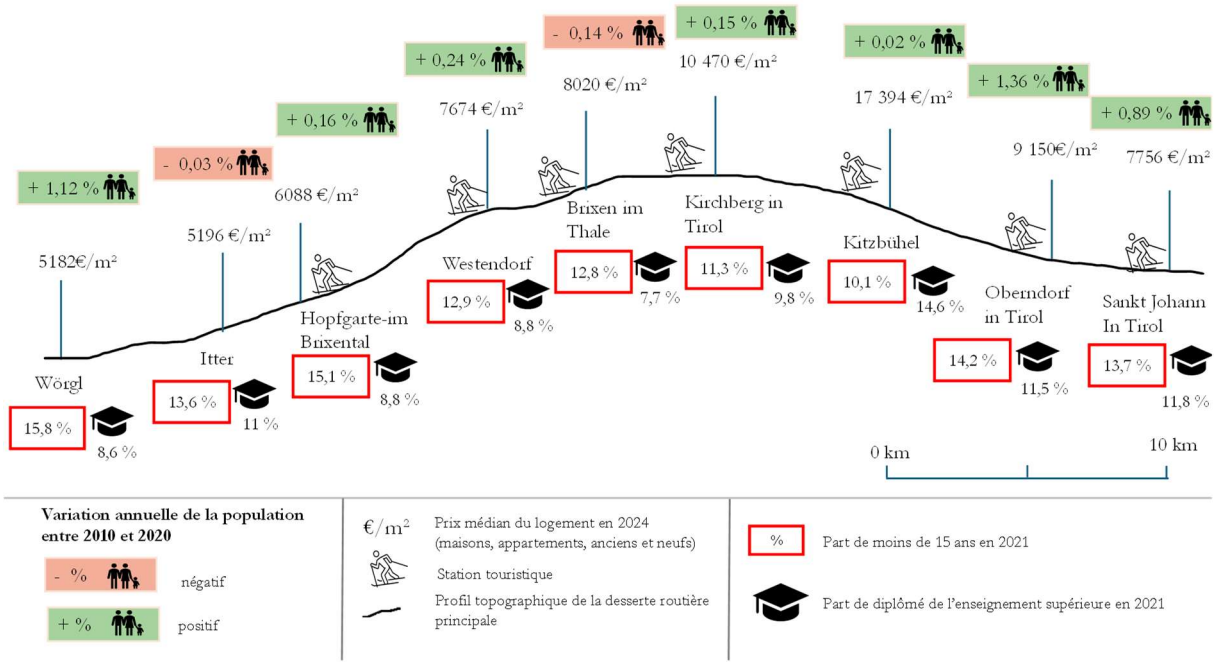


Réalisation : Q. B. G. Drouet, 2024
Sources : www.immobiliare.it, 2024 ; ASTAT 2011, 2012, 2019, 2020 ; profil topographique de la route principale d'accès, Google Earth Pro, 2023.

L'évolution de la part de moins de 15 ans est en demi-teinte et les niveaux de ressources médians dans le secteur privé sont plus ou moins équivalents. **En raison de la spécificité linguistique de ce terrain, il paraît utile d'ajouter un indicateur sur le taux de population parlant ladin dont le Val Badia est très caractéristique contrairement à Brunico /Bruneck, la ville centre en plaine. Cela traduit ainsi une forme de démarcation culturelle entre le bourg centre le plus proche et la vallée.**

Kitzbühel figure en tête des communes dont le prix de l'immobilier est le plus élevé, comme le présente le schéma 14. Nous pouvons observer que **malgré un différentiel de prix très important entre la ville la plus importante du secteur (en l'occurrence la ville de Wörgl),** la plupart des communes connaissent un essor démographique (hormis Brixen im Thale et Itter), bien qu'il soit plus modeste à Kitzbühel. La valorisation immobilière à l'œuvre sur les communes-supports de stations ne recrée pas du tout les mêmes dynamiques démographiques que dans le contexte des cas d'études français. Il faut rappeler que Kitzbühel est une ville dont le niveau de services, l'accès et la diversité des emplois n'est pas comparable aux terrains français étudiés. Ces aspects peuvent être une piste de réponse à cette différenciation. Il peut être relevé la part de jeunes plus faible à Kitzbühel et Kirchberg in Tirol dans les encadrés rouges et *a contrario* une population de diplômés d'études supérieures nettement plus élevée à Kitzbühel.

Schéma 14 : Kitzbühel, ville centre d'un district touristique qui conserve une progression démographique malgré un marché immobilier hors norme



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Sources : www.bliem-immobilien.at, 2024 ; www.engelwoelkers.com, 2024 ; www.wohnungsboerse.net, 2024 ; Austria Statistik, 2010, 2020, 2021 ; profil topographique de la route principale d'accès, Google Earth Pro, 2023.

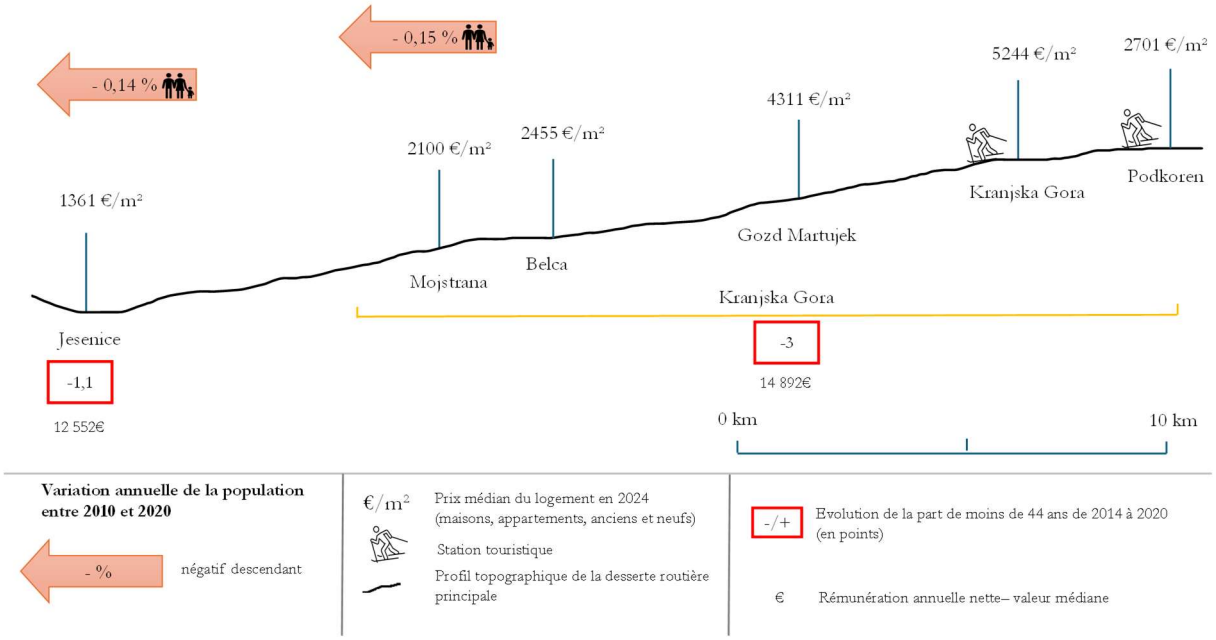
Ces indicateurs ne retranscrivent pas **les perspectives pressenties par certains acteurs sur ce qui pourrait rattraper Kitzbühel dans les prochaines années avec le vieillissement démographique des employés locaux**. Le niveau de service et d'accès au soin peut potentiellement contribuer à retenir la population de retraités contrairement à l'exemple de projections des séniors que nous avons pu identifier à Les Belleville. Le maintien de retraités à Kitzbühel peut alors générer **des besoins en logements supplémentaires pour l'accueil d'une main d'œuvre en provenance de l'extérieur.** C'est ce qu'explique un employé de l'équivalent du service France Travail du district de Kitzbühel qui observe un gain des besoins de main d'œuvre dans le domaine de la santé et du service à domicile. Il fait aussi part des problématiques de logements du fait de prix hors normes.

« Les habitants de la région vieillissent. **Beaucoup d'entre eux sont à la retraite et par conséquent, de plus en plus de personnes d'autres régions viennent travailler ici et ont besoin de logements**. », *Entretien 107, Employé de l'équivalent de Pôle Emploi, Kitzbühel, 14 février 2023, traduit de l'anglais*

Le **schéma 15** présente le contexte local de la municipalité de Kranjska Gora où figure les principaux hameaux en direction de Jesenice, la ville la plus proche du bourg station de Kranjska Gora. Une gradation altitudinale des prix liée à l'attractivité touristique du bourg station peut être relevée, même si le différentiel d'altitude est plus limité avec la commune de Jesenice située à 585 m et le bourg station de Kranjska Gora à 806. Concernant la dynamique démographique, le **chapitre III** avait souligné les anomalies relevées dans les recensements démographiques qui ont suivi la période de la pandémie de la COVID-19. Il est représenté ici les évolutions préalables de 2010 à 2020, qui se traduisent en une perte démographique. Jesenice est une ville en manque d'attractivité résidentielle, potentiellement en raison de l'effet d'encaissement et du tissu industriel, comme cela a pu être constaté dans d'autres vallées alpines (Sega et Perlik, 2022). Les écarts de

revenus médians entre Kranjska Gora et Jesenice sont très importants et la baisse de jeunes plus importante à Kranjska Gora vient souligner une composition démographique très contrastée entre ces deux communes.

Schéma 15 : Kranjska Gora dans un contexte valléen de vulnérabilité démographique



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : www.nepremicnine.net,2024 ; SURS 2014, 2020 ; profil topographique de la route principale d'accès, Google Earth Pro, 2023.

La remise en perspective des dynamiques résidentielles et migratoires récentes sur chaque terrain permet de pré-identifier le contexte local des enjeux d'accès au logement. La conscience des enjeux du logement et du rôle de la politique de soutien à l'habitat pour assurer un maintien ou un accueil de population a pu être confirmée par la rencontre d'élus à La Clusaz, Les Deux Alpes, Les Belleville, Montvalezan et Badia/Abtei. Les demandes d'entretiens avec des élus à Kitzbühel, Nendaz et Kranjska Gora n'ont malheureusement pu aboutir. Les extraits ci-dessous permettent de mettre en évidence une reconnaissance politique partagée, quant à la nécessité de maintenir une population, plutôt familiale et saisonnière, au niveau des communes supports de station où l'offre de logement jouerait un rôle central.

« C'est notre priorité, c'est de maintenir la population. Je crois qu'il y a **une quarantaine de familles qui attendent à se loger**. Maintenir la population et faire venir aussi, revenir une population à l'année parce qu'on doit **faire fonctionner notre économie, fonctionner notre école, notre crèche**. Avoir une vie à l'année qu'on a toujours eue avec des agriculteurs, des commerçants, des artisans. », *Entretien 30, Elu local, La Clusaz, 6 novembre 2023*

« Pas vraiment une perte d'habitants. Je suis arrivé, il y a 25 ans, on était 2000 habitants et on arrive en 2024, et on est toujours 2000 habitants[157]. La situation démographique est plutôt stable. Peut-être plus au niveau des écoles. Avant il y avait deux classes scolaires de plus donc effectivement les effectifs baissent, mais par

[157] Les chiffres INSEE indiquent 2042 habitants en 1999 et 1933 habitants en 2021, ce qui représente une perte de 109 habitants (environ 5 % de la population de 1999). Il s'agit donc d'un ressenti.

contre on reste le même nombre d'habitants. On est beaucoup à être restés ici jusqu'à 35 ans, nos enfants ont grandi. Ça ne s'est pas renouvelé. C'est plutôt comme ça je dirais. **La difficulté c'est de favoriser l'installation de nouveaux habitants. Il y en a beaucoup qui s'installent dans les villages, voire à Bourg d'Oisans, plus en retrait. Avant c'était plus abordable, donc on achetait tout de suite sur la station.** On est arrivé à la belle époque. », *Entretien 69, Elue locale, Les Deux Alpes, 18 décembre 2023*

« Les effectifs scolaires, c'est très lié à un aménagement qu'on fait ponctuellement. **Vous faites un lotissement, ça gonfle immédiatement les effectifs scolaires de l'école** concernée. Puis après, au bout de 20-15 ans, les gamins sont plus là. Même pas 15 ans. 10 ans, au bout de 10 ans, ça tourne, parce que souvent, avec un lotissement, il y a plein de jeunes couples qui s'installent. L'école de Saint Martin ça continue à monter, l'école de Praranger ça baisse. »

« Sur la vallée, Saint Martin, **tout le secteur de Saint Martin, le prix de l'immobilier est en train d'exploser. Donc, effectivement, ça rend beaucoup plus compliqué la possibilité de se loger**. », *Entretien 44, Elu local, Les Belleville, 13 novembre 2023*

« **Le logement, c'est le nerf de la guerre**. Quand vous embauchez quelqu'un aujourd'hui, si vous ne lui proposer pas un logement… Sans dire qu'on le fait gratuit, mais au moins l'aider à trouver, et bien on n'y arrivera pas. Entre les différents acteurs, les différentes stations, celui qui offre le plus d'avantages, notamment le logement, il sera prioritaire. », *Entretien 60, Elu local, Montvalezan, 20 novembre 2023*

Nous pouvons dissocier la reconnaissance des enjeux de maintien de population et du rôle de l'accès au logement principal, de la priorité politique qui se confirme dans l'action publique réalisée. Afin de prendre la mesure de l'engagement politique sur le soutien à l'accès à l'habitat permanent dans les massifs français étudiés, **les objectifs annoncés dans les documents d'urbanisme et de programmations peuvent s'avérer être un premier indicateur.** Toutefois, les objectifs politiques annoncés sont à dissocier des moyens que les collectivités se donnent pour mettre en œuvre une action publique. Les prévisions démographiques des documents d'urbanisme conditionnent la possibilité d'urbanisation. Un autre indicateur pouvant illustrer l'engagement financier en faveur de l'habitat est l'acquisition foncière, réalisée par les communes ou avec l'appui d'Etablissements Publics Fonciers (Locaux). Ces organismes parapublics sont missionnés par les collectivités locales afin de les accompagner pour l'élaboration d'une stratégie foncière, le repérage de tènements, la négociation, l'acquisition, la dépollution et la gestion du patrimoine dans l'attente d'une opération. Nous avons estimé utile de les rencontrer pour évaluer la place des projets d'habitat permanent parmi toute l'intervention foncière traitée par ces organismes dont la gouvernance est assurée par des élus locaux ou l'Etat selon le statut de l'établissement. Le recours à ces organismes n'est toutefois pas obligatoire et certaines communes pourront disposer de ces compétences propres en interne. Ainsi, les bilans d'activité des Etablissements Publics Fonciers n'apportent qu'une vision partielle de l'intervention foncière en matière d'habitat.

L'Etablissement Public Foncier Local de Savoie a adopté un Programme Pluriannuel d'intervention où, parmi les 7 priorités, figure le soutien à la création de logements[158]. Les communes de Montvalezan et de Les Belleville sont éligibles aux interventions par l'intermédiaire de l'adhésion des intercommunalités dont elles sont membres. Des opérations ont été menées, mais plus rarement dans les stations. L'intervention de l'EPFL concerne plutôt des acquisitions en vue de créer du logement saisonnier (*Entretien 16, Employé de l'Etablissement Public Foncier Local de Savoie, 17 janvier 2023*).

La commune de La Clusaz est dans le périmètre d'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie au travers de l'adhésion de l'intercommunalité. L'habitat social fait partie des 4 thématiques d'intervention et le logement représente le montant d'acquisition le plus élevé en 2022, mais est deux fois moins important que la thématique « économie » en 2023 selon les rapports d'activité annuels de la structure[159]. Par ailleurs, parmi ces opérations, la montagne est sous-représentée car les besoins y seraient moins prégnants qu'en ville selon un employé de l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie (*Entretien 17, 30 mars 2023*). La Communauté de Communes de l'Oisans dont le terrain de Les Deux Alpes fait partie, n'est pas dans un périmètre d'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné. Par conséquent, il n'est pas possible d'évaluer la politique foncière en faveur de l'habitat principal auprès d'un organisme similaire.

Parmi les terrains étrangers, seuls des élus dans le Val Badia ont pu être rencontrés pour qualifier la priorisation politique vis-à-vis des enjeux de maintien de la population. Les extraits ci-après témoignent d'une préoccupation moins prégnante que pour les cas français en raison d'une situation de croissance démographique, même si les difficultés d'accès au logement principal sont évoqués.

« La province de Bolzano a identifié en Alto Adige **les communes où il manque des habitations pour la population locale.** Cela permet aux communes volontaires de réglementer de manière différente la loi sur la taxe sur les logements vacants. Ainsi, cela permet d'inciter à louer les logements vides. », *Entretien 94, Elue locale, Badia/Abtei, 13 décembre 2022*

« **Les gens s'installent ici en provenance d'autres régions, vous savez, des gens qui aiment la nature et ce genre de style de vie.** Et nous avons besoin de personnels dans l'hôtellerie et la restauration. »

« Des jeunes couples. Oui, nous voyons aussi des familles à la crèche. Il n'y en a pas beaucoup, mais il y en a. Je ne peux l'expliquer que comme ça [la croissance démographique] parce qu'ici les familles n'ont pas 4 enfants. Ce sont deux enfants, comme partout. Certaines personnes viennent de l'extérieur. », *Entretien 95, Elu local, Corvara in Badia/Kurfar, 22 féviers 2023, traduit de l'anglais*

[158]Programme pluriannuel d'intervention 2020-2024. URL : https://www.epfl73.fr/wp-content/uploads/2023/11/synthese-ppi-20-24.pdf
[159] Rapport d'activité 2022, p.11, https://epf74.fr/wp-content/uploads/2023/04/Rapport-dactivite-2022-VF-compresse.pdf.
Rapport d'activité 2023, p. 6, https://epf74.fr/wp-content/uploads/2024/04/Rapport-dactivite_2023_web.pdf.

Si la responsabilité des résidences secondaires quant à la montée des prix est mentionnée dans les entretiens, plusieurs élus et habitants attirent également l'attention sur des groupes d'habitants aux attitudes monopolistiques dans la rente foncière et locative. Ils expliquent comment l'effet d'aubaine sur une vente ou une mise en location entraîne une réinstallation d'habitants plus bas dans la vallée. Les extraits ci-dessous sont très évocateurs sur le rôle qu'auraient certains habitants dans la dynamique de valorisation immobilière.

« Puis surtout, ça crée des effets d'aubaine pour le vendeur. Donc on a des gens qui n'avaient sûrement pas envisagé de s'en aller, mais **vu le montant du chèque, ils vendent**. » *Entretien 44, Elu local, Les Belleville, 13 novembre 2023*

« Il y a aussi des locaux qui ont plein de propriétés. **Il y a quelqu'un, il a 15 logements. Il pourrait bien en louer un ou deux à l'année.** Je connais une famille de Paris qui avait scolarisé ses enfants et ils sont repartis car ils ne trouvaient à se loger. Il y a beaucoup de gens d'ici qui ont des meublés. » *Entretien 39, Habitante et commerçante, La Clusaz, 1 février 2024*

Elu : « Parce qu'on dit « c'est les résidences secondaires qui ont fait la valeur », mais **c'est aussi des propriétaires qui ont vendu leur terrain.** On a aussi cette problématique, il y a des habitants qui tapent à la porte de la mairie et qui disent, des résidents chez nous, des familles d'ici en disant « Mais attendez-vous avez fait n'importe quoi avec votre PLU vous avez fait ci et ça. Les prix sont…, mais **au départ, les terrains n'appartenaient pas à la mairie non plus**, ils appartiennent à des privés. Alors, certes, certains sont repartis avec le couteau sous la gorge et **d'autres ont profité de la manne financière.** Il y a des gens qui s'y sont retrouvés. » *Entretien 30, élus locaux, La Clusaz, 6 novembre 2023*

Il faut toutefois rappeler que les élus ont également la charge du pilotage des documents d'urbanisme qui définisse la constructibilité des parcelles. **La propriété seule ne permet pas la valorisation foncière. Le droit à construire conditionne la réalisation d'un bâtiment.** Des formes de pressions locales entre propriétaires et élus sont susceptibles de s'exercer quant à la définition des droits à construire au moment de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme.

Par ailleurs, il faut pouvoir distinguer des stratégies d'habitants visant à amortir la résidence principale à l'aide de location d'un meublé de tourisme adjacent afin de pouvoir s'installer ou rester dans un territoire au marché immobilier inflationniste.

« Des habitants permanents ? [Qui ont des logements supplémentaires] il y en a quand même pas mal. Pour loger leur propre saisonnier. **C'est plus flagrant sur le bas de la commune. Il n'y a pas un propriétaire qui fait une maison principale sans qu'il y ait un ou deux logements adjacents qui soient à la location. C'est très fréquent. Ça permet de payer les charges.** Il y en a beaucoup pour de l'habitat principal, mais oui c'est aussi pour bénéficier du tourisme. Et il y a des navettes.[160] » *Entretien, 60, élu local, Montvalezan, 20 novembre 2023*

[160] « navettes » désigne dans ces propos un service de ramassage financé par la collectivité entre les villages en aval et la station de la Rosière.

« Concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Villarabout [secteur de développement à vocation d'habitat principal], **nous sommes sur des petites surfaces pour réduire le coût et permettre aux acquéreurs de créer un meublé supplémentaire pour aider à amortir le coût d'acquisition**. » *Entretien, 55, employée communale, Les Belleville, 26 avril 2023*

Les entretiens ont permis d'identifier dans la plupart des terrains d'études, la prise d'initiatives de la part d'employeurs de saisonniers, notamment dans la filière touristique. **Le rôle de l'action publique dans le soutien à l'habitat principal et saisonnier et donc à mettre également en perspective des initiatives privés.**

Le secteur du tourisme a davantage l'habitude d'avoir des logements, mais d'autres secteurs, comme la production ou l'industrie, n'ont pas de chambres pour l'emploi. »

« **Pour la population locale de Kitzbühel, cela dépend également si les parents ont une maison, s'ils s'agrandissent ou s'ils font des travaux supplémentaires. C'est à peu près la seule option. »** *Entretien 107, Employé de l'équivalent Pôle Emploi, Kitzbühel, 14 février 2023, traduit de l'anglais*

« Non, nous le fournissons [le logement pour le personnel saisonnier]. Mais c'est un problème pour nous. C'est très, très important, parce que sinon nous n'aurions personne si nous leur disions : « Cherchez votre propre appartement et ensuite nous vous donnerons du travail. » C'est pourquoi, chaque hôtel dispose d'un étage ou, dans notre cas, d'une petite résidence à l'extérieur où nous fournissons un emplacement à notre personnel. Il s'agit d'un coût important, car il pourrait être un petit hôtel en soi, mais... **Nous devons le dédier à notre personnel. Par exemple, qu'est-ce qui se passe maintenant ? S'il y a des hébergements ou de vieux hôtels où peut-être le propriétaire, les enfants, ne veulent pas continuer, alors ils commencent à les louer aux employés d'hôtels. »** *Entretien 95, élu local et hôtelier, Val Badia, 22 février 2023, traduit de l'anglais*

« **Il y a des magasins de sports qui eux sont propriétaires d'appartements qu'ils mettent à disposition**. Il y a des soucis pour trouver des appartements. Il n'y a pas beaucoup d'offres à la location pour les saisonniers. Des familles sont à la recherche de biens et c'est très compliqué. » *Entretien 83, employé communal, Nendaz, 23 novembre 2022*

Au cours de la thèse, nous avons eu l'occasion de constater plusieurs réactions d'acteurs privés concernant les initiatives récentes de la commune de Chamonix Mont Blanc pour l'habitat. Elle a notamment renforcé les servitudes de mixités sociales[161] et l'intercommunalité prévoit d'encadrer davantage les meublés de tourisme à compter de 2025 (Savignac, 2024, article de presse). Nous nous sommes entretenus avec un agent immobilier pour mieux connaître le point de vue de la sphère privée vis-à-vis d'une évolution de l'intervention publique. Cet agent immobilier explique que **les entrepreneurs s'organisent et rachètent**

[161] Les servitudes de mixité sociale sont un outil d'urbanisme permettant d'obliger la réalisation d'un ou plusieurs logements dédiés à la location auprès de personnes à conditions de ressources lors de la construction d'un logement privé. La commune de Chamonix a adopté une servitude de mixité sociale dans son Plan Local d'Urbanisme obligeant toute construction supérieure à 200 m² à la réalisation d'un logement social équivalent à 25 % des surfaces totale créées.

des logements pour leurs personnels indépendamment de l'initiative publique, en raison de la portée stratégique pour l'avenir des affaires.

« **Aujourd'hui les restaurateurs achètent des logements et ont compris qu'il fallait maîtriser des logements pour assurer ses recrutements.** Des offres d'emploi sans logement, ce n'est pas viable. Ceux qui n'investissent pas dans les logements aujourd'hui, ce seront des business qui vont s'écrouler dans les prochaines années. Certains investissent aussi en bas de vallée et organisent des covoiturages. En plus, ça permet de défiscaliser ses investissements. Puis c'est mieux que de dépendre de la location en tant qu'employeur. »

« Par exemple j'ai un magasin de sport, il me faut un T3 pour la direction du magasin et deux T2 pour les employés. » *Entretien 26, Agent immobilier, Vallée de Chamonix, 28 novembre 2023.*

Enfin, **un élément conjoncturel commun aux espaces de montagne affectant les prix du logement sont les coûts de construction plus élevés qu'en plaine.** A titre d'exemple, le prix du béton est de 130 € le m³ en montagne contre 110 euros à Lyon[162]. L'achat à Lyon ne réduit pas le coût en raison du transport et des **adjudants nécessaires** pour le conserver jusqu'au chantier. **Les autres matériaux sont plus chers à acheminer**. Par ailleurs, en raison **des conditions climatiques de montagne, les chantiers sont séquencés avec des interruptions en périodes hivernales**, qui rallongent la durée des chantiers. La pénibilité est également différente, avec parfois la **problématique de dégel en matinée**. Lors d'un programme immobilier mixte intégrant des logements locatifs aidés, le prix de rachat par les bailleurs sociaux est plafonné réglementairement et ne correspond pas au coût de revient de la construction (*Entretien 26, Agent immobilier, Vallée de Chamonix, 28 novembre 2023 ; Entretien 23, Architecte en station, Rhône-Alpes, 25 avril 2023*).

2. Mise en perspective de l'action publique pour soutenir l'accès au logement permanent et ses effets

Après avoir délimité la nature et l'ampleur des enjeux au regard d'indicateurs quantitatifs, mais aussi des données qualitatives collectées lors des entretiens, nous nous intéressons aux actions publiques impulsées par les pouvoirs publics au titre des politiques de soutien à l'habitat principal.

2.1 Observations générales comparées des politiques publiques de l'habitat entre les pays alpins et les terrains étudiés

Le **tableau 53** présente le cadre général des politiques publiques de l'habitat pratiquées par les collectivités et le contexte sur la fiscalité affectant l'habitat principal. Les actions publiques ont pu être identifiées dans les pays alpins étudiés à l'aide d'une recherche documentaire parmi les publications des collectivités, la presse locale, les entretiens et les textes législatifs. Cet inventaire ne peut prétendre à l'exhaustivité d'autant que pour la Suisse, l'Italie et l'Autriche, le repérage s'est prioritairement centré sur les cantons ou régions des

[162] Estimations indiquées en entretien en 2023 (*Entretien 26, Agent immobilier, Vallée de Chamonix, 28 novembre 2023 ; Entretien 23, Architecte en station, Rhône-Alpes, 25 avril 2023*).

terrains d'étude. Par ailleurs, l'immersion de recherche à l'étranger a été matériellement moins conséquente que dans le pays de rattachement universitaire.

Il existe dans l'ensemble des pays une politique pour développer l'offre de logements locatifs aidés (dit sociaux en France) pour des populations à revenu modeste. Il s'agit souvent d'organismes distincts de la collectivité qui construisent et gèrent des logements locatifs dont les prix sont inférieurs à ceux du marché. L'ensemble des pouvoirs publics des pays étudiés soutient des programmes de logements locatifs aidés avec différentes formes de subventions (cession de terrain, aide à la pierre, garantie d'emprunt, …).

La loi **tyrolienne de l'aménagement du territoire de 2022 permet de réserver à la construction des zones pour des logements subventionnés.** Dans certains cas, des logements du marché libre peuvent également s'implanter dans ces zones s'ils contribuent à l'équilibre des opérations de création de logements subventionnés[163]. Cette disposition s'apparente à la servitude de mixité sociale du code de l'urbanisme français.

L'appui d'organismes publics aux communes pour anticiper la maîtrise foncière et le développement de logements aidés est pratiqué en France (Etablissement Public Foncier d'Etat ou local), en Suisse (Office fédéral du logement), en Italie (Ufficio Promozione dell'edilizia agevolata), en Autriche (Tiroler Bodenfonds) et en Slovénie (Stanovanjski sklad RS). Des opérations diligentées par la collectivité ou un tiers public concourant à dédier des tènements fonciers pour l'habitat permanent à des primo-accédants sont réalisées en France, en Italie et en Autriche sous des modalités différentes. Par exemple, la durée d'engagement des acquéreurs est variable. Ce type d'opération n'a pas été identifié en Slovénie et en Suisse. **La collectivité et les employeurs souhaitant faciliter l'hébergement de salariés développent de nouveaux logements en partenariat en France et en Suisse.**

L'**intermédiation locative** consistant à proposer un service de mise en location à vocation sociale à des particuliers disposant de logements vacants ou sous-occupés semble être une spécificité française.

Dans le tableau 53, nous pouvons relever la spécificité de la Suisse avec l'encadrement des augmentations des loyers. Un loyer maximum est fixé par canton. L'encadrement des loyers évalué au regard des taux d'inflation et des taux hypothécaires permet de maintenir un prix abordable et protège les locataires (Hilber et Schöni, 2016). En effet, si un propriétaire prend la liberté de s'écarter des indices de références du marché locatif, le locataire peut le contester devant les tribunaux (Schwaab, 2008). Ainsi, ce protectionnisme suisse des locataires pourrait peut-être expliquer la part importante de locataires. En effet, **la Suisse dispose du taux de propriétaires de résidences principales le plus faible des pays alpins étudiés, paradoxalement au revenu des habitants.** La part de propriétaire en Suisse est en diminution pour atteindre 35,9 % en 2022 (OFS, 2022) contre 58 % en France (INSEE, 2018), qui a précédemment connu une augmentation. Ces écarts pourraient aussi s'expliquer par des rapports culturels à la propriété différenciés selon les pays. Ainsi, **les seuls indicateurs d'accès à la propriété ne permettre pas d'interpréter les enjeux de compétitivité résidentielle et de gentrification de la même façon sur l'ensemble de l'arc alpin.**

[163] Raumordnungsgesetz 2022, Tiroler - TROG 2022, URL: https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=LrT&Gesetzesnummer=20000910&FassungVom=2022-07-29&Artikel=&Paragraf=0&Anlage=&Uebergangsrecht=

Tableau 53 : Approche structurelle des actions de la politique de l'habitat principal par pays alpin étudié (non exhaustif).

	France	Suisse	Italie (Haut-Adige)	Autriche (Tyrol)	Slovénie
Programmes d'action ou stratégies	- Programme Local de l'Habitat (définition des besoins, octroi de terrains, subventions aux constructions neuves et aux rénovations avec des participation au capital, prêts et garanties)	-Programmes de cantons (allégements fiscaux, prêts, cautionnements, participations, aide à la personne, conseils)		- Programme de subvention à l'achat, la rénovation et la construction à forte densité (selon le Land)	- Des exemples ponctuels de programme (Bohinj, Kranjska Gora)
Foncier	- Politique foncière (maîtrise foncière de tènements par la collectivité, recours à un Etablissement Public Foncier, création d'emplacement réservé dans le Plan Local d'Urbanisme)	- Politique foncière communale pour l'habitat permanent (octroi de terrains, contribution aux constructions neuves et aux rénovations par la participation au capital, prêts, garanties)		- Le fonds foncier tyrolien (*Tiroler Bodenfonds*) pour l'acquisition, le développement et la rétrocession de terrains -La loi tyrolienne sur les transactions foncières (TGVG 41)	-Fonds du logement de la République Slovène (*Stanovanjski sklad R.S*)
Logement locatif aidé/social	- Création de logements à loyer modéré - Servitude de mixité sociale (programmes en *Vente en l'Etat Future d'Achèvement* regroupant bailleurs sociaux et promoteurs, logements conventionnés ANAH[164]) - Soutien à l'investissement privé pour des logements locatifs aidés (Pinel) et aux bailleurs sociaux (aide à la pierre, TVA minorée, garanties d'emprunt)	- Loi sur le Logement (LOG) pour développer l'offre de logement à loyer modérée en 2003 - Soutien aux bailleurs sociaux (garantie aux crédits bancaires, cession de terrains,)	- Développement de Logement à loyer modéré (IPES dans la province de Bolzano)	- Logement à loyer modéré, de nombreux bailleurs sociaux (exemple : Neue Heimat Tirol) - Normes de prix pour l'achat de terrains à vocation de construction de logements sociaux -Aide à la pierre - Secteur réservé pour le logement social ou la mixité sociale (TROG)	-Logements non lucratifs
Terrains dédiés à l'habitat permanent	- Lotissements communaux avec clauses anti-spéculatives - Bail Réel Solidaire - Bail emphytéotique	-Habitat coopératif (avec clauses anti-spéculatives et maîtrise des transactions)	-Réservation de secteur à bâtir conventionné pour l'habitat principal (« *edilizia conventionata* »)	-Bail emphythéotique (*Baurecht*) - Lotissements communaux avec clauses anti-spéculatives	
Leviers réglementaires sur les niveaux de loyers	-Encadrement des loyers	- Encadrement des loyers avec des seuils indicés sur les taux d'inflation			
Aide à l'accession	- Prêt à taux zéro pour primo-accédants		-Subventions et conseils	-Subventions	
Participation des employeurs	-Création de foncière avec les employeurs -Organisme *Action logement*	-Habitat coopératif avec des employeurs	-Logements pour le personnel dans le secteur touristique	-Logements pour le personnel dans le secteur touristique	
Intermédiation locative	-Mobilisation de logements privés vacants ou sous-occupés en proposant un service d'intermédiation locative entre propriétaires et personnes en besoin de logements -Dispositif Loc'Avantages (défiscalisation pour les mises en location conventionnés)				
Taxe de la succession	-Taxe sur la succession et le patrimoine (Impôt sur la Fortune Immobilière)	-Taxe sur la succession	-Pas d'impôt sur la succession	-Pas de taxe sur la succession. Frais d'enregistrement sur le livre foncier	-Taxe sur la succession
Taxe de la vacance	-Taxe sur les logements vacants		Taxe sur les logements vacants		Taxe de la vacance
Taxe de la plus-value	-Taxe sur la plus-value progressive selon l'ancienneté pour prévenir la spéculation				

Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024 *Source : Synthèse des informations recueillies à l'aide de l'étude documentaire et des informations transmises dans les entretiens*

[164] L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat est en charge de conventionner avec des particuliers souhaitant disposer d'avantages fiscaux ou d'aides à la rénovation en contrepartie d'une mise en location à l'année de logements pour des personnes sous conditions de ressources.

Au préalable d'une analyse conduite à l'échelon local à l'aide des terrains d'études notamment, il est d'abord proposé de confronter les perceptions d'acteurs sur les éléments structurels les plus distinctifs de la politique de l'habitat entre les régions ou pays alpins étudiés. Ces différents contextes peuvent influer sur la capacité des ménages à trouver un logement principal dans des territoires soumis à une forte pression immobilière.

La fiscalité concernant la transmission ou le patrimoine est ressorti à plusieurs reprises dans les entretiens. L'impôt sur la succession n'est pas prélevé en Autriche et en Suisse, alors que la France applique des taux d'imposition entre 15 et 40 % de la valeur vénale du bien après abattement. Les avis d'habitants, décideurs locaux et des agents immobiliers rencontrés, quant à l'impact que peut engendrer cette fiscalité sur le maintien des héritiers dans la commune, sont partagés.

« **Je ne pourrais pas céder ma maison à mes enfants car les notaires n'accepteront jamais une sous-évaluation dans la transmission. Les droits de mutation** ne seront pas abordables pour mes enfants. » *Entretien 47, habitant sénior, Les Belleville, 5 juillet 2022*

Elu : « Les droits de succession sont tels que les gens ne peuvent pas payer, sans vendre. Plus les soultes qu'il faut payer aux frères et aux sœurs. Donc c'est ça le problème. »

Autre élu : « **Les gens ne s'organisent pas. Dès que les enfants sont majeurs**. **Le jour où il a 18 ans, faut commencer, sinon ben le bien il part forcément** » *Entretien 30, élus locaux, La Clusaz, 6 novembre 2023*

« **Les gens qui ont des beaux biens, ils font déjà de leur vivant, une transmission à leurs enfants.** Il y a beaucoup ici en Savoie, de donation-partage, donc ils ont déjà donné la nue-propriété à leurs enfants et les parents ont gardé l'usufruit. Justement par rapport à tous ces droits de succession, une fois qu'ils sont décédés, ça passe directement aux enfants vus qu'ils ont déjà payé cette donation-partage. Donc il y en a pas mal qui font ça. » *Entretien 64, agente Immobilière, La Rosière, 8 juin 2023*

« Le patrimoine, une fois divisé, après des partages entre deux générations, ne peut plus suffire à favoriser l'installation des enfants. » *Entretien 26, agent immobilier, Chamonix, 28 novembre 2023*

« Ce n'est pas si fréquent [les difficultés pour payer les frais d'enregistrement sur le livre foncier à la succession][165]. Le seul problème que nous ayons est que **deux enfants obtiennent la maison. Ils ne veulent pas vivre ensemble, mais la maison coûte 2 millions et une personne n'a pas un million à donner à sa sœur.** Ils décident alors : « D'accord, vendons et faisons moitié-moitié. » »

« Mais si vous achetez la maison pour un million et que vous n'avez pas ce montant pour la taxe, je ne sais pas, 10 000 euros, **la banque vous l'accordera. Parce qu'elle sait que la maison vaut plus d'un million**. Ce n'est pas le problème. Le seul problème, c'est s'il y a plus d'enfants. » *Entretien 111, agent immobilier, Kitzbühel, 16 février 2023, traduit de l'anglais*

[165] Le Land Tyrol ne prélève pas de taxe sur la succession, mais les héritiers doivent s'acquitter des frais d'enregistrement de la propriété au livre foncier, correspondant à 1,1% de la valeur vénale du bien.

Ces extraits d'entretien nous permettent de pondérer le rôle de la fiscalité sur les décisions de reventes lors d'un héritage face à l'enjeu d'un partage aux conséquences financières beaucoup plus décisives quand il y a plusieurs enfants héritiers. **Un autre enjeu identifié en France est l'Impôt sur la Fortune Immobilière qui intègre les résidences principales dont la valeur peut avoir fortement augmenté pour ceux dont l'accession à la propriété dans la commune-support de station est très ancienne.**

« Le problème, c'est qu'aujourd'hui, avec les prix vous pouvez bien anticiper ce que vous voulez. Quand vous avez un terrain qui vaux deux millions d'euros et que vous pouvez donner 100 000 € à un enfant et que vous en avez encore 4, donc ça fait 400 000 €. Vous allez lui donner un morceau de la maison donc, c'est foutu. Là, on a même presque passé un cap à Saint Martin village. C'est le problème de l'IFI. Parce que tous ces gens qui avaient construit, ce n'était pas des pauvres, mais ce n'était pas des gens qui roulaient sur l'or. Ils ont construit leur maison et ont trimé toute leur vie pour changer de condition sociale et puis **ils se retrouvent du jour au lendemain quasiment avec une maison dont la valeur est multipliée par 3 ou 4. C'est ça la réalité, oui, et du coup potentiellement éligible à l'IFI. L'IFI, le ticket d'entrée c'est 3 ou 4 000 €, plus une taxe foncière. C'est-à-dire qu'aujourd'hui, si vous voulez garder une maison, un chalet d'habitation à Saint Martin, ça vous coûte déjà 10 000 € par an. Après vous ramenez ça à des gens qui sont à la retraite.** Quand vous arrivez à la retraite, vous avez vos revenus divisés par deux. Conclusion, même ceux qui n'ont pas la volonté de vendre, ils sont obligés de vendre. C'est assez insoluble. C'est la quadrature du cercle, après ça c'est vrai pour Saint Martin, Chatelard. » *Entretien 44, Elu local, Les Belleville, 13 novembre 2023*

Le **tableau 54** identifie les actions publiques pratiquées à l'échelon local et régional. Une première rubrique situe les terrains d'études, la seconde s'intéresse à d'autres communes de massifs alpins ayant également mis en application ce type d'action. Les actions publiques ont pu être identifiées dans les pays alpins étudiées à l'aide d'une recherche documentaire parmi les publications des collectivités, la presse locale, les entretiens, et les textes législatifs.

Tableau 54 : Identification non exhaustive d'actions publiques communales et supra-communales pour le maintien de l'habitat principal

	Lotissement communal ou cession de terrain avec clauses anti-spéculatives	**Logement social ou accession sociale**	**Logement communal**	**Bail Réel Solidaire, ou bail à construction à vocation sociale**	**Foncière/ Coopérative / SCI avec les entrepreneurs**	**Intermédiation locative**	**Cohabitation dans les logements sous-occupés**	**Rachat de lits touristiques déqualifiés**	**Habitat participatif**	**Co-living, résidence saisonniers**	**Rénovation et remise en location pour l'habitat principal ou saisonnier**	**Règlement PLU en faveur de l'habitat principal**
Terrains d'étude concernés	Les Belleville, Les Deux Alpes	Les Belleville, La Clusaz, Montvalezan Les Deux Alpes, Kitzbühel, Badia/Abtei	Kranjska Gora, Les Belleville, Montvalezan Nendaz	Projet à La Clusaz, Kitzbühel	Les Belleville	Les Deux Alpes, Les Belleville	Essai à la Communauté de Communes de l'Oisans	Les Belleville	Projet à la Clusaz	La Clusaz, Les Belleville	Les Deux Alpes (ORIS[166]), Les Belleville et la CC Cœur de Tarentaise[167]	SCOT Tarentaise Vanoise, PLU Les Deux Alpes, La Clusaz, Les Deux Alpes, Badia/Abtei, Nendaz, Kitzbühel, Kranjska Gora,
Exemples d'autres territoires dans l'arc alpin	Champagny en Vanoise,	Chamonix		Huez	Wilderswill, Château-d'Oex, Ernen Lantsch / Lenz	Megève (*Loc'Avantages*)	Isère (association Digi 38)		Puy-Saint-André	Samedan, Amden	Communauté de communes Haute-Maurienne-Vanoise	Chamonix
	Pralognan en Vanoise,			Projet au Grand Bornand avec Foncière 74		Vallée de Chamonix	Chambéry (*1 Toit 2 Générations*)		Rumilly			Vallorcine
	Peisey Nancroix					Communauté de communes du Vercors			Saint-Pierre-d'Entremont			
	Aussois								Bourg-Saint-Maurice			

Synthèse des informations recueillies à l'aide de l'étude documentaire et des informations transmises dans les entretiens Q.B.G Drouet, 2024

[166] Opération de Rénovation de l'Immobilier Saisonnier

[167] Dans le cadre d'une Opération d'Amélioration de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur de Tarentaise et de la convention loi montagne pour le logement saisonnier.

Après cette identification des actions publiques pratiquées, il s'agit d'évaluer leur capacité à influer sur le maintien de la population permanente. Néanmoins, nous ne pouvons pas créer les conditions permettant **d'étudier une politique habitat isolément des autres actions publiques ou vis-à-vis des facteurs externes aux champs de l'intervention publique**. De plus, au sein même des différents projets ou mesures menées dans le cadre de la politique habitat, nous pouvons difficilement identifier à quelle action publique se rattache une conséquence donnée. Par ailleurs, l'étude des résultats ne doit pas se cantonner uniquement aux effets produits auprès des publics visés tel qu'un nombre de personnes hébergées pour attester du rôle du maintien de la population permanente. Le niveau de satisfaction du public bénéficiaire de ces politiques publiques, croisé avec les perceptions des acteurs impliqués dans la mise en œuvre, peut constituer un premier moyen d'appréciation empirique. Par ailleurs, nous mobilisons des indicateurs quantitatifs sur l'évolution du territoire afin de consolider l'évaluation des impacts des politiques publiques. Comme mentionné dans le **chapitre II** consacré à la méthode, l'analyse doit se s'attacher à décomposer pour chaque type d'initiative ce qui relève de l'objectif de la politique publique annoncée, du public visé, de la faisabilité, de l'effectivité de la mise en œuvre, de l'échelle géographique d'application, des conséquences observées à court terme et à long terme. Ces différentes dimensions constituent notre grille d'analyse pour chaque terrain d'étude. Dans le **chapitre II**, nous avons retenu une approche géographique de l'évaluation de l'action publique en faveur du soutien à l'habitat principal. Ainsi, les éléments d'observation sont repositionnés dans le contexte géographique local et les effets constatés sont remis en perspective de la situation de l'ensemble des terrains étudiés.

2.2 La Clusaz, une politique habitat engagée trop récemment pour permettre d'évaluer ses effets sur la démographie

Bien que l'intercommunalité dispose d'un Programme Local de l'Habitat, la commune de La Clusaz a créé un poste de directeur Général Adjoint Habitat et Vie Locale en septembre 2019, puis a recruté une chargée de mission habitat en janvier 2022 afin de renforcer l'intervention de la commune. Ce service a pour objectif **d'améliorer la connaissance des besoins en logements, de les suivre dans la continuité et de proposer des solutions adaptées aux situations des ménages.** En 2023, à l'issue d'un diagnostic, la commune estime les besoins à 50 logements permanents et à 40 logements saisonniers. **La commune a porté une réflexion pour diversifier la fonction des logements afin de permettre une mixité des usages, avec l'exemple d'un hébergement en Co-living. Elle développe des accès à la propriété plus abordables, à l'aide d'un Bail Réel Solidaire ainsi qu'un habitat coopératif.** Ces projets sont présentés successivement ci-après.

Cette réflexion s'est d'abord concrétisée par la création de 48 places d'hébergements saisonniers avec l'achat d'un hôtel désaffecté par la commune en ayant recourt au droit de préemption. L'établissement a été transformé en une résidence de Co-living qui se matérialise par des parties communes dotées d'espaces de travail et de convivialité. Afin de fidéliser les travailleurs saisonniers, **la création de logements est couplée à des actions d'inclusion sociale.** L'animation mis en place au sein de la résidence en Co-living pour les saisonniers concourt à cet objectif. De plus, la commune souhaite planifier une offre de logements permettant aux occupants de cette résidence d'évoluer vers un logement plus indépendant ou familial à l'avenir (*Entretien 31, Employés communaux, La Clusaz, 1 février 2022*).

La mise en service de la résidence de Co-living dont témoigne l'**image 29** enregistre un premier bilan d'occupation hivernale à 100 %, ce qui conforte sa contribution à la demande de logements saisonniers.

Image 29 : Publication de l'offre d'hébergement en Co-living pour les saisonniers



Source : site internet de La Clusaz le 2 novembre 2023

Par ailleurs, un programme de construction baptisé *Grand Maion* prévoit la création de 42 logements en *Bail Réel Solidaire* et 26 logements locatifs sociaux. Parallèlement, la commune prépare le programme *Centre Village* composé de 9 logements en Bail Réel Solidaire et 12 logements locatifs sociaux. L'ensemble des opérations représente ainsi un total de 89 nouveaux logements.

Le **Bail Réel Solidaire** instauré par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) en 2014 permet de **dissocier le foncier du bâti** sur une longue durée. Le terrain fait l'objet d'un bail pour une opération d'accession sociale en octroyant au preneur des droits réels afin de pouvoir construire un bien immobilier. Les acquéreurs ne sont donc propriétaires que du bâti et l'organisme foncier solidaire (OFS) agréé reste propriétaire du terrain. Le Bail Réel Solidaire permet de **réduire les prix d'accession du logement entre 15 à 30 % par rapport au prix du marché.** Pour être éligibles, les revenus des acquéreurs doivent correspondre aux conditions de ressources définies par le zonage A/B/C de la loi PINEL de 2014. Ce zonage a fait l'objet de révision partielle en 2019, 2022, 2023 et 2024 afin de reconsidérer la situation de tension immobilière des communes et réévaluer le zonage approprié. La Clusaz obtient un classement A en février 2022 (Arrêté du 16 février 2022). Les Belleville est notamment passé du zonage C à B1 et Les Deux Alpes de C à A en 2023. Montvalezan conserve un zonage C. La carte de France métropolitaine en **annexe 11** présente la géographie du zonage qui concerne principalement les massifs de montagne, les littoraux et les grandes agglomérations. Ce zonage conditionne également les conditions de ressources éligibles et prix de location au logement social, ainsi que les dispositifs de défiscalisation dans l'investissement de produit locatif. Le **tableau 55** précise les niveaux de ressources requis pour être éligibles au Bail Réel Solidaire qui permette d'estimer que 50 % des ménages des communes françaises étudiées sont éligibles en 2022.

Tableau 55 : Conditions de ressources par zonage en 2024

	A, A bis,	B1	B2	C
	Zones considérées comme tendues		Zones considérées comme en déséquilibre	Zones considérées comme non tendues
Composition du foyer	La Clusaz, Les Deux Alpes	Les Belleville		Montvalezan
1 personne	37 581 €	37 581 €	32 673 €	
2 personnes	56 169 €	56 169 €	43 633 €	
3 personnes	73 630 €	67 517 €	52 471 €	
4 personnes	87 909 €	80 875 €	63 347 €	
5 personnes	104 592 €	95 739 €	74 518 €	
Revenu médian sous les plafonds de ressource	**La Clusaz : oui Les Deux Alpes : oui**	**Les Belleville : oui**	**Montvalezan : oui**	

Source : Décret n° 2024-838 du 16 juillet 2024 portant diverses mesures d'application relatives aux organismes de foncier solidaire, au bail réel solidaire et au bail réel solidaire d'activité

Initialement, la commune de La Clusaz était impactée sur la faisabilité économique du projet car le **classement ABC était, selon la municipalité, en sa défaveur pour permettre de s'adresser aux ménages intermédiaires. C'est en effet cette catégorie de ménages qui est visée par le projet, dont les revenus ne sont pas suffisants pour s'en sortir seuls face au marché privé, mais dont la capacité financière permet d'investir dans le programme d'accession en Bail Réel Solidaire proposé.** Du point de vue de l'économie du projet, il s'agit de pouvoir contenir le déficit de l'opération et limiter l'écart entre les revenus de la vente et les coûts d'opération. En Haute-Savoie, la *Foncière 74* est en réflexion pour développer des projets de logements en accession ouverts aux ménages ayant des revenus intermédiaires, mais dont le terrain resterait propriété de la Foncière. Il s'agirait donc d'un **Bail Réel Intermédiaire pour pallier ces enjeux de conditions de ressources limitant les ménages éligibles à ceux dont les revenus sont plus modestes**.

La réalisation d'opérations en Bail Réel Solidaire reste relativement limité en montagne contrairement à la ville même si de nombreuses communes-supports de stations sont en réflexion pour le développer. Nous nous sommes intéressés à l'opération BRS commercialisée à Huez, commune touristique dans l'Oisans présentant des caractéristiques similaires aux communes-supports de stations étudiées quant à l'intensité touristique saisonnière et au marché immobilier compétitif. **L'opérateur en charge de la commercialisation de logements en Bail Réel Solidaire à Huez témoigne d'un retour d'expérience plutôt positif même si ce mode d'accession représente encore un changement culturel pour les ménages.**

« Les freins sont effectivement le fait de ne pas être propriétaire à part entière, mais autant en ville cela conduit à beaucoup de refus, sur l'exemple de l'agglomération grenobloise, nous avons beaucoup de BRS sur ce secteur, mais autant **en station où les acquéreurs n'ont pas d'autres choix, ces freins conduisent plus rarement à des refus**. En ville c'est différent, il existe d'autres possibilités, donc le frein à ce type de propriété constitue un motif de refus courant. Avec recul sur la montagne c'est très minime. »

« La plupart des candidats proposés par la commune [Huez] étaient éligibles. On a quelques personnes qui gagnent trop, mais **la vitesse des réservations a témoigné du besoin.** »

« En tant qu'Office Foncier Solidaire (OFS), nous nous occupons de la gestion par l'intermédiaire d'une filiale, la Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH). Nous avons des parts et siégeons au conseil syndical. Hormis, la condition du bail à 50 ans et le prix fixé par le notaire avec une plus-value encadrée, il y a aussi les charges de copropriétés. **C'est une opération très positive à L'Alpe d'Huez et nous espérons en développer d'autres en stations.** Au total, 2 lots sur 13 restent à commercialiser. En station, nous n'avons actuellement que cette opération hormis 1 logement BRS à Villard-de-Lans. »

« La SDH propose également des programmes libres d'accession sociale en TVA à 5,5 % en PSLA (Prêt Social Location Accession) et le BRS se vend très bien en station, car ça reste l'offre la plus accessible. Il se combine également avec le prêt à taux zéro. **C'est un produit indispensable pour les stations où le foncier et l'immobilier sont inaccessibles sur le marché classique. Nous sommes sensiblement moins cher qu'un privé en station. »**

« Nous nous interrogeons pour créer un service d'aide à la revente. Nous n'avons pas encore le cas car pas de livraison pour l'instant, mais d'autres opérateurs ont pu voir que ce n'est pas évident de revendre pour un propriétaire et d'expliquer le dispositif BRS. Les agences immobilières ne veulent pas forcément s'en occuper. Donc peut être que nous pourrons créer un service pour aider à la revente à l'avenir. », *Entretien 19, agent, Office Foncier Solidaire, 2 février 2023*

L'agent explique qu'il fait beaucoup de pédagogie auprès des candidats intéressés par l'acquisition d'un logement sous Bail Réel Solidaire afin de relativiser le sentiment de statut de propriété limité de ce type d'accession.

« Dans l'usage, **ce n'est pas plus différent qu'une copropriété classique où les propriétaires partagent des parties communes**. », *Entretien 19, agent, Office Foncier Solidaire, 2 février 2023*

Dans le projet de BRS que souhaite développer la commune de La Clusaz, cette dernière cède un terrain à l'Office Foncier Solidaire et apporte une subvention d'équilibre. Cependant, des voisins de l'opération BRS prévue à La Clusaz ont adressé des recours contre le projet. Des vices de procédures sont invoqués, mais les véritables motifs des requérants seraient l'impact visuel des nouvelles constructions depuis leur propriété (*Entretien 30, élus, la Clusaz, 6 novembre 2023*). Cette procédure juridique a permis d'interrompre le projet. **Les contentieux sont alors susceptibles de freiner la dynamique d'action publique**, alors même qu'il s'agit de projet complexe à développer.

Concernant la création de logements locatifs sociaux, les opérations étant financièrement à perte dans les communes où la pression foncière est forte, la collectivité apporte des aides publiques (subventions, cessions de foncier communal, garantis d'emprunt) aux bailleurs sociaux. Elle peut aussi introduire des obligations réglementaires pour faire participer les promoteurs dans le cadre d'une servitude de mixité sociale.

La loi « Engagement national pour le logement » (ENL) de 2006 permet de créer des **servitudes de mixités sociales** qui consistent à imposer aux constructeurs, la réalisation d'un minimum de logements locatifs sociaux. Les communes dotées d'un PLU peuvent ainsi délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements devront comporter obligatoirement des logements locatifs. Le PLU précise alors la surface minimale ou maximal et la catégorie de logements locatifs ou d'accession sociale souhaitée.

Un bailleur social témoigne des mises en œuvre de la servitude de mixités sociales ci-après.

« **65 % des nouveaux programmes de logements sortent en VEFA**[168] en lien avec un promoteur. C'est un montage qui arrange bien les communes puisqu'il y n'a pas de mise à disposition de terrain. C'est tout le promoteur qui gère. Il y a des habitudes avec certains promoteurs. Parfois, des promoteurs ont leur partenariat avec des bailleurs nationaux, mais les élus y sont en général peu favorables, car il n'y a pas de maîtrise de l'attribution et la gestion de proximité n'est pas assurée en cas d'incident les week-ends par exemple. Toutefois, le Maire n'a pas le pouvoir d'obliger un promoteur sur le choix d'un bailleur. Sur certains programmes, les promoteurs choisissent de garder le bailleur national ou de se rapprocher de Savoie Habitat. », « En dehors des 65 % VEFA, le programme peut se développer uniquement avec l'aide directe aux bailleurs, subvention, terrain prix minoré, garantie d'emprunt. », *Entretien 35, Bailleur social, Haute-Savoie, 29 mars 2023*

La commune de Chamonix a mis en place cette servitude depuis plusieurs années. Initialement, seules les constructions d'habitation dont la surface était supérieure à 300 m² étaient concernées par une obligation de dédier l'équivalent de 25 % de la surface du projet à un logement locatif social. En 2023, la commune a pris la décision de réduire le seuil de cette obligation aux constructions de plus de 200 m². Certains agents immobiliers pensent que les chalets vont se plafonner à 199 m² et que le prix du logement va drastiquement augmenter à la suite de cette mesure.

« **Cette mesure de mixité sociale ou l'augmentation de la taxe c'est du marketing politique à la population.** Tous les prix sont tirés vers le haut. On oublie qu'il y a des gens qui peuvent bien gagner leur vie et qui pouvaient trouver des logements dans le marché actuel, mais qui ne pourront plus si la raréfaction des biens, par les mesures de servitude sociale, diminue l'offre. », « Dans mon activité d'acteur immobilier, j'ai des valeurs et c'est pour moi une réussite de pouvoir loger des gens qui souhaitent s'installer dans la vallée, mais croyez-moi, c'est devenu mission impossible. **Il y a eu un manque d'actions pendant très longtemps et maintenant c'est trop tard.** Je n'aime pas trop cette image mais malheureusement c'est un peu ça. **C'est comme un cancer en phase terminale et les pouvoirs publics proposent des mesures anti-douleurs. Alors je comprends la volonté de mettre en place des choses, la défiscalisation, le BRS mais ça risque d'aller à l'encontre des objectifs souhaités en accentuant une raréfaction des biens et faisant toujours monter la valeur. »**, *Entretien 26, agent immobilier, Chamonix, 28 novembre 2023*

[168] VEFA signifie Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Il s'agit d'un contrat par lequel l'acquéreur devient propriétaire du sol à la signature, puis propriétaire du bien au fur et à mesure de sa construction.

Par ailleurs, la commune de La Clusaz accompagne le développement d'un habitat coopératif de 15 logements appelé *L'aravissence*.

Créer par la loi Alur du 24 mars 2014[169], **l'habitat participatif** est un statut de propriété coopératif où les résidents acquièrent des parts sociales de la société coopérative. C'est la société coopérative qui est pleinement propriétaire du foncier ou éventuellement preneur d'un bail de la mise à disposition du terrain. Par ailleurs, **la plus-value de la revente des parts est encadrée et les sociétaires ont un droit de véto sur les candidats souhaitant intégrer la coopérative**. Ces dispositions préservent la résidence d'investisseurs intéressés par un objet spéculatif.

Pour créer l'habitat participatif, la commune propose un terrain à un prix avantageux et appuie financièrement le collectif d'habitants sur les frais de prestations d'accompagnement pour le montage de l'opération. Les porteurs du projet défendent l'idée d'un accès au **logement à prix coutant** par opposition à la spéculation immobilière à La Clusaz. La gestion de la résidence est imaginée de façon équitable et démographique (1 coopérateur pour 1 voix quelques soit son capital dans la coopérative). L'objectif du projet est également d'avoir des **résidents intergénérationnels, de mutualiser les services** et les espaces tout en préservant l'intimité. Le collectif reste en recherche de candidats supplémentaires pour rendre viable l'opération (*Entretien 42, habitant participant au projet de coopérative, La Clusaz, 11 avril 2024*). Ainsi, une brochure diffusée sur le site *leboncoin* en juin 2024 (**image 30**) présente le projet de coopérative habitante afin de rechercher les membres coopérateurs complémentaires.

Image 30 : Couverture de la brochure de présentation de la coopérative d'habitants *L'Aravissence*



Source : brochure publiée sur le site leboncoin le 24 juin 2024 : https://www.leboncoin.fr/ad/locations/2496341046

[169] Décret n° 2015-1725 du 21 décembre 2015 relatif aux sociétés d'habitat participatif.

Au-delà des opérations de logement, le Plan Local d'Urbanisme joue un rôle plus modeste dans la régulation de l'offre en faveur de l'habitat comme expliqué précédemment. Seule, la régulation des sols ne permet pas de contenir la montée des prix. Un élu déplore même les conséquences de la planification plus restrictive en termes de surfaces à construire, puisqu'elle risquerait d'accentuer les problèmes d'accès au logement :

« **La rareté crée de la valeur, parce qu'il y a de moins en moins de terrains**. On a respecté les préconisations de l'État sur le dernier PLU, quasiment diminué de 30 % la surface constructible en 2017, à l'approbation du PLU et ce qui fait que ça fait un effet inverse. **Alors certes, on n'artificialisait pas certains sols, mais par contre la rareté fait qu'aujourd'hui les prix s'envolent.** *», Entretien 30, élu local, La Clusaz, 6 novembre 2023*

Le **tableau 56** synthétise les informations collectées concernant les actions publiques identifiées en faveur de l'habitat à La Clusaz et décompose les éléments d'analyse selon la grille annoncée plus haut. En dehors du Programme Local de l'Habitat de l'intercommunalité, **la politique d'habitat menée par la commune est relativement récente. La plupart des objectifs de création de logements n'étant pas réalisés, il est difficile de pouvoir arbitrer les effets produits en faveur d'une relance démographique à ce stade.**

Tableau 56 : Recoupement d'informations pour l'évaluation de l'action publique en soutien à l'habitat principal à La Clusaz

	Selon les entretiens avec des élus, des employés publics et des habitants	**Selon les documents de planification ou de programmation**	**Selon les indicateurs quantitatifs socio-démographiques**
Besoin de logements actuel identifié	40 familles en recherche selon un entretien avec des élus, 1 chercheur de logement auditionné en entretien	50 logements permanents et 40 logements saisonniers	33 demandes de logement social en 2023 (hors mutation au sein du parc social de La Clusaz)
Objectif de la politique publique	Plan Local d'Urbanisme restrictif, Développer des solutions de logements à hauteur des besoins actuels et futurs	Développer des solutions de logements à hauteur des besoins actuels et futurs	
Faisabilité de la politique publique	La commune dispose de terrains et appuie financièrement des opérations pour créer 89 logements. Expérience réussie avec le Bail Réel Solidaire	En dehors d'un projet de loi en 2024 et de logements locatifs sociaux, le code de l'urbanisme ne permet pas de réserver des terrains à bâtir pour l'habitat principal	
Echelle géographique d'application	Un Programme Local de l'Habitat en cours de renouvellement au niveau des Vallées de Thônes et un plan d'action communal		
Effectivité de la mise en œuvre	Des opérations confrontées à des recours et une durée de mise en œuvre incompressible liée aux montages de projet		
Conséquences observées pour la production de logements	Réponse à un besoin pour l'habitat saisonnier. Les autres opérations sont en attente de réalisation. Une rareté foncière par la réduction des surfaces constructibles	80 % des constructions à vocation touristique d'après le diagnostic PLH de la CCVT. Des prix très élevés	24 résidences principales en moins et 358 résidences secondaires supplémentaires entre 2014 et 2020 (INSEE 2023)
Evolution démographique	Politique habitat communale en cours de mise en œuvre, ce qui ne permet pas d'évaluer les effets sur la démographie		77 habitants en moins entre 2014 et 2020 (INSEE 2023)

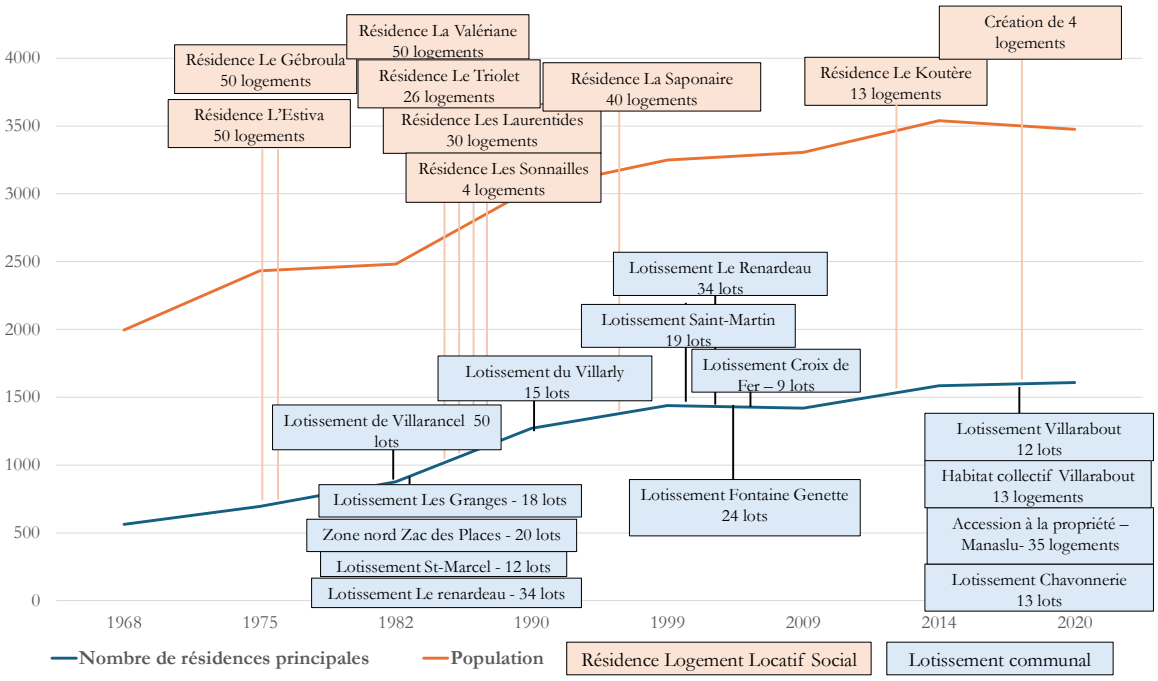
Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024

Sources : INSEE 2014, 2020, 2023 ; data.gouv.fr, 2019, 2023 ; synthèse des informations recueillies à l'aide de l'étude documentaire et des informations transmises dans les entretiens.

2.3 Les Belleville : une politique de l'habitat permanent de longue date qui avait accompagné la croissance démographique jusqu'en 2014

La commune Les Belleville mène de longue date une politique de soutien à l'habitat principal et saisonnier. Elle compte à ce jours une offre de **263 logements locatifs sociaux et plus d'une dizaine de lotissements communaux à destination d'habitat principal.** Ce terrain présente donc un contexte privilégié pour procéder à une rétrospective de la chronologie des actions publiques entreprises par la commune vis-à-vis de l'évolution démographique. Le **graphique 34** met en perspective les informations qui ont pu être recueillies pour retracer les initiatives publiques en faveur du développement de l'offre de logements permanents avec les programmes d'accession sous forme de lotissements communaux en bleu et les logements sociaux en orange.

Graphique 34 : Rétrospective des mises en services de résidences de logements locatifs sociaux et des créations de lotissements communaux pour l'habitat principal en lien avec l'évolution démographique sur la commune Les Belleville



Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024

Source : Programme Local de l'Habitat 2015-2021, Cumin 2009, Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jean de Belleville approuvé le 15 novembre 2018, Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin-de-Belleville approuvé le 20 janvier 2020, Bilan de mandat Belleville info été 2019, site internet France Archive consulté le 27 mai 2024, INSEE.

D'après le **graphique 34**, **les opérations de logements sociaux et de lotissements sont concomitantes avec l'accroissement du nombre de résidences principales et de la population.** Par exemple, les 100 logements sociaux construits entre 1975 et 1976 sont suivis d'une légère croissance, tandis que les 134 lots de lotissements commercialisés au début des années 1980 et les 110 logements sociaux mis en service entre 1985 et 1989 interviennent dans une période de croissance accrue de la population, déjà amorcée depuis 1980. **Sur les 877 résidences principales que compte la commune de Saint-Martin-de-Belleville en 1982, une opération de 100 logements sociaux et 134 lots en lotissement représentent 26 % de l'offre de logements de 1982. Une telle offre de logements sous impulsion publique ne semble pas avoir été redéveloppée dans ces proportions depuis**, or la croissance ralentit à partir des années 2000. La baisse

démographique apparaît à partir du recensement 2014. Cette analyse ne tient pas compte des foyers de logements saisonniers qui représentent 1400 logements en 2019, mais qui ne sont pas recensés dans la population municipale.

Si la vocation d'habitat principal était spécifiée lors de la création de lotissements communaux, ce ne sont que les opérations récentes qui ont fait **l'objet de clauses anti-spéculatives alors que la fragilité juridique, qui fait l'objet d'inquiétude des communes, ne semblent pas avoir été confirmée par la jurisprudence[170] et le législateur[171]**. Au départ, ces clauses couvraient des durées plus courtes, soit une dizaine d'années, puis les communes ont fait le choix de les rallonger au maximum car une fois caducs, les terrains peuvent être revendus aux bénéfices de la résidence secondaire.

Les **lotissements communaux** assortis de clauses anti-spéculatives qui sont prévues pour un délai variable, jusqu'à 20 ans. Ces opérations sont développées à partir de tènements fonciers sous maîtrise foncière communale, où la cession des parcelles à un prix bonifié engage en contrepartie les acquéreurs à maintenir la vocation d'habitat principal dans leurs usages ou à la revente en dehors de certains cas de figure (divorces, mutations professionnelles, etc). Les clauses sont matériellement intégrées au cahier des charges de cessions des lots. En général, l'attribution de ces terrains fait l'objet d'un processus de sélection défini par la commune, de façon à identifier des profils d'acquéreurs susceptibles de s'installer dans la durée. La revente à un usage autre que permanent est assortie de pénalité financière (pénalisé de 600 à 1000 euros le m², mais cela n'a pas empêché qu'il y ait des cas de revente. Certaines communes, comme Les Belleville, prévoient toutefois la possibilité de réaliser un second logement pouvant être affecté à la location nue, ou la location touristique ou saisonnière afin d'aider les accédants aux remboursements du crédit. Dans cet exemple, la surface du logement additionnel ne doit pas excéder 30 % de la surface de plancher autorisée.

Comme indiqué dans le **tableau 54**, des lotissements communaux avec clauses anti-spéculatives ont été réalisés dans les communes de Aussois, de Pralognan, de Champagny, de Peisey-Nancroix. Champagny figurerait parmi les premières communes-stations des Alpes du Nord à avoir expérimenté ces clauses anti-spéculatives avec la réalisation de 7 lotissements à l'automne 2022. Le recoupement de témoignages de colotis, de lotisseurs et de décideurs publics ci-après témoignent de quelques limites de l'objectif de maintenir la vocation de l'habitat principal dans la durée de ce foncier, même si ces opérations ont pu permettre l'installation de résidents permanents.

« **Il s'agit d'une maison construite sur un lotissement communal qui à l'époque prévoyait une clause non spéculative sur une période de 10 ans. Mais c'était bien trop court**. **Déjà 3 des maisons du lotissements de 19 lots en date de 2001** ont été cédées pour de la résidence secondaire. », *Entretien 47, habitant sénior, Les Belleville, 5 juillet 2022*

[170] Cass. civ. 3e, 23 septembre 2009, pourvoi no 08-18187, JCP G 2009, no 48, 479, note G. Pillet, Constr.-urb. 2009, no 147, URL : https://www.labase-lextenso.fr/revue-des-contrats/RDCO2010-2-024.
[171] Question législative n°42366 et réponse URL : https://questions.assemblee-nationale.fr/q12/12-42366QE.htm.

« Nous travaillons historiquement aux Belleville où nous avons fait beaucoup de lotissements. Villarabout est le second avec des clauses anti-spéculatives et des critères définis par la commune pour l'habitat principal : provenance des acquéreurs et taille des ménages. Nous avons aussi fait ceux de Champagny. »

« **Globalement les lotissements sont restés de l'habitat principal, j'ai encore des connaissances dans les lotissements même s'il y a des cas de revente en résidence secondaire.** Notamment, ce qui s'était passé, c'est **des locaux qui achetaient dans les lotissements communaux pour revendre l'ancienne maison hors clauses à un résident secondaire.** », *Entretien 52, lotisseur, Les Belleville, 26 avril 2023*

Un autre témoignage auprès de bénéficiaires des lotissements communaux permet d'attester de l'installation d'un couple non originaire de la vallée dans la durée.

Habitante 1 : « Et donc, il y avait ce programme, c'était fait par la commune, pour faire un lotissement, donc on s'est positionné. On a eu la chance d'être retenus. »

Habitant 2 : « Il y avait 3 critères. Le premier critère, c'était être à Saint-Jean au moins de mémoire depuis plus de 2 ans, être à Saint-Jean avec moins de 2 ans et après je crois, ouvert à tout le monde parce qu'il ne pouvait pas le fermer aux gens de l'extérieur. Elle priorisait. **Et donc comme on était là depuis plus de 2 ans sur la commune, voilà, on a eu un terrain.** », *Entretien 57, habitants couple séniors, Les Belleville, 1er juin 2023*

La Mairie de Les Belleville propose des logements municipaux à des prix en dessous du marché lors des recrutements. D'après un employé municipal, cette offre de logements a été décisive pour accepter l'emploi dans cette commune.

« Pour l'emploi à l'année, nous n'en manquons pas. **Il y a 22 offres en Mairie en avril qui ont eu du mal à être pourvues.** Les difficultés rencontrées étant que le revenu proposé n'est pas adapté au prix du marché. Du coup **à présent les offres de mairie sont assorties d'une offre de logements** à 8 euros du m². J'en ai aussi bénéficié et je ne sais pas comment j'aurais fait sans ça. C'est certainement 2 fois moins cher. J'aurais un logement deux fois plus petit et **je ne serais pas resté si je n'avais pas eu un logement décent**. », *Entretien 56, employé municipal, Les Belleville, 26 avril 2023*

La Communauté de Communes Cœur de Tarentaise (CCCT), dont la commune Les Belleville fait partie, dispose de la compétence logement et mène ainsi une politique de l'habitat principal avec l'adoption d'un premier *Programme pour l'Habitat Principal* en 2014 d'une durée de 6 ans.

En France, le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Il s'agit d'un document établissant un diagnostic des besoins de logements à partir duquel les élus communautaires délibèrent des orientations, des actions et un budget afin de répondre aux enjeux du territoire. Sur le plan réglementaire, les Plans Locaux d'Urbanisme se doivent d'être compatibles avec le PLH.

Un nouveau programme a été adopté par la CCCT en mars 2024 qui programme des actions jusqu'en 2030. Le nouveau PLH prévoit 149 logements à Les Belleville d'ici 2030 dont 22 seront des logements locatifs sociaux (PLH CCCT, Orientations). La localisation des logements prévus est déjà pré-identifiée dans le document d'urbanisme de Saint-Martin-de-Belleville, notamment au niveau de secteurs d'urbanisation en extension de villages existants. Seulement, en entretien, la commune rappelle que le document d'urbanisme

ne dispose pas des prérogatives juridiques pour contrôler le fait que les futures habitations soient bien des résidences principales. De plus, la commune Les Belleville ci-dessous témoigne **des difficultés sur la négociation des terrains auprès des propriétaires privés pour développer des logements permanents dans un contexte où les rentes foncières sont perçues à la hausse**.

« La seule solution, ce sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), mais il faut bien l'amener avec les propriétaires fonciers et anticiper la présentation du projet avant les acteurs privés immobiliers. En effet, pour définir la faisabilité économique, il faut partir du prix de sortie d'opération et déduire toutes les charges pour en venir au prix de charges foncières. **Sur l'OAP Villard, des agences immobilières sont allées mettre en tête des prix à bâtir au lieu de prix à lotir aux propriétaires fonciers et maintenant il sera impossible de les raisonner pour développer le projet.** Le prix de vente des terrains est le dernier maillon après la marge du lotisseur et promoteur à 15 % et la marge de la commune qui revend les terrains. Celle-ci doit être délibérée. En général il faut 5 à 6 ans après une situation pour relancer des négociations. Sauf à lancer des Déclarations d'Utilité Publique (procédure d'expropriation), mais cela peut avoir un impact politique pour d'autres opérations. L'OAP de Villarabout a été réussie parce qu'il y a eu une discussion en amont de l'adoption du PLU. L'OAP de Saint-Jean-de-Belleville et Villarly sont encore possibles avec les mêmes **prérequis de discussions avec les propriétaires**. Il faut agir en privé avec les propriétaires. », *Entretien 55, Employée communale, Les Belleville, 26 avril 2023*

Un autre enjeu dans la régulation des constructions, est de pouvoir à la fois encadrer la création de lits touristiques performants et à la fois l'habitat principal. Certains opérateurs ont tendance à présenter leurs projets selon la destination d'urbanisme la plus avantageuse fiscalement comme le témoigne l'exemple décrit ci-après :

« Les sous-destinations sont le nerf de la guerre mais il est difficile de contrôler la réalité des usages. **Des hôteliers achètent des biens et les déclarent en habitat principal pour leurs saisonniers car s'ils les rattachent à l'exploitation hôtelière**, il y a une fiscalité. L'avantage est qu'ils peuvent alors louer en *Airbnb* les logements quand ils ne sont plus occupés par leurs personnels en hors saison. En plus, **quand on ne déclare qu'un seul logement, on n'est pas soumis au conventionnement loi montagne.** », *Entretien 55, Employée communale, Les Belleville, 26 avril 2023*

En raison des difficultés à maintenir dans la durée la vocation d'habitat principal de ces opérations, la commune réfléchit à d'autres procédés pour développer l'habitat. Tout d'abord, il y a des opérations de résidences de logements pour les travailleurs saisonniers. De nombreuses ont été créés (1400 lits saisonniers) et de nouveaux projets sont encore prévus. En 2018, une opération publique réhabilitant un bâtiment de l'OPAC vacant dans le bourg-centre de Moûtiers a permis d'apporter une solution de 24 logements complémentaires pour les travailleurs saisonniers en lien avec la mise en service de petites navettes adaptées à leurs horaires de travail. Cette offre de logements s'adresse à des saisonniers ne souhaitant pas nécessairement résider en station et dont le conjoint peut avoir un emploi en bas de vallée par exemple. Le bilan de cette opération semble partagé selon les retours d'entretien entre des avis très favorables (*Entretien 50, Employé, France-Travail, 18 janvier 2023*) et moins convaincus (*Entretien 27, Employée supra-communale, Tarentaise, 30 juin 2023*).

Parallèlement, la commune Les Belleville a procédé à l'acquisition de 14 logements déqualifiés dans le parc immobilier touristique afin d'augmenter son patrimoine de logements pouvant être mis à disposition des saisonniers. Depuis 2010, la commune dispose également d'une aire d'accueil des camping-car/camion aménagée avec 15 emplacements. Les solutions développées à l'égard des saisonniers sont donc diverses.
Le diagnostic du PLH 2024-2030 fait état que la mise en chantier joue un rôle modéré sur l'emménagement des ménages à l'échelle de l'intercommunalité. En 2018, 232 emménagements sont intervenus pour 18 logements mis en chantier. Le desserrement des ménages serait encore un phénomène mobilisant des besoins de logements supplémentaires pour une même population à raison de 25 logements pour le périmètre intercommunal. *A contrario*, le diagnostic identifie 3,1% de logements vacants à Les Belleville, soit 193 logements vacants. Ce paradoxe peut s'expliquer par **une inadéquation de l'offre de logements entre les besoins d'emménagement de jeunes couples sans enfants observés sur le périmètre intercommunal dans les dernières années et la sous-représentation de petits logements dans le parc existant des communes environnant Moûtiers dont Les Belleville** (Diagnostic PLH de la Communauté de Communes Cœur de Tarentaise 2024-2030, p. 39).
La commune prépare en 2023 un grand programme de logements à Val Thorens qui serait développé à l'aide d'un *bail à construire*[172] sur un terrain de la SAS 73[173] où la construction serait développée par une *Société Civile Immobilière* composée de parts sociales d'employeurs et d'une part sociale communale. Le fait de conserver le terrain sous maîtrise de la SAS 73 par l'intermédiaire du bail, permettrait ainsi d'éviter la spéculation lors de la revente de parts sociales. Le projet prévoit un total de 187 logements répartis entre trois bâtiments dont 25 logements en accession à la propriété dans le bâtiment A, 96 logements saisonniers, et 66 logements destinés aux acteurs économiques. La commune considère que ce type d'opération restera coûteux et qu'il faudrait en développer davantage. Malheureusement ce n'est pas réaliste financièrement (*Entretien 44, élu communal, Les Belleville, 13 novembre 2023 ; Entretien 55, Employée communale, Les Belleville, 26 avril 2023).* **L'opération de 187 logements prévue à Val Thorens représente 11,8 % du parc de 1608 résidences principales de la commune Les Belleville de 2020, soit une proportion similaire aux années 1980.** Un tel effort public conforte une volonté de garantir l'accès au logement pour la main d'œuvre de Val Thorens, dont les perspectives d'enneigement sont plutôt assurées dans les prochaines années. Parallèlement, des lotissements communaux de Praranger et de Chavonnerie sont à l'étude plus bas dans la vallée. Il sera donc intéressant de suivre dans les prochains recensements, si une reprise démographique se confirme comme celle des années 1980.

L'offre en logement social à Les Belleville est la plus développée comparativement aux autres terrains d'études, mais selon le bailleur social rencontré, cela reste insuffisant.

« A Moûtiers le temps moyen d'attribution est d'1 mois. A Val Thorens on est sur 3 à 5 ans d'attente. »
Entretien 67, Employé, Bailleur social, 18 janvier 2023

[172] Le bail à construction engage le preneur à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et s'assurer de conserver son bon état pendant toute la durée du bail. A l'échéance du bail, la construction revient au bailleur, propriétaire du terrain (Article L251-1 à L251-9).
[173] La Société d'Aménagement de la Savoie (SAS 73) est une société d'économie mixte dont le capital majoritaire est détenu par les collectivités locales. Elle intervient dans les domaines de l'aménagement et la construction d'équipements publics.

Plusieurs habitants rencontrés confient que sans l'existence d'un patrimoine familial pour faciliter leur accès à la propriété principale, ils auraient rencontré des difficultés à s'installer.

« Le terrain c'est un terrain familial, parce que sinon ce n'est pas possible. Ça aurait été plus compliqué. Après ils font pas mal de lotissements maintenant. » *Entretien 48, Habitante-Famille, Les Belleville 19 novembre 2022*

En plus des actions publiques évoquées, les employeurs disposant d'importants établissements d'hébergements (hôtels, résidences, etc.) peuvent accueillir une partie du personnel saisonnier. Certains acquièrent des appartements dans le parc privé ou font des réservations lors de projet d'accession à la propriété. Action Logement Services[174] a soutenu la construction de 143 lits à Les Menuires (61 AGIBEL et 82 avec SCI Hudry). A Val Thorens, 104 lits ont été générés par deux sociétés (*SCI KJP Immo* et *SCI Valou*). D'autres opérations ont été construites par les employeurs dans la vallée des Belleville pour loger leurs saisonniers :

- Le bâtiment *Le Perce-Neige* (*SCI Hudry*) : 51 logements (de 20 m² à 50 m²)

- Le bâtiment le *Val Roc* (*Club Med*) : 187 chambres + 43 (incluses dans le bâtiment principal de la résidence touristique)

Concernant les prérogatives nationales pour la planification et l'urbanisme réglementaire, un élu communal s'inquiète des effets à terme de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) prévu dans le cadre de la loi Climat et Résilience :

« **La ZAN, elle ne va pas simplifier les choses, puisque de toute façon on va encore créer la rareté.** Dans la mesure où on est dans des niches. **Saint Martin, ce sont des niches. Il y a 5, 6 constructions qui peuvent se faire par an à condition de détruire les anciennes**. Donc vous allez toujours bien trouver 10 personnes qui ont un carnet de chèques bien rembourré et qui achèteront. Qu'est-ce qui ferait que ça changerait ? Même si on peut avoir un ralentissement économique ponctuel comme il y a eu pendant le COVID, mais qu'est-ce qui ferait qu'à terme les choses pourraient s'inverser ? », *Entretien 44, élu communal, Les Belleville, 13 novembre 2023*

Peu de solutions d'urbanisme réglementaire permettre de maîtriser la vocation d'habitat principal dans la durée et la création de logements abordables lorsque la commune ne dispose pas de terrain. La commune a précisé des secteurs dans son Plan Local d'Urbanisme qui font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le **tableau 57** synthétise les informations collectées concernant la politique de l'habitat de Les Belleville en décomposant les éléments permettant de comprendre la portée des actions publiques en faveur de l'habitat principal et de la vie locale à l'année.

[174] *Action logement service* gère la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) pour le logement des salariés. Cette organisation est reconnue d'utilité sociale et soutient financièrement la construction de logements sociaux et intermédiaires dans les zones en carence de logements.

Tableau 57 : Recoupement d'informations pour l'évaluation de l'action publique en soutien à l'habitat principal à Les Belleville

	Selon les entretiens avec des élus, des employés publics et des habitants	Selon les documents de planification ou de programmation	Selon les indicateurs quantitatifs socio-démographiques
Besoin de logements actuel identifié			105 demandes de logement social en 2023 (hors mutation au sein du parc social)
Objectif de la politique publique	Développer des solutions de logements abordables qui garantissent la vocation d'habitat principal dans la durée.	150 logements permanents programmés dans le PLH 2015-2021 et 149 dans le PLH 2024-2030 Accueil de 700 habitants supplémentaires et 500 logements permanents dans le PLU adopté en 2020	
Faisabilité de la politique publique	La commune ou un tiers para-public dispose de terrains et propose un appui financier pour développer de nouvelles opérations de logements en stations. Des OAPs sont prévues pour favoriser l'habitat principal sur des propriétés privées dans les villages	En dehors d'un projet de loi en 2024 et de logements locatifs sociaux, le code de l'urbanisme ne permet pas de réserver des terrains à bâtir pour l'habitat principal	Les opérations de lotissements récentes depuis 2000 contribuent modestement à l'accès à l'habitat principal (environ 17 % en 2020).
Echelle géographique d'application	Un Programme Local de l'Habitat renouvelé au niveau de la Communauté de Communes Cœur de Tarentaise, des objectifs dans la convention loi montagne pour le logement saisonnier et des objectifs dans le Plan Local d'Urbanisme		
Effectivité de la mise en œuvre	Des opérations très coûteuses qui ne permettent pas de couvrir l'ensemble des besoins pressentis. Des négociations avec les propriétaires terriens qui n'aboutissent pas toujours sur des opérations de lotissements économiquement viables.		
Conséquences observées pour l'accès au logement	Une rareté foncière par la réduction des surfaces constructibles. Un lotissement d'habitat permanent avec des clauses anti-spéculatives développé à Villarabout. Plusieurs autres opérations sont en attente de réalisation.	263 logements locatifs aidés, 1400 lits saisonniers	24 résidences principales et 747 résidences secondaires supplémentaires entre 2014 et 2020 (INSEE 2023). 68 ménages logés dans le parc locatif social entre 2019 et 2023 (data.gouv.fr)
Evolution démographique	Un infléchissement démographique depuis 5 ans mais des effectifs scolaires en augmentation sur les deux dernières années scolaires		64 habitants en moins entre 2014 et 2020 (INSEE 2023)

Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024

Sources : INSEE 2014, 2020, 2023 ; data.gouv.fr, 2019, 2023 ; synthèse des informations recueillies à l'aide de l'étude documentaire, et des informations transmises dans les entretiens

2.4 Les Deux Alpes, une stratégie de mobilisation du parc privé et des opérations d'habitat permanent en parallèle du développement des lits touristiques

En 2002, un service logement à Les Deux Alpes avait la charge de gérer le parc immobilier de la commune, d'accompagner les personnes en recherche d'un logement et de mobiliser des logements privés en proposant de l'intermédiation locative aux propriétaires. A partir de 2011, ce service est transféré à la Communauté de Communes de l'Oisans. Chaque année, environ **3500 courriers sont envoyés aux propriétaires pour leur proposer de mettre à disposition leur logement inoccupé** pour une mise en location à des saisonniers. La commune s'engage à assurer la gestion locative en missionnant une Agence Immobilière à Vocation Sociale (*Solhia*), afin de procéder à la visite des logements, de s'assurer de leur état de conformité (loi Carrez, DPE, détecteur de fumées…), d'accompagner la logistique locative (mandats de gestion, contrat, état des lieux, relevés de compteurs, remise de clés, assurances), de suivre le règlement des loyers et de veiller à la remise en état des logements en fin de saison. C'est l'employeur qui est signataire d'un contrat de 5 mois afin de s'assurer que le logement répond bien au besoin d'un saisonnier mais aussi de garantir la solvabilité au propriétaire. Lors **de la saison hivernale 2016-2017, cette action a permis de mobiliser plus que 205 logements et 24 logements** en été où le besoin est moins prégnant. 76 employeurs ont signé des baux, soit 450 travailleurs saisonniers. Selon le bilan de l'intercommunalité, cette opération aurait permis la fidélisation du personnel à hauteur de 30 %. En 2017, le budget du service était de 190 000 euros et représente 3 emplois permanents avec 1 ou 2 renforts en saison d'hiver pour les états des lieux (Communauté de communes l'Oisans, 2017). Cette stratégie permet d'éviter à la commune la construction de foyer logements saisonniers comme c'est la politique à Les Belleville. Cependant, cela présente le désavantage de dépendre de la volonté de propriétaires privés. **En 2022, le nombre de mise à disposition par les propriétaires chute à 102 logements.** 151 demandes n'ont pu être satisfaites. La raison serait notamment les évolutions législatives obligeant à un standard de performance énergétique minimum (**étiquette D du diagnostic énergétique**), alors que les logements mobilisés sont souvent déqualifiés et sortis du marché de la location touristique (délibération du 12 décembre 2022). Si la commune Les Deux Alpes a été pionnière dans cette pratique d'intermédiation locative, elle s'est diffusée dans d'autres destinations touristiques comme à Chamonix. Les mêmes tendances de chute de la mise à disposition de logements par les propriétaires privés sont observées à Chamonix, qui ne mobilise plus que 30 logements sur 50 initialement, en raison de la rénovation énergétique réglementaire nécessaire (*ADRETS*, 2024).

La commune Les Deux Alpes a également mis en place **un soutien à la remise en location pour les travailleurs saisonniers dans le cadre du dispositif ORIL (Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs)** en définissant des périmètres éligibles ou les besoins de rénovation y sont les plus importants (délibération du 29 août 2019). La commune propose 100 euros d'aides par m² et jusqu'à 4000 euros par logement. L'aide est versée de manière progressive sur 5 ans afin de s'assurer de la mise en location par le propriétaire dans la durée. Des preuves de mises en location doivent être transmises pour bénéficier des soldes de subvention (autorisation de consultation des relevés de consommation d'eau, justification de déclaration de la taxe de séjour).

A une autre échelle, la Communauté de Communes de l'Oisans, a expérimenté la **collaboration de propriétaires séniors dans l'accueil de jeunes actifs lorsque leur logement est sous-occupé**. Le principe étant d'offrir un loyer très modéré contre des échanges de services et une présence pour les séniors

seuls ou isolés. Une association se charge de vérifier les propriétaires et locataires candidats. En 2023, l'expérimentation n'a pas permis de trouver de volontaires et donc reste pour l'instant inopérante.

Image 31 : Brochure pour le lancement de l'expérimentation



Sources : Brochure de la Communauté de communes de l'Oisans, 2023

En 2022, la commune dispose de **49 logements locatifs sociaux**, soit une proportion bien plus faible que dans la commune Les Belleville. 39 demandes sont enregistrées en 2023 en dehors des mutations, ce qui témoigne d'un besoin de développer l'offre. Sur une période récente, la commune a mené plusieurs opérations pour développer l'offre d'habitat permanent. Une opération mixte à Venosc, appelée *Les Clarines*, a été réalisée en partie sur des terrains communaux, ce qui a permis de fixer des règles sur la nature des constructions dans l'appel à projet. L'opérateur MMV retenu qui a construit 960 lits en résidences de tourisme, répartis sur 4 bâtiments devait prévoir un cinquième bâtiment réservé à l'habitat permanent dont 10 logements gérés par un bailleur social. C'est l'application de la **servitude de mixité sociale** mentionnée précédemment. A Venosc village, un potentiel de 8 lots individuels (lotissement Lyerette) et un petit collectif de 4 à 5 logements pourraient être développés. Sous le village 1800 Les Deux Alpes, 4 bâtiments de logements collectifs dans la continuité du lotissement des Lys sont à l'étude. Cette opération de **bail à construire prévoit 10 à 20 logements familiaux aux Deux Alpes 1800** (Politique logement saisonniers et résidents aux Deux Alpes, 2023[175]). Par ailleurs, la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale *SEML Foncière Les 2 Alpes* permet de procéder à des acquisitions et de développer des logements.
Enfin, la commune a acheté un ancien centre de vacances *Okaya* en 2022 pour développer une offre de logements. Par délibération du 11 janvier 2023, la commune Les Deux Alpes reconnaît l'importance de soutenir une offre de logements à destination de saisonniers et d'habitants permanents en approuvant une politique de logement détaillant plusieurs actions. Tout d'abord, il s'agit de maintenir l'espace saisonnier

[175] https://www.mairie2alpes.fr/medias/1673441040-2022-171-definition-politique-logement.pdf

composé de trois personnes en charge de gérer le parc immobilier de la commune et la mobilisation de logements privés en proposant de l'intermédiation locative aux propriétaires. La commune annonce, dans la délibération du 11 janvier 2023, recourir au **droit de préemption** pour motif d'intérêt général lors de ventes.

Le recours au **droit de préemption urbain** d'un terrain par la collectivité doit être justifié pour motif d'intérêt général dans le cadre d'un objectif de sauvegarde ou d'un projet d'aménagement (Articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme). Lors de l'achat, la commune doit alors avoir la capacité de démontrer que cette préemption permettra la réalisation d'un projet répondant à des objectifs fixés dans un Programme Local de l'Habitat ou qu'il s'agit d'une opération d'amélioration de l'habitat ou de requalification de copropriété dégradé. Une autre possibilité est de justifier une opération de réalisation de logements sociaux (Article L302-8 du code de la construction et de l'habitation).

Comme dans le cas de Les Belleville, la commune Les Deux Alpes a développé des lotissements. Face aux mêmes problématiques de basculements ultérieurs de logements initialement cédés à des primo-accédants vers de la résidence secondaire, la commune prévoit, dans le règlement de lotissement, la nécessité de réserver l'usage des lots pour l'habitat principal. La commune s'assure de rester propriétaire d'un des lots. **Comme il faut l'unanimité des colotis pour modifier le règlement de lotissement[176], si la commune reste propriétaire, elle garantit à long terme l'usage en habitat principal** (*Entretien 71, élue municipale, Les Deux Alpes 5 juin 2023*). Il faut en effet préciser que même si le règlement de lotissement devient caduc au terme de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, la caducité concerne les règles d'urbanisme, mais la valeur contractuelle du contenu reste opposable aux relations entre colotis[177].

Sur le plan de l'urbanisme réglementaire, le PLU de Mont-de-Lans en vigueur en 2023 **oblige les opérateurs touristiques à la création de 5 % de logements saisonniers pour tout nouvel hébergement de plus de 1000 m².** 7 opérations ont déjà été assujetties à cette obligation réglementaire, créant alors 130 lits face à 2958 lits touristiques supplémentaires de 2018 à 2024.

Ne disposant pas des dates de réalisation des lotissements et de logements sociaux, il n'a pas pu être établi une rétrospective similaire à celle établie à Les Belleville. Le **tableau 58** synthétise les informations collectées au cours de la thèse concernant la politique de l'habitat de Les Deux Alpes en décomposant les éléments permettant de comprendre la portée des actions publiques en faveur de l'habitat principal vis-à-vis des besoins.

[176] Le règlement de lotissement est un document facultatif qui a une valeur contractuelle et permet de prescrire des règles d'urbanisme supplémentaire dans le lotissement. Il est opposable aux autorisations d'urbanisme déposées au sein du périmètre de lotissement. L'article L. 442-10 du code de l'urbanisme prévoit qu'une demande de modification des documents du lotissement, dont le règlement, émanant des co-lotis doit être soumise au maire pour approbation.

[177] 2023 CEREMA, Les procédures de modification des documents d'un lotissement, p. 4., URL : https://outil2amenagement.cerema.fr/sites/outils2am/files/fichiers/2023/12/Cerema-Fiche%20Outil%20Lotissement%20V3.pdf

Tableau 58 : Recoupement d'informations pour l'évaluation de l'action publique en soutien à l'habitat principal à Les Deux Alpes

	Selon des entretiens avec des élus, des employés publics et des habitants	**Selon les documents de planification ou de programmation**	**Selon les indicateurs quantitatifs socio-démographiques**
Besoin de logements actuel identifié	Reconnaissance d'un enjeu et de la nécessité d'un soutien public sur l'accès au logement pour les permanents	Reconnaissance de besoins par délibération du 11 janvier 2023	39 demandes de logement social en 2023 (hors mutation au sein du parc social)
Objectif de la politique publique	Convaincre le propriétaire de louer à des permanents et développer des opérations sur les terrains communaux	Il s'agit notamment d'accueillir 180 habitants supplémentaires soit une croissance moyenne de la population de 1,25% par an. Pour ce faire il est prévu la création de 100 logements permanents dont 20 logements sociaux	
Faisabilité de la politique publique	La commune mobilise ses derniers terrains et propose un appui financier pour développer de nouvelles opérations de logements permanents. Recours à la servitude de mixité sociale, aux clauses d'habitat principal dans le règlement de lotissement et mise en place d'un quota de logements saisonniers dans le règlement du PLU.	En dehors d'un projet de loi en 2024 et de logements locatifs sociaux, le code de l'urbanisme ne permet pas de réserver des terrains à bâtir pour l'habitat principal	
Echelle géographique d'application	Une action d'expérimentation et un service logement saisonnier transférés à la Communauté de Communes de l'Oisans. La politique de développement de l'offre et de rénovation se concentre principalement au niveau communal (délibération de janvier 2022, PLU)		
Effectivité de la mise en œuvre	Les derniers terrains communaux sont mobilisés pour les opérations de logements et les besoins à venir pourront difficilement être assurés par la commune. Perte d'efficience sur la politique de mobilisation des logements privés à la suite d'un revirement de décision de mise en location par les propriétaires.		Face à 970 résidences principales, ces opérations contribuent de façon modeste à l'accroissement du parc de résidences principales, estimées à 970 logements en 2020 par l'INSEE.
Conséquences observées pour l'accès au logement	10 logements sociaux à l'aide de la servitude de mixité sociale. Une rareté foncière par la réduction des surfaces constructibles.	130 lits saisonniers en voie d'être créés dans le cadre de l'urbanisme réglementaire.	24 résidences principales et 747 résidences secondaires supplémentaires entre 2014 et 2020 (INSEE 2023) 12 ménages logés dans le parc locatif social entre 2019 et 2023 (data.gouv.fr).
Evolution démographique	Une croissance démographique stable mais un enjeu sur le renouvellement de la population et un vieillissement démographique qui peut générer des départs en vue de se rapprocher d'une offre de soin plus adaptée.		17 habitants en moins entre 2014 et 2020 (INSEE 2023).

Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024

Sources : INSEE 2014, 2020, 2023 ; data.gouv.fr, 2019, 2023 ; synthèse des informations recueillies à l'aide de l'étude documentaire, et des informations transmises dans les entretiens

2.5 Montvalezan, un soutien à l'habitat principal trop embryonnaire pour pouvoir être le facteur explicatif du maintien d'une croissance démographique

La commune de Montvalezan compte **40 logements locatifs sociaux et enregistre 17 demandes hors mutation en 2023.** La mairie dispose de **logements pour les employés communaux**. Un échange avec un habitant a permis de constater que l'accès à ces logements était décisif dans les installations de ménages.

« Moi je suis locataire, la mairie m'a **mis à disposition un logement et heureusement sinon économiquement, ça aurait été difficile, même si je ne suis pas à plaindre. J'aurais fait un choix rationnel et je ne serais pas venu exercer ici.**[178] » *Entretien 65, habitant, Montvalezan, 28 novembre 2023*

En 2016, la commune a appuyé le développement d'un programme de 16 logements pour les primo-accédants en cédant un terrain pour 1 euro symbolique à la *Savoisienne habitat* qui s'est chargée de l'opération. Il s'agit de la résidence *Le Lycopode* à côté des services techniques dans la station la Rosière. **Le programme a permis de contracter des engagements avec les primo-accédants afin d'exclure la location touristique et limiter la plus-value d'une revente pendant 18 ans** (*Entretien 66, habitante, jeune couple sans enfant, Montvalezan, 8 juin 2023*).

« **Nous avions fait également une demande à l'OPAC, mais il y avait une telle liste d'attente que cela dure des plombes. »**

« Mon conjoint a donc acheté un 66 m² avec 45 m² de terrasse pour 180 000 euros au lieu de certainement 350 000 euros à l'époque. Aujourd'hui, quasiment tous [les colotis] sont restés des habitants permanents. Pour l'un des propriétaires, c'est un appartement fantôme qui reste vide. On a l'impression qu'il le prête de temps en temps, mais il n'est jamais là. Il ne semble pas faire de location en tout cas. Après un des acquéreurs avait déjà un chalet au Gollet donc ils n'étaient pas vraiment des primo-accédants et enfin il y avait des Parisiens plus âgés qui souhaitaient venir pour la retraite. Ils viennent très régulièrement. La mairie a gardé un logement pour le médecin. **Personne n'a revendu de logements. »** *Entretien 66, habitante – jeune couple sans enfant, Montvalezan, 8 juin 2023*

Si l'opération semble être **un succès depuis sa réalisation en 2016, elle peut présenter à terme un risque de transfert de propriété en faveur de meublés de tourisme.**

« Avec le bâtiment de la *Savoisienne,* quand plus personne ne contrôlera, **peut-être que dans 20 ans, ils pourront revendre à un prix proche du marché** et de fait exclure les acquéreurs permanents. » *Entretien 60, employé communal, Montvalezan, 20 novembre 2023*

En raison de la perfectibilité de ce type d'opération dans la durée, la commune a en réflexion une nouvelle opération avec des clauses réservant la cession à des socio-professionnels de la station pour les besoins de leurs saisonniers. **Les élus ne croient pas en la mixité des usages au sein d'un même bâtiment entre saisonniers et habitants en raison des tensions qu'elle peut générer avec les rythmes de vie**

[178] Afin de préserver l'anonymat de l'enquêté dans le cadre des dispositions de la RGPD, la profession ne peut être indiqué.

différenciés et notamment les horaires atypiques du saisonnier (*Entretien 60, employé communal, 20 novembre 2023).*

La commune est bien positionnée sur les propriétés constructibles, lui permettant alors d'encadrer le développement à venir comme l'indique l'agente immobilière ci-après.

« Il n'y a plus de terrains privés. Les seuls terrains qui restent actuellement sont des terrains communaux. » *Entretien 64, agent immobilière, Montvalezan, La Rosière, 8 juin 2023*

La commune garde une population jeune qui trouverait des solutions de logements à l'aide du patrimoine familial expliquant leur capacité à rester vivre dans la commune malgré la hausse des prix.

« Il faut le reconnaître, pour installer des jeunes, c'est compliqué. Malgré tout, il y en a beaucoup qui s'installent parce qu'ils sont aussi propriétaires avec du patrimoine familial donc ça les fixe à ce niveau-là. » *Entretien 60, employé communal, Montvalezan, 20 novembre 2023*

La composition du nombre de logements communaux n'est pas connue, la taille modeste du nombre de logements sociaux et le peu d'opérations comme celle réalisée avec la *Savoisienne Habitat* semblent attester d'une **action publique plus limitée en faveur de l'habitat principal que les autres communes françaises étudiées**, même si les tailles de communes ne sont pas équivalentes. Plusieurs entretiens avec des acteurs font état d'un conseil municipal **plus ou moins en faveur de l'installation de ménages ou de socio-professionnels dans la station** La Rosière (*Entretien 64, agente immobilière, Montvalezan, 8 juin 2023 ; Entretien 60, élu municipal, Montvalezan, 20 novembre 2023 ; Entretien 65, habitant, Montvalezan, 28 novembre 2023*). Il paraît peu probant d'analyser l'interventionnisme public à Montvalezan vis-à-vis de la croissance démographique pour en évaluer ses effets. Le **tableau 59** synthétise les informations collectées au cours de la thèse concernant la politique de l'habitat de Montvalezan en décomposant les éléments permettant de comprendre la portée des actions publiques en faveur de l'habitat principal vis-à-vis des besoins.

Tableau 59 : Recoupement d'informations pour l'évaluation de l'action publique en soutien à l'habitat principal à Montvalezan

	Selon les entretiens avec des élus, des employés publics et des habitants	Selon les documents de planification ou de programmation	Selon les indicateurs quantitatifs socio-démographiques
Besoin de logements actuel identifié	Reconnaissance d'un enjeu et de la nécessité d'un soutien public sur l'accès au logement pour les permanents		17 demandes de logement social en 2023 (hors mutation au sein du parc social)
Objectif de la politique publique	Maintenir une population à l'année en ouvrant le droit à construire sur certain secteur	Une croissance démographique de 1 % par an d'habitants permanents, soit 80 habitants supplémentaires en 10 ans. Potentiel de 101 nouveaux logements identifié (p. 7 PADD, PLU)	
Faisabilité de la politique publique	La commune recherche des solutions de logements pour les employés et cède du foncier à des opérateurs pour réaliser des logements permanents avec clauses anti spéculatives. Convention pour les travailleurs saisonniers. Le Plan Local d'Urbanisme prévoit des secteurs à l'urbanisation dans les villages	En dehors d'un projet de loi en 2024 et de logements locatifs sociaux, le code de l'urbanisme ne permet pas de réserver des terrains à bâtir pour l'habitat principal	
Echelle géographique d'application	La politique de développement de l'offre et de rénovation se concentre principalement au niveau communal (délibération de janvier 2022, PLU)		
Effectivité de la mise en œuvre	Une opération de 16 logements avec des clauses d'habitat permanent et une autre opération en cours de réflexion en partenariat avec les socio-professionnels. Maîtrise foncière en station		L'opération réalisée et l'offre en logement social représente 16,4 % du parc de résidences principales, estimées à 341 logements en 2020 (INSEE 2022)
Conséquences observées pour l'accès au logement			12 résidences principales et 205 résidences secondaires supplémentaires entre 2014 et 2020 (INSEE 2023). 40 logements déjà occupés dans le parc social. Aucun ménage logé dans le parc locatif social entre 2019 et 2023 (data.gouv.fr)
Evolution démographique	« Il y a un gros boom démographique qui a été fait dans les 5 dernières années. On est passé de 680 à 730 habitants permanents. Donc ça c'est dû à une grande partie, quasiment à 100 % je dirais, par les nouvelles structures qui s'installent à La Rosière, qui ont besoin justement d'une part de saisonniers mais aussi de personnes à l'année pour faire fonctionner tout ça. » *Entretien 60, élu local, Montvalezan, 20 novembre 2023*		34 habitants supplémentaires entre 2014 et 2020 (INSEE 2023)

Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024

Sources : INSEE 2014, 2020, 2023 ; data.gouv.fr, 2019, 2023 ; synthèse des informations recueillies à l'aide de l'étude documentaire, et des informations transmises dans les entretiens

2.6 Nendaz, une croissance démographique malgré l'absence d'action publique en faveur de l'habitat permanent

Les dix entretiens réalisés auprès d'employés, d'habitants, d'agences immobilières et de l'office de tourisme n'ont pas permis d'identifier une action publique qui viserait à soutenir financièrement une offre de logements permanents sur cette commune en dehors du cadre de la Lex Weber analysé dans le chapitre précédent et de l'existence de quelques logements communaux pour le personnel communal. Pourtant, la commune connaît **une croissance démographique de 1,05 % par an entre 2010 et 2021, soit un gain de 691 habitants.** Avant la mise en place en 2017 des inventaires réglementaires liés au suivi de l'application de la Lex Weber, les statistiques ne précisent pas la répartition des logements entre les résidences principales ou secondaires. Entre 2017 et 2023, 497 résidences principales ont été créées. Le pourcentage de logements vacants est très faible (0,75 %), ce qui traduit un besoin sur le logement.

Par conséquent, cette commune interroge le rôle de la politique de l'habitat du fait que **malgré l'absence d'un interventionnisme public, le parc de résidences principales et la population continue de s'accroître, visiblement par la seule capacité des ménages.** Ce terrain d'étude viendrait tempérer l'idée selon laquelle une intervention publique en matière d'habitat est impérative pour maintenir une population à l'année, lorsque d'autres facteurs peuvent également y contribuer. Si la modération de la construction neuve de résidences secondaires avec la Lex Weber peut avoir un effet de régulation, nous avons déjà pu constater les limites de sa mise en œuvre et notamment sur l'abordabilité des prix. Selon les entretiens réalisés, d'autres facteurs pourraient expliquer un contexte en faveur de la croissance démographique. **Le périmètre de la commune qui s'étend jusqu'en plaine et à proximité de la ville de Sion a connu plusieurs programmes de logements. Par ailleurs le haut niveau de service et de commerces à l'année ainsi que l'attractivité résidentielle pour des retraités s'installant à l'année contribueraient au gain d'habitants.** Nous étudierons les autres facteurs dans le prochain chapitre. En raison de l'absence d'une politique de l'habitat dans cette commune, il n'est pas proposé de tableau d'analyse contrairement aux terrains précédents.

2.7 Badia/Abtei, les garde-fous de l'urbanisme réglementaire et une maîtrise du foncier par la communauté locale

Précédemment, les effets des dispositions de réservation de terrains à bâtir pour l'habitat principal ont été présentés. La vente est conditionné à *l'edilizia conventionata*. Les élus locaux de Badia/Abtei et Corvara expliquent ci-après la procédure de sélection des primo-accédants en pratique :

> « J'ai la possibilité si je suis résident ici d'émarger à **la liste d'attente qui tient compte du salaire, de la situation familiale, du patrimoine familial et d'un état complet de la situation du ménage**. Je gagne des points. **Si je rentre dans les critères et que des places sont disponibles, j'ai la possibilité de construire des habitations agréées**. Le privé vend le terrain aux communes. La commune achète le terrain et l'assigne à cet habitant. Cette personne l'achète à un prix conventionné pour y construire sa maison et le privé peut aussi construire sa maison. On parle de terrain agricole qui devient du logement. Avant, la condition pour les zones de conventionnement était pour 20 ans, maintenant c'est à vie. Cela ne sera jamais plus sur le marché libre. », *Entretien 94, élue municipale, Badia / Abtei 13 décembre 2022*

Cette mesure permet de sauvegarder dans la durée la vocation du foncier et du bâti dédiée à l'habitat principal. Certaines communes de la province de Bolzano demandent le contrat de travail pour s'assurer de l'éligibilité des acheteurs.

« Je ne sais pas si c'est quelque chose que nous vous avons déjà expliqué mais nous avons *l'edilizia conventionata*. En gros, par exemple ici à Corvara, nous en avons discuté la semaine dernière. **Nous avons quelques zones dédiées à l'habitat local. Ainsi, si les citoyens remplissent certaines conditions, s'ils ont plus d'un certain nombre d'années d'ancienneté, sur le plan financier,** s'ils ont un revenu qui n'est ni trop élevé ni trop bas, car sinon ils ne peuvent pas se le permettre et que tous les critères sont remplis, alors **la municipalité attribue tous les deux ou trois ans des terrains qui coûtent une somme raisonnable**. **Au bout du compte, c'est toujours un gros investissement pour les familles, car construire quelque chose ici coûte beaucoup d'argent. Donc ce n'est toujours pas un logement bon marché, mais au moins vous pouvez acheter le terrain à un prix raisonnable. »**, *Entretien 95, élu municipal, Corvara in Badia/Kurfar, 22 février 2023*

Le patrimoine de l'unique bailleur de la province, l'organisme IPES, se compose de 16 logements à Badia/Abtei qui sont tous occupés. A Corvara, il y a 10 logements dont 2 logements vacants. Dans les communes en aval, il y en a 6 à Val/Wenger dont deux vacants sans demande en attente et 13 à Saint Martin (IPES, 2023) dont 6 inoccupés. En date du 11 avril 2023, 8 demandes sont enregistrées à Badia/Abtei, et 7 à Corvara in Badia/Kurfar ce qui confirme **un besoin qui reste toutefois modeste vis-à-vis des poids démographiques de ces deux communes** (*Entretien 100, Employé, Bailleur social, Val Badia, 11 avril 2023, traduit de l'anglais*). A titre de comparaison, 105 demandes (hors demande de mutation au sein du parc social) sont enregistrées en 2022 pour la commune Les Belleville, 17 pour Montvalezan, 33 pour La Clusaz, 39 pour Les Deux Alpes[179] et environ 200 demandeurs à Kitzbühel mais qui a une population plus importante (*Entretien 112, bailleur social, Innsbruck, 16 décembre 2022 traduit de l'allemand*). **Deux employés de l'organisme IPES sont convaincus du rôle des logements locatifs aidés pour habiter dans le Val Badia. Cependant, ils ne savent pas expliquer pourquoi il y a régulièrement de la vacance** dans le parc de logements du secteur :

« Je travaille depuis 20 ans pour IPES et je dois dire qu'il est plus difficile d'obtenir des informations sur la communauté à Val Badia que dans d'autres vallées. **Il est surprenant de constater qu'il y a très peu de demandes par rapport à d'autres régions.** Nous avons même des appartements vides que nous n'arrivons pas à louer. »

« **Nous nous demandons même comment les louer car nous perdons de l'argent. Nous avons proposé aux demandeurs inscrits sur la liste d'attente d'élargir la zone de recherche, mais sur 15 demandeurs valides, un seul a été accepté.** », *Entretien 100, Employé, Bailleur social, Val Badia, 11 avril 2023, traduit de l'anglais*

Parce que le logement locatif social constitue pourtant un segment important des politiques publiques d'habitat à développer vis-à-vis de territoires en tension immobilière, il apparaît indispensable d'obtenir plus d'éléments de réponses sur l'inadéquation de cette action publique vis-à-vis des besoins identifiés. Dans le

[179] data.logement.gouv.fr, consulté en 2023

cadre de la thèse, une enquête a été organisée auprès des locataires actuels et des demandeurs en coopération avec IPES, unique bailleur social de la province de Bolzano, qui s'est chargé de la diffusion auprès des usagers. Le questionnaire en langue italienne est présent en **annexe 12** de la thèse. Il s'agit de questions fermées avec la possibilité de préciser une autre raison le cas échéant. Cette enquête a recueilli 11 répondants : 5 locataires et 6 demandeurs. En raison de la taille limitée de cet échantillon qui ne peut prétendre à la représentativité, les éléments de réponses font l'objet d'un simple tri à plat de façon à identifier de premières pistes de réponses.

Tout d'abord, une majorité des répondants ont procédé à une demande de logement IPES à la suite d'une recherche infructueuse dans le parc privé. Moins de la moitié déclare avoir émis la demande dès le début de la recherche d'un logement. Plus de la majorité déclare que **les raisons principales de la demande de logement IPES sont les prix pratiqués dans le marché privé, puis le manque de disponibilité dans le parc privé.** La sécurité du contrat de location et l'inexistence de soutien familial dans la commune demandée sont indiquées par un peu moins de la moitié. Lors de la recherche, les locataires et actuels demandeurs n'ont pas souhaité ou n'envisagent pas élargir l'échelle de recherche au-delà de la commune demandée afin de ne pas être éloignés de la famille et des amis. Ils indiquent aussi une préférence de cadre de vie. La distance vis-à-vis de l'emploi ne vient qu'en troisième raison. Une majorité n'a pas refusé de propositions de l'IPES. **Moins de la moitié pense avoir la capacité de trouver une solution de logement avec un temps de recherche très important et des prix bien supérieurs.** 4 locataires sont satisfaits du logement attribué, 1 précise qu'il n'avait pas le choix. Les 5 locataires répondants envisagent de rester dans le logement attribué dans les prochaines années.

Les données sur la demande fournies par IPES et les réponses apportées au questionnaire confortent l'idée que le parc social répond bien à une demande et à un besoin face au manque de logements dans le parc privé. Cependant, il peut être observé ponctuellement des logements vacants. Cette vacance pourrait aussi s'expliquer par le fonctionnement de l'attribution qui est très sélectif. En effet, avoir des revenus modestes ne suffit pas à être éligible à l'attribution d'un logement IPES. Le système de points nécessaires pour être éligible se base sur plusieurs critères : ancienneté résidentielle ou du lieu de travail, revenu, nombre d'enfants à charge, handicap, inhabitabilité du logement occupé actuellement, rejoindre un conjoint, etc..). 25 points sont nécessaires pour pouvoir prétendre à un logement et **l'ancienneté résidentielle ou du lieu de travail apporte jusqu'à 11 points. Il faut justifier de 20 ans d'ancienneté résidentielle pour être crédité de 7 points**. Les individus ayant grandi dans la province de Bolzano sont alors privilégiés, puisqu'ils sont crédités de 6 points quand ils sont majeurs tandis que des nouveaux arrivants doivent patienter plusieurs années. La situation économique peut créditer jusqu'à 10 points maximum pour les plus modestes. Les autres critères ne contribuent qu'entre 2 et 5 points maximum (*Entretien 96, bailleur social, Val Badia, 23 février 2023, traduit de l'anglais*). **Ce système de critères d'attribution très sélectif pourrait également expliquer une demande de logements sociaux plus faible à Badia/Abtei que sur les autres terrains étudiés. Il provoquerait des situations d'inadéquation avec la potentielle demande bien vis-à-vis des logements disponibles.** Par exemple sur les 8 demandeurs à Badia/Abtei, 5 sont recevables seulement et une demande à San-Martino-in-Badia/St. Martin in Thurn n'est pas éligible (*Entretien 100, Employé, Bailleur social, Val Badia, 11 avril 2023, traduit de l'anglais*).

Comme identifié dans les autres terrains étudiés, il est courant pour les hôteliers de fournir les hébergements pour le personnel afin d'avoir la capacité de recruter des saisonniers de l'extérieur. Le **tableau 60** synthétise

les informations collectées au cours de la thèse concernant la politique de l'habitat de Badia/Abtei en décomposant les éléments permettant de comprendre la portée des actions publiques en faveur de l'habitat principal vis-à-vis des besoins.

Tableau 60 : Recoupement d'informations pour l'évaluation de l'action publique en soutien à l'habitat principal à Badia/Abtei

	Selon les entretiens avec des élus, des employés publics et des habitants	**Selon les documents de planification ou de programmation**	**Selon les indicateurs quantitatifs socio-démographiques**
Besoin de logements actuel identifié	Des logements peu abordables. Des logiques de spéculations immobilières		8 demandes de logement social en 2023
Objectif de la politique publique	Volonté politique de trouver un équilibre entre le tourisme et le lieu de vie. Faciliter l'accès à des logements abordables pour l'accueil de population permanente.	200 habitants supplémentaires prévus entre 2020 et 2030 *(Piano urbanistico comunale 3 septembre 2019)*	
Faisabilité de la politique publique	La commune applique la réservation de terrains établie par la loi provinciale de 2018. Rachats de terrains pour une attribution à des primo-accédants qui doivent avoir la capacité financière de construire le logement. Il n'y a pas d'autres projets visant à développer l'offre. Un foncier communal contraint par de nombreuses zones inconstructibles en raison des risques naturels.		
Périmètre d'application	La politique de développement de l'offre et de rénovation se concentre principalement au niveau communal.		
Effectivité de la mise en œuvre	Des logements et terrains sont réservés à la population permanente régionale.		16 logements sociaux (IPES, 2023)
Conséquences observées pour l'accès au logement	Des agences immobilières qui témoignent que les prix restent à la hausse malgré les mesures réglementaires provinciales. Des familles qui veillent à transmettre le patrimoine à la génération suivante.		275 résidences principales supplémentaires ont été créés entre 2011 et 2021. (Istat)
Evolution démographique	Poursuite de la croissance démographique avec l'accueil de jeunes familles notamment.		Gain de 156 habitants entre 2012 et 2020. (Istat)

Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024

Sources : Istat 2011, 2020, 2021,2023 ; IPES 2023 ; synthèse des informations recueillies à l'aide de l'étude documentaire, et des informations transmises dans les entretiens

2.8 Kitzbühel, des programmes réguliers de logements d'utilité publique pour une population en croissance mais vieillissante

A Kitzbühel, la ville investit depuis plusieurs années dans des projets de construction de logements d'utilité publique. **Ces dernières années, à Kitzbühel, 400 appartements, maisons et terrains ont été attribués à des locaux selon des critères d'aide à la construction de logements.** Le modèle appliqué est la location-vente où la commune cède un terrain à un promoteur (*Wohnungseigentum Tirol*) pour la construction de logements à des prix bonifiés. Le prix de revente ultérieur ne doit ensuite pas dépasser 55 % de la valeur vénale (Rauth, 2022). La ville n'est pas le seul acteur qui intervient en matière d'intérêt général pour l'accès au logement principal. Les paroisses autrichiennes sont également des propriétaires terriens encore importants dans le Tyrol autrichien qui prennent activement part au développement de l'offre de logements.

« En fait, les communes achètent des terrains et vous pouvez acheter le terrain à moindre coût. Mais la paroisse le fait parfois. Elle achète le terrain et vous construisez la maison. **Le plus grand propriétaire foncier est l'Église. Elle loue parfois le terrain pour une très longue période et vous êtes propriétaire de la maison. Mais les communes les vendent normalement moins cher. Il y a quelques conditions à remplir. Il faut être une famille, être jeune ou autre. »**, *Entretien 107, Employé, Equivalent Pôle Emploi, Kitzbühel, 14 février 2023, traduit de l'anglais*

Parmi les opérations développées, il existe en Autriche le ***Baurecht*** **qui se rapproche des principes du Bail Réel Solidaire français où un bail est contracté sur le terrain pour céder l'usufruit aux primo-accédants**. Cette pratique était déjà répandue pour développer des locaux d'activités et de bureaux en Autriche. Le réemploi de cette méthode pour l'offre de logements est plus récent. **Le *Baurecht* présente des freins culturels équivalents à ceux rencontrés en France sur le rapport à la propriété** comme l'exprime ce bailleur social :

« **Les Autrichiens veulent vraiment posséder quelque chose avec la terre. Ils ne veulent pas posséder un appartement uniquement pour les 50 prochaines années.** Ils veulent donner l'appartement à la génération suivante. Par conséquent, les Autrichiens ne sont pas très ouverts à l'idée du *Baurecht.* », *Entretien 112, Bailleur social, Innsbrück, 16 février 2023, traduit de l'allemand.*

Par ailleurs, la commune accompagne régulièrement la construction de logements locatifs sociaux puisqu'elle compte 268 logements de ce type. C'est une politique pratiquée par l'ensemble des communes du district où l'offre globale se compose de 1025 logements locatifs sociaux en 2023. L'**image 32** relate l'inauguration d'un programme de logements sociaux à Kitzbühel dont le prix de location était de 5 euros par m² en 2021. En raison de l'inflation, en 2023, les nouvelles opérations proposent *a minima* 7 euros par m².

Image 32 : Exemple d'opération de logements locatifs sociaux à Kitzbühel en 2021



Source : MeinBerzik.at, Kogler, 2021

Face à la montée des prix, il serait impossible pour le bailleur social de construire des logements sans la cession des terrains publics ou privés à des prix réglementés. L'effort du Land et de la collectivité se traduit par un nombre de projets limité. Ainsi, le bailleur social procède également à **des opérations de démolition-reconstruction pour développer l'offre de logements** sur son propre patrimoine foncier.

« Les anciens bâtiments représentent beaucoup de surface. Maintenant, nous pouvons créer presque deux fois plus de logements parce que nous augmentons la hauteur. **En fait, nous n'achetons pas toujours un terrain à bâtir. De temps en temps, le terrain nous appartient aussi. Nous démolissons le bâtiment et y construisons presque deux fois plus d'appartements.** A Kitzbühel par exemple, nous avons aussi de vieux bâtiments que nous avons démolis et reconstruits. », *Entretien 112, Bailleur social, Innsbrück, 16 février 2023, traduit de l'allemand.*

Le **tableau 61** synthétise les informations collectées aux cours de la thèse concernant la politique de l'habitat de Kitzbühel en décomposant les éléments permettant de comprendre la portée des actions publiques en faveur de l'habitat principal vis-à-vis des besoins.

Tableau 61 : Recoupement d'informations pour l'évaluation de l'action publique en soutien à l'habitat principal à Kitzbühel

	Selon des entretiens avec des élus, des employés publics et des habitants	Selon les documents de planification ou de programmation	Selon les indicateurs quantitatifs socio-démographiques
Besoin de logements actuel identifié	Reconnaissance d'un enjeu et de la nécessité d'un soutien public sur l'accès au logement pour les permanents. L'augmentation de la part de main d'œuvre en provenance de l'extérieur nécessite plus d'offre de logements	« Compte tenu de l'évolution naturelle de la population et du solde migratoire, le nombre maximal d'habitants est d'environ 8300 habitants pour 4050 logements » *Örtliches Raumordnungskonzept, 2014*	200 demandes de logement social en 2023
Objectif de la politique publique	Développer des solutions de logements pour la main d'œuvre locale et la communauté locale	« Maintenir et renforcer la position centrale de Kitzbühel et garantir que des terrains à bâtir soient disponibles pour la population locale à des prix socialement acceptables. » *Örtliches Raumordnungskonzept, 2014*	
Faisabilité de la politique publique	La commune développe régulièrement des projets sur des terrains communaux à destination de la résidence principale. Les bailleurs sociaux et la paroisse disposant d'un patrimoine foncier développent également des opérations pour accroître l'offre d'habitat principal. Un urbanisme réglementaire qui régule les résidences secondaires et privilégie l'habitat principal	« La municipalité prévoit 25,2 ha de terrains à bâtir et l'objectif est que les constructions soient socialement acceptables pour la population locale » *Örtliches Raumordnungskonzept, 2014*	
Périmètre d'application	La politique de développement de l'offre et de rénovation se concentre principalement au niveau communal		
Effectivité de la mise en œuvre	Des logements sont attribués à la population permanente. L'urbanisme réglementaire connaît des limites quant à la régulation des résidences secondaires		400 logements attribués dans les dernières années (*Wohnungseigentum Tirol*)
Conséquences observées pour l'accès au logement	Des agences immobilières qui témoignent également d'acquéreurs en capacité d'acheter un habitat principal dans le parc privé		475 résidences principales supplémentaires ont été créées entre 2017 et 2023
Evolution démographique	Un vieillissement démographique de la population et le recours à une main d'œuvre extérieur toujours plus important.		La population de 2020 est légèrement plus élevée que 2010 (18 habitants supplémentaires)

Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024

Sources : Statistik Austria, 2010,2017,2020,2023 ; synthèse des informations recueillies à l'aide de l'étude documentaire, et des informations transmises dans les entretiens.

2.9 Kranjska Gora, des objectifs d'action publique annoncés en attente de réalisation

Entre 2012 et 2022, 157 nouveaux logements ont été construits (SURS[180], 2023). Ces sources statistiques ne permettent pas de distinguer si parmi ces logements, il s'agit de résidences principales ou secondaires. **Compte tenu de l'anomalie de recensement présentée dans le chapitre III qui souligne les enjeux de méthode de dénombrement de la population présente, il semble d'autant plus difficile d'évaluer la politique de l'habitat sur ce terrain à l'aide d'indicateurs quantitatifs.**
La commune dispose de **49 logements municipaux**. La stratégie de Kranjska Gora 2030 annonce bien un objectif de développer des logements à destination des jeunes, des ménages vulnérables et des cadres (p. 29) qui détaille un certain nombre de mesures :

- Vente de logements municipaux aux locataires existants
- Mise à disposition d'unités de logements temporaires pour les personnes vulnérables
- Achat de logements déqualifiés et reconversion en logements locatifs sans but lucratif
- Limiter la location d'appartements et de chambres dans des immeubles résidentiels et inciter l'habitat principal
- Mise à disposition de terrains pour la construction de logements individuels

Lors de l'entretien avec une employée de la commune en date du 8 mars 2022, seule quelques opérations ont été entamées. **Un nouveau bâtiment doit permettre la création de 3 logements sans but lucratifs** et un autre projet de construction d'immeuble neuf est à l'étude mais rencontre des difficultés techniques liées aux risques d'inondations. Sur le plan réglementaire, la limitation des résidences secondaires sur certains secteurs est difficile à mettre en œuvre. Il est **complexe** de prouver que le propriétaire construit dans une intention d'occupation seulement occasionnelle lors de sa demande de permis de construire (*Entretien 115, employée communale, Kranjska Gora, 8 mars 2022, traduit du slovène)*. Depuis cet entretien, il est possible que la politique de l'habitat soit en cours de redéfinition à la suite du renouvellement de mandat municipal en 2023. Dans tous les cas, les opérations seraient trop récentes pour pouvoir évaluer leurs retombées positives éventuelles sur le maintien de l'habitat.

2.10 D'autres exemples d'actions publiques en destinations touristiques de montagne ou ailleurs

En plus des cas d'étude observés, une veille a permis d'identifier d'autres pratiques en termes de soutien à l'accès à l'habitat permanent qui ne seraient pas déjà appliquées sur les 8 terrains étudiés. Nous proposons de les mentionner sans pour autant avoir la capacité d'analyser leurs effets sur la commune, car les mêmes informations que les autres terrains étudiés n'ont pas pu être collectées dans le cadre de la thèse.

⇨ Les coopératives d'habitat avec les employeurs en Suisse

En Suisse, certaines communes développent un soutien plus direct à l'habitat principal avec des mesures complémentaires dans le cadre de la Lex Weber. La **commune de Flims**, dans le canton des Grisons, prévoit des régulations sur les logements de l'ancien droit, exception de la Lex Weber, où **toute transformation doit prévoir 50 % de la surface pour l'habitation principale.** Une taxe de dérogation

[180] Statistični Urad Republike Slovenije : il s'agit de l'office statistique national slovène

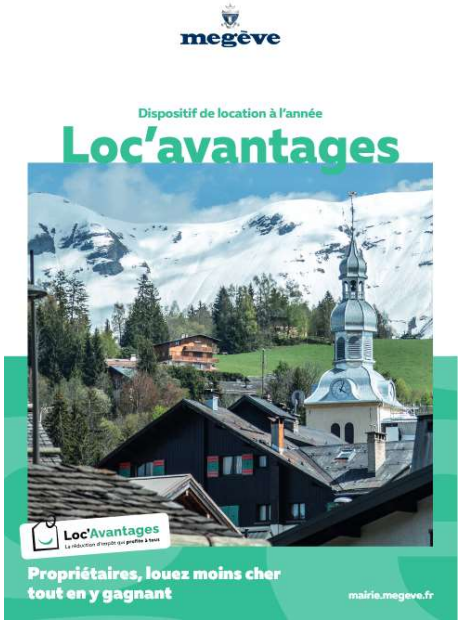
élevée par m² peut être prélevée et la commune utilise le produit de la taxe pour développer de l'habitat principal. La réaffectation d'hébergement touristique qualifié en résidence secondaire est interdite également. **Un retour d'expérience de cette commune établit que c'est la combinaison de mesures qui permet d'avoir un impact positif, entre fiscalité, politique foncière, limitation de la réaffectation (changements d'usage dans la terminologie française) et quotas de résidences principales**. Elle défend une taxe élevée pour avoir un vrai effet dissuasif. Cependant, le contrôle de l'usage en faveur de résidence principale reste difficile (ARE 2024).

La commune de Wilderswill située dans le canton de Berne a soutenu la construction de logements coopératifs dans le bâti existant d'un hôtel en 2013. Des habitants ainsi que des nouveaux arrivants ont participé au projet qui se compose d'unités d'habitation et de surfaces communes. Toujours dans le canton de Berne, **la commune de Saanen a développé un projet de construction de logements d'utilité publique en mettant à disposition un terrain et proposant un crédit d'investissement au profit d'une coopérative d'entrepreneurs.** Dans le canton de Vaud, la commune de Château-d'Oex développe également une coopérative mixte entre particuliers et entrepreneurs (ARE, 2024). Dans le canton du Valais, il peut être cité la coopérative à Ernen pour des logements locatifs bon marché (prêt de la commune, aide cantonale, Centralité d'émission pour la Construction de logements). Enfin, des communes développent des hébergements pour des publics plus spécifiques comme les résidences pour jeunes apprentis à Samedan dans le canton des Grisons, les appartements pour personnes âgées à Amden, ou encore **la maison intergénérationnelle à Saint Martin dans le Valais avec une école intégrée au bâtiment d'habitation**. **Cette mixité des usages semble en effet intéressante pour s'assurer du maintien de la fonction de logements permanents.** Lantsch / Lenz dans les Grisons a développé une politique foncière pour accueillir une coopération d'habitation en 2016 (Office Fédéral du Logement, 2022).

- ⇨ **Le dispositif Loc'avantages français déployé à Megève.**

Ce dispositif français consiste à permettre à des propriétaires de bénéficier de crédits d'impôts sur leurs revenus s'ils s'engagent à mettre en location un bien à des ménages à revenu modeste pour une certaine durée et selon un montant de loyer inférieur au prix du marché privé.

Image 33 : Brochure de promotion du dispositif *Loc'avantages* à Megève



Source : www.mairie.megeve.fr

⇨ **Le plan « louer à l'année » des Sables d'Olonne**

Cette initiative consiste à proposer une aide financière incitative de la collectivité aux propriétaires de résidences secondaires ou de logements vacants s'engageant à louer à l'année pour une durée de 3 ans minimum (maximum 10 000 euros par logement). 300 logements ont ainsi pu être mobilisés dans le cadre de cette initiative.

D'autres mesures réglementaires sont actionnées par les communes-supports de stations en palliatif de l'impossibilité de conditionner la construction à un habitat permanent, à l'aide du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit d'**interdire les changements de destination** entre une catégorie d'hébergement (hôtel ou résidence de tourisme classée) vers de l'habitat. En pratique, un hôtel en fin d'exploitation ne peut pas vendre à la découpe des logements ou des chambres à des propriétaires pour de l'habitat. Ce palliatif ne sera peut-être plus nécessaire dans le cadre des nouveaux outils proposés par la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale.[181]

2.11 Une relation statistique significative entre l'évolution du nombre de résidences principales et la démographie sur un panel de 58 communes-supports de stations françaises

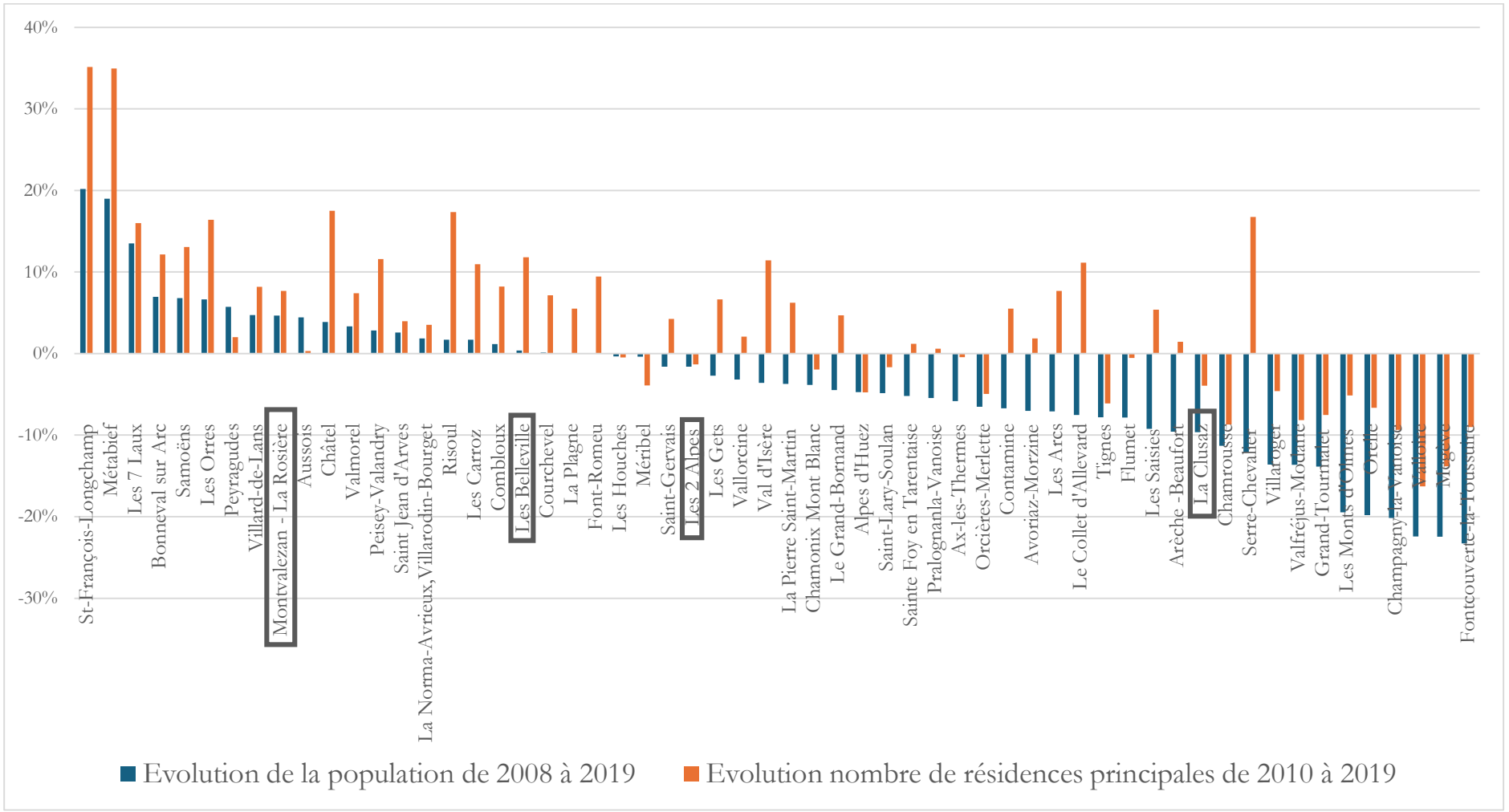
Une observation statistique auprès de 58 communes-supports de stations[182] permet de constater une corrélation (Coefficient de 0.64) entre le nombre de résidences principales des communes-supports de stations et l'augmentation de la population, telle que l'illustre le **graphique 35**. La valeur p[183] indiquée par le logiciel STATA est de 0,00 ce qui suggère que notre résultat est incompatible avec l'hypothèse nulle selon laquelle il n'y a pas de relation entre l'évolution du nombre de résidences principales et l'évolution démographique. Autrement dit, il y a donc une relation statistique. Toutefois, il n'est pas possible d'affirmer le lien de cause à effet entre la variable de l'offre de logement et celle de l'évolution démographique à partir de cette seule analyse. Il faudrait en effet confronter ces variables à un modèle statistique plus complet avec de nombreuses autres variables susceptibles d'interagir avec l'évolution démographique.

[181] LOI n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000050612711

[182] Le panel de station française est identique à celui mobilisé lors de l'analyse des liens statistiques entre résidences secondaires et l'évolution démographique dans le **chapitre V**.

[183] Le test statistique de la valeur p permet de s'assurer de la signification statistique. Le seuil conventionnel est établi est de 0,05 pour pouvoir rejeter l'hypothèse nulle de non-significativité et ainsi permettre de valider le modèle statistique.

Graphique 35 : Corrélation entre le nombre de résidences principales et l'évolution démographique



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Sources : Données INSEE RGP 2008, 2010, 2019 exploitées sous le logiciel STATA.

Dans les thèses de N. Martin (2013) et A. Barrioz (2019), la volonté et la capacité des collectivités territoriales à retenir et accueillir une population sont étudiées dans les vallées et massifs alpins français. Selon ces travaux, certaines collectivités doivent mettre en place des politiques d'accompagnement des migrations liées à l'attractivité de ses territoires. **La politique de l'habitat est dans cette perspective une réactivité aux conditions d'émergence et de développement de l'activité économique, ainsi que des conditions d'aménités.** L'attractivité résidentielle s'apprécie par des critères subjectifs comme la qualité de vie, l'offre du cadre et des réalités plus pragmatiques tels que la disponibilité et le coût du foncier (Martin, 2013). **Si les préconditions économiques et d'aménités restent attractives, le logement devient la variable d'ajustement face à la montée des prix.** D'autres territoires doivent réfléchir à des actions pour déclencher les migrations à l'aide de markéting territorial. D'après nos analyses, la demande de ménages pour une installation permanente ne fait pas défaut aux territoires étudiés.

Plusieurs acteurs rencontrés ont indiqué que l'offre de logements développée conditionne l'arrivée de population (*Entretien 16, employé, Etablissement Public Foncier, 30 mars 2023 ; Entretien 44, élu local, Les Belleville, 13 novembre 2023*). **Il s'agit de la théorie néo-classique d'une politique de soutien à l'offre de terrain constructible et à la libéralisation de l'urbanisme réglementaire** (Aveline-Dubach, 2005) qui est très discutée par des économistes, des géographes et des démographes (Coulondre et Lefebvre, 2018).

Sur la base des documents d'urbanisme précédent et actuellement en vigueurs, le **tableau 62** compare les disponibilités foncières pour la construction dans les communes françaises étudiées lors de la dernière décennie en relation avec le gain de population. Certaines zones à bâtir sont susceptibles d'accueillir de l'habitat et de l'hébergement touristique (deux sous-destinations du code de l'urbanisme) et ne permettent donc pas toujours d'estimer précisément les surfaces exclusivement dédiées à l'habitat permanent. Dans cette analyse comparative, **Les Belleville et Montvalezan se distinguent pour leurs documents d'urbanisme offrant plus de surfaces constructibles *au prorata* des surfaces déjà urbanisées. Il s'agit des deux communes ayant bénéficié d'un accroissement démographique contrairement à Les Deux Alpes et à La Clusaz qui ont subi la perte d'habitants la plus importante**. Dans ces deux communes, la consommation foncière a été effectivement plus limitée ces dernières années et le PLU est le plus restrictif en relation avec la surface déjà urbanisée.

Tableau 62 : L'offre et la disponibilité foncières entre les différents terrains d'étude français

	La Clusaz	Les Belleville[184]	Les Deux Alpes[185]	Montvalezan
Surfaces urbanisées à l'approbation du POS ou PLU précédent	217 ha	234,17 ha	145,8 ha	41,27 ha
Surfaces consommées depuis le POS[186] ou PLU précédent	12 ha	26,84 ha	Non disponible	Non disponible
Surfaces à bâtir prévues dans le PLU en vigueur	9 ha	72,8 ha	21, 56 ha	10 ha
Proportion des zones construites *au prorata* des surfaces déjà urbanisées du POS ou PLU antérieur	5,5 %	11,4 %	Non disponible	Non disponible
Proportion des zones à urbaniser *au prorata* des surfaces déjà urbanisées lors de l'approbation du PLU en vigueur	9,6 %	27,8 %	14,7 %	24 %
Rappel des évolutions démographiques entre 2009 et 2020	-9 % (perte de 170 habitants)	5 % (gain de 171 habitants)	-3 % (perte de 63 habitants)	6 % (gain de 42 habitants)

Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024

Sources : INSEE, 2009, 2020 ; Plan Local d'Urbanisme de La Clusaz, 6 avril 2017 ; Plan Local d'Urbanisme Mont de Lans, 16 décembre 2015 ; Plan Local d'Urbanisme Montvalezan, 29 septembre 2016 ; Plan Local d'Urbanisme Saint-Martin de Belleville, 20 janvier 2020 ; Plan Local d'Urbanisme Saint-Jean de Belleville, 15 novembre 2018 ; Plan Local d'Urbanisme Venosc, 30 mai 2011 ; Plan Local d'Urbanisme Villarlurin, 17 décembre 2018.

L'analyse de la disponibilité foncière ne doit cependant pas être analysé séparément de l'état de la demande en logement. En effet, des territoires ruraux sont confrontés à des inadéquations, où l'offre de logements est plus abondante que la demande exprimée, ce qui n'attire pas de nouvelles populations pour autant. D'après les entretiens, les diagnostics de territoire et les élus, la demande est avérée dans les stations étudiées, notamment du fait des opportunités d'emploi. Selon N. Aveline-Dubach, il est impossible d'évaluer si l'ouverture de nouveaux terrains à la construction ou le maintien des surfaces bâtis existantes peut avoir le plus de prise sur les plus-values foncières. En effet, **lorsque la demande concorde avec la disponibilité foncière, il n'est pas certain que la disponibilité foncière bénéficie à la demande en logement permanent. La variable sélective du prix pourra peut-être privilégier des investisseurs de meublés de tourisme dont les valeurs locatives associées garantissent la solvabilité, plutôt que des primo-accédants aux capacités financières moins susceptibles de convaincre les banques.** C'est les conséquences de la théorie de la bulle présentée dans le **chapitre I,** qui explique la valorisation immobilière essentiellement par l'effet de l'environnement inflationniste (Aveline-Dubach, 2005 ; Friggit, 2015), contribuant à avantager les capacités d'investisseurs ne raisonnant plus en termes de besoin en logement mais selon des intérêts financiers.

[184] La Commune de Les Belleville fait l'objet de trois Plan Locaux d'urbanisme entre Villarlurin, Saint-Jean-de-Belleville et Saint Martin de Belleville dont les surfaces ont été cumulées dans ce tableau.
[185] La Commune de Les Deux Alpes fait l'objet de deux Plans Locaux d'Urbanisme entre Mont-de-Lans et Venosc dont les surfaces ont été cumulées dans ce tableau.
[186] Plan d'Occupation des Sols est le document d'urbanisme qui a précédé le plan local d'urbanisme. Depuis le 31 décembre 2020, ces documents sont caducs (Loi SRU du 13 décembre 2000, Loi du 27 décembre 2019 « engagement et proximité »).

Les chercheurs C.A.L. Hilber et O. Schöni (2016) ont décrypté les instruments de la politique habitat en Suisse et les facteurs d'attractivité des communes. **Il y a tout d'abord le paquet fiscal comme levier pour attirer des contribuables à fort revenu. La possibilité d'adapter les taxes au niveau local introduit alors une compétition fiscale entre cantons et municipalités.** *A contrario*, C.A.L. Hilber et O. Schöni (2016) auraient observé que **l'augmentation de la taxe d'un canton, a contribué à faire baisser la valeur du foncier et de l'immobilier**. Les services publics sont un paramètre de cet équilibre bien que les communes soient tenues d'assurer des standards qui les rendent relativement équivalentes. Enfin, les documents d'aménagement qui créer **des coefficients d'usage d'une parcelle plus importants sont également un levier d'attractivité** (Hilber et Schöni, 2016). Cette analyse rejoint les remarques d'un élu rencontré dans le cadre de la thèse, qui relève que **la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS)**[187], introduite par la loi ALUR du 24 mars 2014, aurait favorisé la densification et par conséquent la valorisation foncière de parcelles bâties et constructibles. Cette suppression **permettant d'augmenter les surfaces à bâtir sur une parcelle donnée, cette dernière devient plus attractive puisque le promoteur peut alors maximiser la revente de surface habitable sur un même tènement foncier. Les parcelles les plus optimisées pour les surfaces construites feraient alors progressivement référence en termes de prix, participant alors à une revalorisation du marché de l'immobilier** (*Entretien 44, élu local, Les Belleville, 13 novembre 2023*). Cette hypothèse n'a pas pu être vérifiée dans le cadre de la thèse. Il serait nécessaire de mobiliser les données permettant de comparer l'évolution de la valeur foncière des parcelles sur des périodes précédant la loi ALUR et ultérieure, or nous n'avons pas identifié de sources de données permettant de remonter à la période qui précède 2014 dans les communes étudiées.

Cette hypothèse rejoint l'idée que la suroffre foncière est contre-productive (Aveline-Dubach, 2005 ; Friggit, 2015), puisque **l'augmentation des possibilités de construire ne serait pas un levier permettant de faire baisser les prix mais au contraire un appel d'air à l'investissement de la part de ceux qui en ont les moyens.** La Loi Elan[188], prévoyait justement de créer un « choc d'offre » à même de répondre à la crise du logement en France, mais celle-ci n'est pas parvenue à enrayer la crise (Wokuri, 2022).

G.-F. Dumont (2014) explique que la crise du logement est liée à une distorsion de la relation directe entre l'offre foncière, le logement et la population. Les rapports entre l'offre et la demande sont également biaisés par le desserrement des ménages[189] des deux dernières décennies qui génèrent des besoins de logements plus important pour une même population.

Les travaux académiques et nos observations de terrains viennent souligner l'influence des logiques versatiles d'investissements selon les opportunités qu'offre les territoires (disponibilité foncière, fiscalité) dans les dynamiques locales du marché immobilier. Les investissements spéculatifs conforteraient la nécessité d'une régulation des taux et crédits bancaires au niveau national ou encore des politiques fiscales locales. **Cependant, lorsque le niveau de pression immobilière est si élevé, il faut pouvoir garantir des logements en dehors des mécanismes du marchés privés.** C'est pourquoi certaines stations ne sont plus en mesure de proposer du foncier pour de l'accession à la propriété mais se cantonnent à des programmes de location, pour **préserver la valeur d'usage première d'un logement**

[187] Le Coefficient d'occupation des sols est un indicateur pour mesurer la densité de l'occupation du sol en urbanisme. Il équivaut à la division entre la superficie de plancher d'une construction par la superficie de son terrain.
[188] Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.
[189] Le desserrement des ménages est lié aux séparations, au vieillissement démographique et à la décohabitation. Ce phénomène accroît le nombre de ménages pour une même population donnée, augmentant alors les besoins en logements.

qui est de loger sa population. Cependant, le prix de la location étant également en augmentation, ils doivent aussi pouvoir correspondre aux niveaux de salaires pour ne pas exclure la main d'œuvre de l'accès au logement dans la station.

3. La gouvernance locale de l'habitat face à la polyvalence des usages résidentiels

Dans les observations menées sur les terrains, nous avons pu constater que **les politiques de l'habitat peuvent être impulsées à des échelles différentes selon les pays mais aussi au sein même d'un pays.** L'équivalent des programmes locaux de l'habitat, comme ils peuvent exister en France à l'échelle intercommunale n'a pas été identifié dans le Valais, dans la province de Bolzano, dans le Tyrol autrichien, ni en Slovénie.

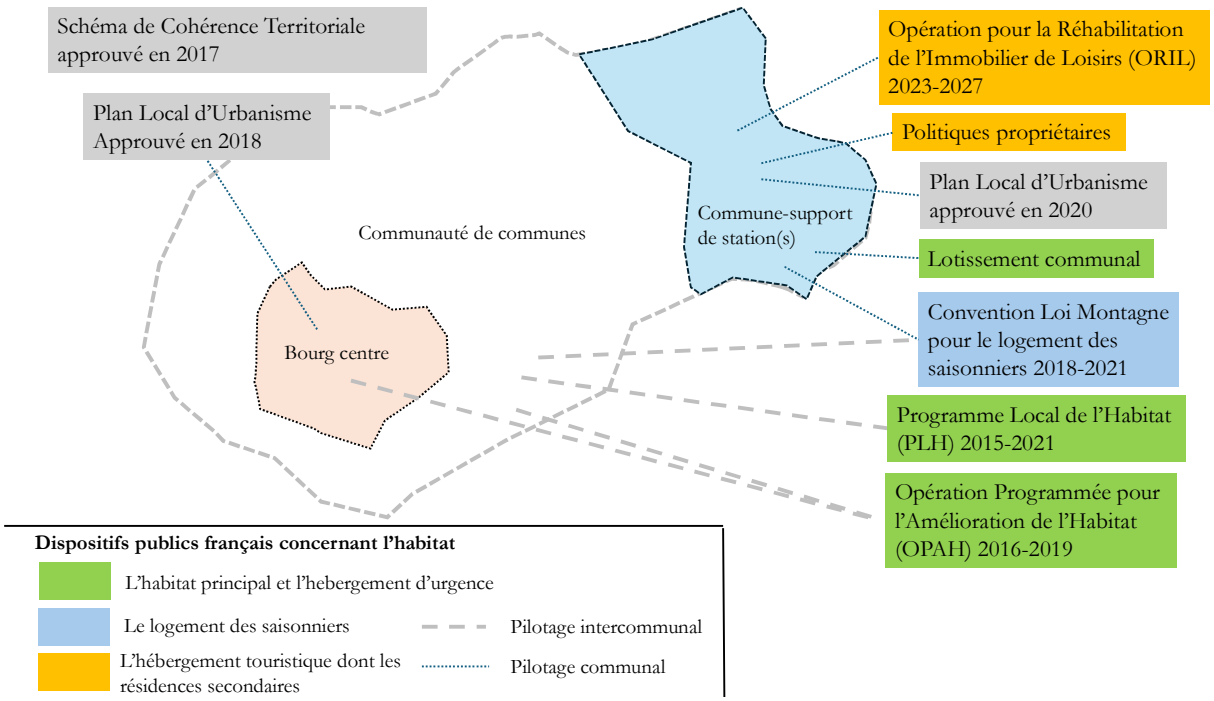
L'effort public en France en matière d'habitat (en considérant **la participation de l'Etat, des collectivités locales, des gestionnaires d'action logement et des partenaires sociaux) représentait 1,7 % du PIB dans les années 1970, pour 2,2 % en 1984, pour fluctuer autour de 2% jusqu'en 2011.** L'Etat représente la moitié des investissements, tandis que les partenaires sociaux sont à 0,6 % du PIB et les collectivités territoriales de 0,06 à 0,08 % du PIB. Il s'agit de tendances à l'échelle nationale qui peuvent varier selon les territoires (Ernoult, 2011).

Le phénomène de la gouvernance du logement de plus en plus éclaté est pointé par l'économiste T. Ernoult qui a étudié l'effort public en faveur du logement (2011). La lisibilité des politiques publiques est rendue plus difficile avec la multiplication des dispositifs. **Cette segmentation en silo est d'autant plus pratiquée dans les communes-supports de montagne avec des objectifs et actions scindés entre l'habitat principal, le logement saisonnier et l'hébergement touristique.** En effet, le soutien à la rénovation pour la remise en tourisme est en général porté par les communes-supports de stations dans le cadre du dispositif légal ORIL (*Opération de réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs).*[190] Par ailleurs, des conventions pour le logement saisonnier, sont obligatoirement signées par les communes touristiques depuis l'acte II de la loi montagne. Parfois, elles sont également cosignées avec la communauté de communes. Puis la Communauté de communes peut se voir transférée la compétence habitat, lui permettant d'engager un Programme Local de l'Habitat qui diagnostique les besoins et fixe des objectifs de production et de rénovation de logements sur 6 ans à l'échelle de l'intercommunalité. La communauté de communes peut coupler des aides avec l'Etat pour l'amélioration de l'habitat. Il s'agit alors de dispositif appelé Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou PIG (Programme d'Intérêt Général), définissant des thématiques prioritaires associées à des périmètres dans lesquels les ménages sous conditions de ressources peuvent bénéficier d'aide à la rénovation (rénovation énergétique, adaptation du logement vis-à-vis du vieillissement, rénovation de copropriétés dégradées). De plus, les propriétaires bailleurs peuvent également prétendre à des aides s'ils s'engagent à mettre en location un logement précédemment vacant depuis plus de 2 ans, en plafonnant son loyer et le louant à des personnes à revenu modeste tel un logement social. A la lecture de tous ces dispositifs, il n'y aurait donc pas une politique habitat gouvernée par la même

[190] Créée par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, l'ORIL a pour objectif de soutenir la rénovation des hébergements touristiques en contrepartie d'un engagement des propriétaires à les louer un certain nombre de semaines pendant la saison touristique.

collectivité qui viendrait coordonner l'ensemble de l'action publique entre l'habitat principal, l'hébergement touristique, l'habitat secondaire et le logement saisonnier. Les initiatives réparties entre la commune et l'intercommunalité ne garantissent pas non plus une cohérence des temporalités. Le tronçonnement du soutien à l'habitat est donc un premier point d'étonnement que le **schéma 16** représente à partir de l'exemple du terrain d'étude Les Belleville.

Schéma 16 : Fragmentation spatio-temporelle et thématique de la politique de l'habitat française : exemple théorique de Les Belleville et de son intercommunalité



Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Sources : Délibération-2022-12-12-181 de les Belleville pour le Renouvellement de l'Opération de Rénovation de l'Immobilier de Loisirs (ORIL) à compter du 1er janvier 2023, Programme Local de l'Habitat 2015-2021, OPAH Cœur de Tarentaise 2015-2021, PLU de Moûtiers approuvé le 12 juin 2018, PLU de Saint-Martin de Belleville approuvé le 23 janvier 2020, SCOT Tarentaise Vanoise approuvé le 14 décembre 2017.

En dépit de cadres et dispositifs prévus au niveau national, certaines collectivités territoriales des massifs alpins français ont su développer des politiques de l'habitat regroupant à une même échelle le traitement des enjeux du logement saisonnier, des lits touristiques, des résidences secondaires et de l'habitat permanent. Par exemple, la Communauté de Communes de Haute-Maurienne Vanoise[191] supervise à la fois la revitalisation du centre-bourg de bas de vallée (Modane), élabore et suit un Programme Local de l'Habitat, développe des dispositifs d'incitation à la rénovation et impulse la remise en tourisme des lits touristiques. De plus, un accompagnement technique et financier concourt à la remise sur le marché de logements vacants pour la main d'œuvre nécessaire au chantier du tunnel de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin ou des saisonniers du tourisme. Ainsi, un espace propriétaire dans les locaux de la Communauté de communes s'adresse aux détenteurs de tous types de logements pour les réorienter vers la demande.

[191] Informations recueillies sur le site de la CCHMV : https://www.cchautemaurienne.com/habitat-et-immobilier-de-loisir

S. Duvillard et D. Lapostolle (2018) analysent la recomposition territoriale de la gestion des sols au travers des regroupements de compétences à l'échelon intercommunal dans les territoires de Chamonix, du Grésivaudan et du Parc Naturel Régional du Vercors. Dans les processus de transfert de compétences, ils observent deux cas de figures. Soit la gouvernance affichée au niveau de l'intercommunalité reste en pratique exercée par les communes, soit l'intercommunalité est suffisamment institutionnalisée et les communes deviennent la cheville ouvrière de la mise en œuvre de l'action publique. Parfois, la commune centre va partager son expertise au niveau intercommunal (Duvillard et Lapostolle, 2018). **Malgré l'élargissement des échelles de planifications et la montée en compétence des échelons supra-communaux, l'exécutif communal resterait déterminant dans la décision sur la question foncière.**

Conclusion du chapitre VI

Dans ce chapitre, nous nous sommes intéressés au volet de l'action publique concourant à favoriser l'accès à la résidence principale par la diversification de l'offre en rapport avec les besoins des territoires. Nous avons d'abord procédé à l'étude des dynamiques socio-démographiques et immobilières de la dernière décennie dans les vallées où se situent nos terrains d'étude. Comme d'autres chercheurs auparavant (André-Poyaud *et al.,* 2010 ; Martin 2013 ; Piquerey 2016 ; Barrioz, 2019), nous constatons des migrations descendantes depuis les stations françaises face à des prix plus élevés entre l'aval et l'amont des vallées. Nous avons proposé **le concept de descenseur social valléen** pour décrire ce processus émergent de recomposition socio-démographique par gradient altitudinal, mais nous ne pouvons pas le généraliser à l'ensemble des vallées de l'arc alpin. En effet, ces flux migratoires ne sont pas relevés dans les terrains d'étude suisse, italien, autrichien et slovène. A partir des entretiens, nous confirmons une concurrence résidentielle accrue, pouvant en partie s'expliquer par **un processus de hiérarchisation résidentielle où les propriétaires vendeurs et bailleurs vont privilégier les valeurs foncière et locative liées à l'accueil de visiteurs touristiques, puis l'hébergement saisonnier, avant de proposer leur bien à la location à l'année.** Il n'a pas été possible d'identifier si un groupe social de ménages serait plus spécifiquement confronté aux difficultés d'accès au logement permanent qu'un autre, au regard des statuts socio-professionnels, de l'âge, ou du niveau de ressources. Si la part de jeunes générations tend à diminuer, cette tendance n'est pas spécifique à la commune-support de la station, mais s'applique également aux autres communes de la vallée, tout comme à l'échelle régionale et nationale (INSEE, 2021 ; INSEE, 2024).

Nous avons ensuite remis en perspective les différentes pratiques d'action publique en faveur de l'habitat principal sur chacun des terrains étudiés. L'antériorité des actions engagées et leur proportion vis-à-vis de l'ensemble du parc résidentiel permet une appréciation plus ou moins pertinente des effets produits selon les terrains étudiés. Lorsqu'elles sont dimensionnées aux besoins et s'accompagnent d'une maîtrise publique à long terme (logement social, bail réel solidaire, logements communaux, terrains ou logements conventionnés), ces **politiques publiques témoignent de leur capacité à générer de nouvelles installations d'habitants dans la durée** (Les Belleville, Kitzbühel, Badia/Abtei), sans pour autant permettre une baisse des prix de l'immobilier dans le marché privé. Par ailleurs, nous avons souligné la contribution privée aux réponses d'offres résidentielles aux besoins du territoire, comme les employeurs de saisonniers, le soutien familial, voire la paroisse en Autriche qui reste un propriétaire foncier très important.

Notre analyse comparative de **la disponibilité foncière** des dernières années entre les communes étudiées ne nous a pas permis d'affirmer qu'elle expliquerait les variations démographiques des communes. **Dans les communes-supports de station, le marché de l'immobilier est plus susceptible de répondre à des logiques d'intérêt financier, que de résulter d'un rapport entre l'offre foncière et les besoins de se loger.** Face à une forte concurrence sur le marché, l'ouverture à l'urbanisation sans garde-fou public sur l'usage des sols pourrait davantage bénéficier aux investisseurs ou propriétaires bailleurs aisés plutôt qu'à des primo-accédants en recherche de logements sur la commune.

Enfin, nous avons questionné **l'émiettement des politiques publiques de l'habitat au regard de déclinaisons multiscalaires (communale, intercommunale), temporelles (durée de programme, initiatives échelonnés) et sectorielles pratiquées (immobilier de loisirs, logements saisonniers, habitat principal et spécifique).** L'amélioration de la coordination de l'action publique en matière d'habitat représentait peut-être un levier pour mieux appréhender la versatilité des usages résidentiels.

CONCLUSION DE LA PARTIE II

Le **chapitre IV** a permis de mieux connaître les pratiques des résidents secondaires et des habitants ainsi que leur rapport à la commune-support de station à l'aide d'**une caractérisation des « empreintes habitantes » construites à partir d'indicateurs multi-dimensionnels du champ épistémologique de l'habiter.** Le traitement statistique de l'enquête réalisée auprès des résidents secondaires a permis d'identifier **des liens entre certains usages de résidences secondaires, les situations socio-économiques des ménages, la localisation de la résidence principale et les caractéristiques de la station.** A l'aide du concept des *chronotopes* (Bakhtine, 1978 ; Lefebvre, 1992 ; Osman et Mulíček, 2017), nous avons pu visualiser la répartition spatio-temporelle des ménages entre leurs différentes résidences. A partir du contenu des entretiens retranscrits, **nous avons spatialisé les différents rapports socio-économiques aux territoires par saison des habitants recensés à l'année ou de saisonniers en mobilité**. Nous avons pu relever une élasticité des espaces de vie plus ou moins importante selon les stations et les pratiques de multi-résidentialité autant du côté des résidents secondaires que des résidents permanents. L'approche géographique des empreintes habitantes pour chaque terrain étudié a pu mettre en lumière des disparités et des similitudes entre les communes. Les empreintes habitantes doivent cependant être interprétées en lien avec la configuration géographique, l'historique de l'émergence des stations, les dynamiques factorielles plus récentes et l'impulsion des politiques publiques actuelles.

Dans le **chapitre V** nous avons examiné les effets produits par la diversité des mesures visant à limiter le développement des résidences secondaires. Le **chapitre I** avait identifié ces régulations comme des réponses publiques découlant des préoccupations locales pour le maintien d'une population à l'année. Cette posture de l'action publique méritait ainsi une analyse thématique et spatiale dédiée. L'étude des terrains étrangers de l'arc alpin a permis de relever **un effet modérateur des interdictions de construction de résidences secondaires sans pour autant pouvoir démontrer une pleine maîtrise des usages résidentiels privatifs. Ces seules mesures restrictives de la résidence secondaire ne favorisent pas l'accès au logement principal puisque quand elles sont appliquées, les prix restent élevés, voire à la hausse pour l'habitat principal.** Nous avons pu relever les limites de capacité d'agir des collectivités (cadre règlementaire, moyens de mise en œuvre et de contrôle) et parfois une volonté en demi-teinte selon les territoires. Cela s'explique par les coalitions de croissance qui fédèrent des intérêts publics et privés. **En raison des retombées économiques que représente l'accueil de la résidence secondaire** (secteur de la construction, fiscalité, rente, emplois)**, décideurs publics, investisseurs et résidents peuvent composer avec le nouveau cadre réglementaire qui émanerait du niveau national ou régional** (déclarations des usages, inventaire communal sur le nombre de résidences secondaires). Du côté des investisseurs, de nombreuses pratiques de contournement se mettent en place au fur et à mesure d'une législation plus stricte, parfois aussi dans l'intérêt de revendeurs locaux. **La volatilité du résident, dans ses usages présents et futurs rend difficiles les perspectives d'un contrôle continu, sans porter atteinte au respect de la vie privée.**

Le **chapitre VI** a mis en perspective les actions menées par les pouvoirs publics en faveur du soutien pour l'accès à la résidence principale dans les terrains étudiées. Nous avons au préalable pu relever **un phénomène de descenseur social valléen** (Drouet et Barrioz., 2024) **manifesté par des migrations d'habitants depuis les stations vers les bas de vallées dans les cas français étudiés, en parallèle de**

prix immobiliers plus élevés à mesure de gradients altitudinaux. Cette analyse s'inscrit dans le prolongement de précédents travaux académiques (André-Poyaud et al., 2010 ; Barrioz, 2016). Ce phénomène n'est cependant pas perceptible de manière aussi significative dans les vallées des terrains suisses, autrichiens, italiens et slovènes étudiés. **Les adoptions tardives de documents d'urbanisme plus restrictifs et l'engagement des politiques de l'habitat plus récent sur certains territoires limitent la possibilité d'évaluer les effets de l'action publique sans suffisamment d'années de recul sur sa mise en œuvre**. Les effets s'avèrent plus probants lorsque le soutien à l'accès au logement permanent pour des ménages souhaitant s'installer dans les communes-supports de stations remonte à plusieurs décennies. **Dans les terrains de Les Belleville, Kitzbühel et Badia/Abtei, il a pu être observé plus directement des apports d'habitants en lien avec un effort public significatif.** *A contrario*, nous n'avons pas identifié de politique spécifique **pour soutenir les primo-accédants ou locataires à l'année à Nendaz alors que la commune connaît une croissance démographique depuis plus d'une décennie. Ce contre-exemple de l'impératif d'une politique de soutien à l'habitat** nous invite à nous interroger sur les effets d'autres facteurs pouvant expliquer cette situation. Nous étayerons l'étude de ces derniers dans le **chapitre VII.**

D'après les entretiens réalisés, les communes-supports de stations qui accompagnent l'accès à la propriété recherchent activement des dispositifs juridiques pour éviter un rebasculement du foncier communal cédé dans le marché spéculatif, mais les outils à leur disposition étaient limités en France jusqu'à l'adoption récente de nouveaux outils dans le cadre de la loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale (servitude de résidences principales, encadrement des changements d'usage, procédure d'enregistrement des meublés de tourisme). **Si les acteurs mentionnent lors des entretiens des anecdotes de contournement vis-à-vis des clauses ou servitudes pour le logement permanent, les exemples d'évitement rapportés en entretien sont moins fréquents que ceux liés aux régulations des résidences secondaires.** Le développement d'une offre de logements exclusivement orientée pour l'accueil d'actifs ou saisonniers **s'adresse plutôt à des profils de jeunes couples sans enfants qui ultérieurement peuvent prendre la décision de quitter le territoire faute d'avoir la capacité de trouver un logement plus grand.** L'ensemble des parcours résidentiels ne peut être réalisé dans la même commune lors d'une insuffisance de certaines typologies de logements correspondant à l'évolution des besoins des ménages, comme les souhaits d'être un jour propriétaires exprimés par certains habitants rencontrés à La Clusaz et Les Deux Alpes. **L'accès à la propriété est une attente fortement exprimée dans les entretiens, qui peut finir par prendre le pas sur les autres atouts de la vie en station de montagne initialement appréciés par les ménages.** Enfin, les collectivités ne sont pas les seuls pourvoyeurs de résidences principales. **D'autres acteurs comme les employeurs de saisonniers, ou le soutien familial, peuvent prendre part aux solutions de logements permanents, pondérant alors le rôle décisif des collectivités locales dans les perspectives de maintien d'une population** (Plan Local d'Urbanisme Saint-Martin de Belleville, 20 janvier 2020 ; *Entretien 26, agent immobilier, Chamonix Mont Blanc, 28 novembre 2023 ; Entretien 58, habitante, Les Belleville, 3 juin 2023*).

PARTIE III : DES DYNAMIQUES DE VIE LOCALE A L'ANNÉE MULTIFACTORIELLES ET DES RÉPONSES PUBLIQUES SYSTÉMIQUES

La PARTIE II a développé une approche géographique des empreintes habitantes et de l'action publique afin de comprendre comment elles interagissent avec les dynamiques de vie locale à l'année dans les communes-supports de stations. Les seules politiques de régulations et de soutien à l'habitat permanent ne suffisent pas à expliquer les capacités des territoires à retenir et accueillir des habitants. Les chapitres précédents nous ont permis d'améliorer notre connaissance géographique des usages résidentiels, des rapports des résidents aux territoires et de la portée de l'action publique avec des analyses thématiques. **Cette PARTIE III propose de s'émanciper de l'approche sectorielle pour adopter une approche plus systémique qui repositionnent nos objets d'analyse sous le prisme des interactions avec d'autres facteurs pouvant influer les dynamiques de vie locale à l'année**. Cette approche systémique va nous aider à rassembler les enseignements acquis au cours de la thèse de façon à avoir une lecture plus structurée des mécaniques à l'œuvre. Ainsi, le **chapitre VII** élargit la compréhension des dynamiques de vie locale à l'année en s'appuyant sur les entretiens avec des acteurs et des indicateurs de territoires pour repositionner la géographie des empreintes habitantes et de l'action publique dans une approche systémique multifactorielle. Le **chapitre VIII** remet en perspective toute les connaissances développées à l'aide d'**une modélisation des communes-supports de stations étudiées**. Cette différenciation des communes selon leurs dynamiques dominantes de vie locale à l'année permettra de formuler des préconisations adaptées à leur contexte en déclinaison des résultats d'analyses. **Les territoires devant interagir avec un rouage multifactoriel, nous structurons les leviers d'action proposés sous forme de réponses publiques systémiques propre à chaque modèle de commune-supports de stations**.

Chapitre VII : Les causalités multifactorielles de la vie locale à l'année dans les communes-supports de stations

A partir des terrains d'études, **les habitants à l'année, y compris les jeunes du pays, évoquent les possibilités de départ à terme dans de nombreux entretiens. Certains parcours de vie illustrent des situations de fragilité qui poussent à déménager, descendre voire quitter la vallée ou l'évolution des aspirations des ménages**: le couple qui se sépare et revend son logement, les séniors qui souhaitent s'éloigner de l'animation de la station et se rapprocher du "vert" printanier, le retraité qui s'installe à proximité d'un centre urbain et de services plus accessibles, etc…Outre des questions d'argent, certains expriment donc différentes raisons d'ordre personnel et social. Aux prix de l'immobilier, s'ajoutent tous les autres postes de dépenses, plus coûteux en montagne (alimentation, équipement de la personne, voiture). Tous ces autres facteurs interviennent dans un processus sélectif des individus en capacité ou non à s'intégrer pleinement dans l'économie locale et s'adapter à la géographie plus contrainte vis-à-vis des accès routiers, de transports en commun et des carences de logements abordables (Drouet et Barrioz, 2024). Ce chapitre propose d'approfondir les facteurs participant aux dynamiques de vie locale à l'année dans les stations étudiées. L'identification des facteurs s'appuie sur les entretiens et confrontent ces derniers aux données recueillies ou disponibles pour comprendre les interactions avec l'action publique et les « empreintes habitantes ». L'analyse concourt à établir les similitudes ou les divergences entre terrains étudiés afin de comprendre le poids des facteurs vis-à-vis du substrat territorial et du contexte socio-économique. La **première section** consiste en l'identification des facteurs pressentis par les acteurs à l'aide de l'exploitation des entretiens sur le logiciel MAXQDA. En raison de la multitude de facteurs, il est fait le choix de traiter ceux dont l'occurrence dans les entretiens était la plus significative. Différentes sections de ce chapitre approfondissent les facteurs présupposés comme les plus influents. Ainsi, la **deuxième section** traite des effets de l'économie saisonnières et de l'intermittence des commerces et services à l'année sur les dynamiques de vie locale (hypothèse 3). La **troisième section** examine le rôle de l'intégration sociale et des solidarités locales dans les choix des ménages à s'installer et rester dans les communes-supports de stations. La **quatrième section** s'intéresse à l'articulation entre les facultés des ménages et les circonstances qui ont favorisé l'installation des ménages. Dans la **cinquième section** nous souhaitons vérifier si la revitalisation des lits touristiques sous-occupés existants (hypothèse 4) pourrait participer à la vie locale à l'année. La **sixième section** est une synthèse de l'ensemble des facteurs identifiés prenant part aux dynamiques de vie locale à l'année.

1. Les facteurs influant sur les conditions de vie locale à l'année selon les acteurs du territoire rencontrés : des disparités territoriales

Les éléments empiriques recueillis dans le cadre des 119 entretiens sont analysés afin de pouvoir s'appuyer sur les perceptions des acteurs du territoire de chaque terrain, ainsi que ceux rencontrés à des échelles supra-communales et intercommunales dans l'arc alpin. **Chaque acteur rencontré peut bénéficier d'une connaissance locale, avoir des intérêts, une sensibilité et un regard sur la situation.** Il paraît utile de mobiliser ces éléments comme point d'entrée à la pré-identification des facteurs pouvant jouer un rôle sur le maintien de la vie locale à l'année. **Les propos des acteurs recueillis gardent toutefois un statut de**

ressenti, d'opinion et d'avis personnel ou d'une posture professionnelle qu'il convient de réinterroger en croisant les contenus d'entretiens et le recours à des sources de données complémentaires. Les analyses sont réadaptées pour chaque facteur étudié, selon les données mobilisables et la capacité à produire des indicateurs suffisamment démonstrateurs de la situation. Les éléments textuels de la retranscription des entretiens ont fait l'objet d'**une recodification par sous-thématique. L'objectif est de pouvoir analyser la récurrence des sujets communs abordés. Il s'agit d'identifier les sous-thèmes pour lesquels plusieurs acteurs reconnaissent un rôle significatif dans le maintien de la vie locale à l'année par commune ou sur l'ensemble des terrains.** La grille thématique a été élaborée à mesure de la relecture des retranscriptions d'entretiens, avec un processus itératif de reclassement des occurrences par sous-thématique. Cette méthode a été opérée à l'aide du logiciel MAXQDA, qui est reconnue en science sociale (Gizzi et Rädiker, 2021). S'agissant d'entretiens semi-directifs, les principaux grands thèmes étaient de fait à l'agenda des échanges en raison de la trame des entretiens (disponible en **annexe 12**). Ces grands thèmes ne présentent donc pas une source représentative de la perception des acteurs. Il faut donc **s'intéresser aux sous-thèmes évoqués et la place qu'ils occupent dans l'entretien, marquant ainsi une intention allocutive propre aux enquêtés. La subdivision des retranscriptions en sous-thèmes est par conséquent volontairement très large afin de décomposer les facteurs potentiels. Ils représentent ainsi 56 catégories.**

Cette analyse nécessite de tenir compte de plusieurs biais potentiels quant à l'interprétation des propos des enquêtés. La nature semi-directive de l'entretien pouvant orienter la direction des échanges, il est possible que des sous-thèmes n'aient pas émergé dans les discussions s'ils sont trop éloignés de la trame d'entretien proposée. Pour éviter cet écueil, une question relativement ouverte était toutefois posée de façon à interroger les acteurs sur ce qu'ils pensent être déterminant dans les conditions de vie locale à l'année. Par ailleurs, **les sujets exprimés par les enquêtés peuvent être influencés par les impératifs et situations rencontrés au préalable des entretiens ou par la conjoncture de l'actualité nationale, locale ou interne à leur organisation professionnelle, le cas échéant**. Par exemple, si un employé municipal était préalablement dans une réunion concernant la santé, il serait alors davantage susceptible d'aborder ce sujet plutôt qu'un autre. Dans cette même optique, **certains sujets peuvent avoir échappé à la discussion s'ils ne sont pas venus à l'esprit de l'enquêté au cours de l'entretien.** Ce sont les limites d'un entretien unique sur un temps donné, comparativement à des formats empiriques consistant à suivre une cohorte d'acteurs de façon plus continue ou répétée sur la durée de la thèse. Un tel dispositif de collecte de données n'était matériellement pas possible dans le cadre de cette thèse étant donné l'éloignement des différents terrains dans l'arc alpin. **Enfin, des biais d'interprétation peuvent avoir été introduit lors de la retranscription ou la codification, dans le cas d'une mauvaise compréhension, mais aussi de l'arbitrage que nous aurions pu faire sur l'affectation du propos à un sous-thème donné.** Le choix de découpage des locutions codifiées conditionne les statistiques produites par le logiciel. Afin d'avoir une égalité de traitement par entretien, le protocole adopté est la classification de l'ensemble du paragraphe dont le contenu se rapporte au même sous-thème. La récurrence d'un sous-thème exprimé à différents moments de l'entretien donne ainsi lieu à plusieurs codifications de ce même sous-thème. En effet, cette récurrence relatant pour un enquêté l'importance qu'il accorde à ce sujet, il a été fait le choix de pouvoir l'intégrer à cette quantification des différents sous-thèmes. Par ailleurs, un même paragraphe pouvait également être classé en plusieurs sous-thèmes si le contenu se réfère à plusieurs sujets en même temps.

La finalité de l'analyse concourant seulement à une pré-identification des facteurs, les limites de l'exercice évoquées ne semblent pas préjudiciables pour la qualité de la recherche. Il s'agit simplement d'un point d'entrée de ce chapitre, dans lequel sont ensuite proposées des analyses pour approfondir le poids des facteurs repérés dans les entretiens. **Le total des 2849 occurrences constitue une matière consistante qui permet un premier tour d'horizon des facteurs et sujets de préoccupations pour chaque terrain d'études.**

Le **tableau 63** restitue le résultat de cette analyse des occurrences par sous-thème avec une colonne pour chaque terrain étudié ainsi qu'une colonne regroupant les entretiens d'acteurs de l'arc alpin situés en dehors des terrains d'étude. Les occurrences réunies dans cette colonne concernent des acteurs intervenant à des échelles plus larges : supra-communales ou régionales. Le nombre d'entretiens et d'occurrences n'est pas équivalent d'un terrain à un autre. **Afin de permettre une approche comparative, le contenu des entretiens est quantifié en pourcentage de répartition des sous-thèmes pour chaque terrain afin d'identifier les sous-thèmes les plus récurrents ainsi que les disparités territoriales.**

Les 56 sous-thèmes ont été regroupés en 7 grands axes thématiques (Parcours des ménages, Cohésion sociales et dynamiques actorielles locales, concurrence, complémentarités et attractivités territoriales, commodités au quotidien pour vivre à l'année en station, politiques publiques réglementaires et fiscales, Economie-Emploi-Formation et Habitat). **La quantité des sous-thèmes abordés témoigne de la diversité des enjeux et des potentiels facteurs pouvant intervenir dans la capacité d'une commune à maintenir une vie locale à l'année.**

L'habitat, l'emploi, les politiques publiques réglementaires et fiscales, la cohésion sociale et les dynamiques actorielles sont les axes thématiques qui ont été le plus évoqués de façon commune aux terrains d'études. Les Belleville, La Clusaz et Badia/Abtei se démarquent pour la prépondérance de l'axe de la cohésion sociale et les dynamiques actorielles. L'urbanisme et les enjeux de contrôle des usages résidentiels ressortent de façon assez intuitive au niveau des communes les plus régulatrices des résidences secondaires tels que Nendaz, Badia/Abtei et Kitzbühel. L'ouverture et le maintien des commerces ont été plus évoqués dans les terrains d'étude français et à Nendaz. La rencontre d'habitant, de saisonniers et de résidents secondaires a concerné seulement les terrains français et suisse, puisque nous ne souhaitions pas que l'usage d'une autre langue que la langue maternelle obère les intentions premières et l'approfondissement des sujets par les enquêtés. Ainsi, ce choix méthodique introduit automatiquement une disparité dans la répartition des occurrences entre les terrains et notamment dans le cadre de l'axe thématique *Commodités au quotidien pour vivre à l'année en station*.

Tableau 63 : Répartition des occurrences pour chaque terrain d'étude par grand axe thématique et sous-thème (en pourcentage de répartition)

	Arc alpin (hors terrains)	Les Deux Alpes	Les Belleville	Mont-valezan	La Clusaz	Nendaz	Badia / Abtei	Kitzbühel	Kranjska Gora	Répartition des occurrences	Nombre d'occurrences
Parcours des ménages (choix et rythmes de vie, ancrage local)											**374**
Perceptions et pratiques d'un espace de vie supra-communal	3%	4%	4%	3%	4%	2%	1%	1%	1%	3%	81
Multi-résidentialité	3%	2%	2%	1%	0%	3%	2%	1%	5%	2%	62
Présence des résidents	1%	2%	3%	3%	2%	2%	2%	1%	1%	2%	49
Attrait pour le cadre montagne	1%	2%	3%	2%	1%	2%	1%	1%	0%	2%	45
Attrait des jeunes	1%	2%	2%	1%	1%	0%	2%	1%	0%	1%	34
Intérêt pour la vie saisonnière	1%	2%	1%	1%	1%	2%	1%	0%	0%	1%	30
Impératifs familiaux	0%	1%	2%	1%	1%	0%	1%	0%	0%	1%	23
Attachement et identité locale	1%	1%	0%	1%	1%	0%	1%	0%	0%	1%	21
Souhait de devenir propriétaire	1%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	13
Choix de déclarations	0%	1%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	1%	0%	10
Choix résidentiels en altitude	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	6
Cohésion sociale et dynamiques actorielles locales											**342**
Intégration/ségrégation	3%	3%	5%	3%	6%	1%	4%	1%	1%	3%	90
Evénementiel, associations et animations culturelles et loisirs	1%	1%	7%	3%	4%	1%	1%	1%	0%	2%	62
Gouvernance/Transversalité/ Partenariats publics privés	3%	2%	0%	2%	1%	1%	3%	1%	1%	2%	47
Perception du développement	2%	1%	2%	3%	1%	0%	0%	0%	3%	1%	41
Politique de peuplement et service à la population	2%	2%	0%	0%	2%	1%	1%	0%	1%	1%	29
Interactions entre les acteurs	1%	0%	1%	2%	0%	1%	1%	1%	3%	1%	29
Communauté d'habitants	0%	0%	0%	0%	0%	2%	9%	1%	0%	1%	28
Répartition des ressources	1%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	0%	1%	16
Concurrences, complémentarités, et attractivités territoriales											**219**
Dynamiques démographiques	2%	1%	3%	1%	1%	2%	2%	4%	2%	2%	56
Offre de mobilité	2%	3%	2%	3%	1%	2%	1%	2%	1%	2%	53
Compétitivité /Attractivité	3%	0%	3%	1%	0%	2%	1%	2%	1%	2%	46
Historique de la station	1%	1%	0%	1%	0%	2%	5%	2%	2%	1%	33
Localisation géographique	1%	1%	0%	1%	2%	0%	0%	0%	0%	1%	17
Proximité d'une ville	0%	1%	0%	0%	0%	1%	0%	1%	2%	0%	14
Commodités au quotidien pour vivre à l'année en station											**222**
Ouvertures, maintien et mutation des commerces	1%	4%	3%	3%	4%	5%	2%	2%	1%	3%	82
Coût de la vie (courses)	1%	3%	2%	3%	2%	2%	1%	1%	1%	2%	47
Accès aux services	2%	2%	1%	3%	1%	2%	0%	1%	0%	2%	44
Offre de soins	1%	2%	2%	2%	2%	1%	1%	2%	0%	1%	36
Avantages tarifaires	0%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	1%	1%	0%	11
Qualités des espaces publics	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2
Politiques publiques réglementaires et fiscales											**325**
Urbanisme	4%	2%	3%	4%	1%	6%	5%	7%	5%	4%	109
Contrôle de l'usage résidentiel	2%	2%	2%	0%	1%	10%	2%	5%	5%	3%	77
Fiscalité, dotations, budgets	4%	1%	2%	1%	1%	3%	3%	4%	3%	3%	76
Besoin d'évolution du cadre	2%	1%	3%	3%	2%	2%	0%	1%	0%	2%	54
Encadrement des locations	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	9
Economie-Emploi-Formation											**420**
Emplois	4%	2%	3%	4%	4%	3%	1%	5%	2%	3%	97
Tourisme 4 saisons	2%	5%	3%	2%	3%	3%	4%	3%	3%	3%	82
Performance des lits	3%	5%	1%	3%	1%	2%	2%	1%	11%	3%	79
Télétravail	2%	2%	1%	1%	3%	2%	3%	2%	5%	2%	51
Développement touristique	3%	1%	0%	3%	3%	1%	1%	1%	0%	2%	48
Emplois touristiques /emplois	2%	0%	0%	3%	1%	1%	3%	2%	0%	2%	43
Etudes et formations	1%	1%	1%	0%	0%	1%	0%	1%	1%	1%	20
Habitat											**948**
Les résidences secondaires	4%	4%	4%	3%	9%	8%	9%	7%	16%	6%	157
Rentabilité immobilière	2%	3%	6%	3%	5%	3%	4%	9%	8%	4%	112
Disponibilité foncière	3%	6%	4%	4%	6%	4%	4%	1%	1%	4%	107
Politique publique de l'habitat	4%	4%	3%	4%	4%	1%	2%	6%	0%	3%	96
Logements saisonniers	3%	7%	2%	4%	2%	2%	4%	4%	1%	3%	95
Ecart revenus /prix	4%	0%	2%	3%	4%	2%	3%	1%	0%	3%	75
Offre de logement social	3%	2%	3%	2%	2%	1%	4%	4%	1%	3%	72
Demande en logement	2%	1%	3%	3%	3%	1%	4%	5%	0%	2%	66
Patrimoine et maîtrise foncière	3%	2%	2%	3%	1%	1%	3%	4%	0%	2%	61
Etat et rénovation de l'habitat	2%	2%	1%	2%	0%	1%	0%	1%	2%	1%	42
Transmission de logements	1%	0%	1%	0%	2%	0%	0%	3%	0%	1%	26
Caractéristiques du marché et conditions d'emprunt	0%	1%	1%	1%	2%	2%	0%	2%	1%	1%	24
Vacances et sous-occupation	0%	0%	0%	0%	0%	1%	3%	1%	2%	1%	15
Pourcentage	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Total de locution par terrain	**776**	**260**	**438**	**355**	**245**	**299**	**195**	**194**	**87**		**2849**

Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024, à partir des entretiens avec les acteurs

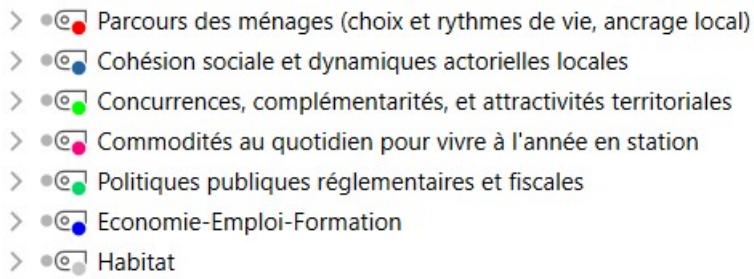
Afin d'orienter la suite des analyses dans ce chapitre, **nous nous appuyons sur les principaux facteurs sur lesquels l'occurrence des acteurs est la plus significative.** Les résultats d'occurrence de tous les terrains confondus sont regroupés dans le **tableau 64** qui reclasse les 15 sous-thèmes les plus évoqués par ordre décroissant. **Les sous-thèmes en gris ont été étudiés dans le cadre des chapitres précédents**. Ce chapitre s'intéresse ainsi à ceux en gras.

Tableau 64 : Les 15 sous-thèmes les plus abordés lors des entretiens

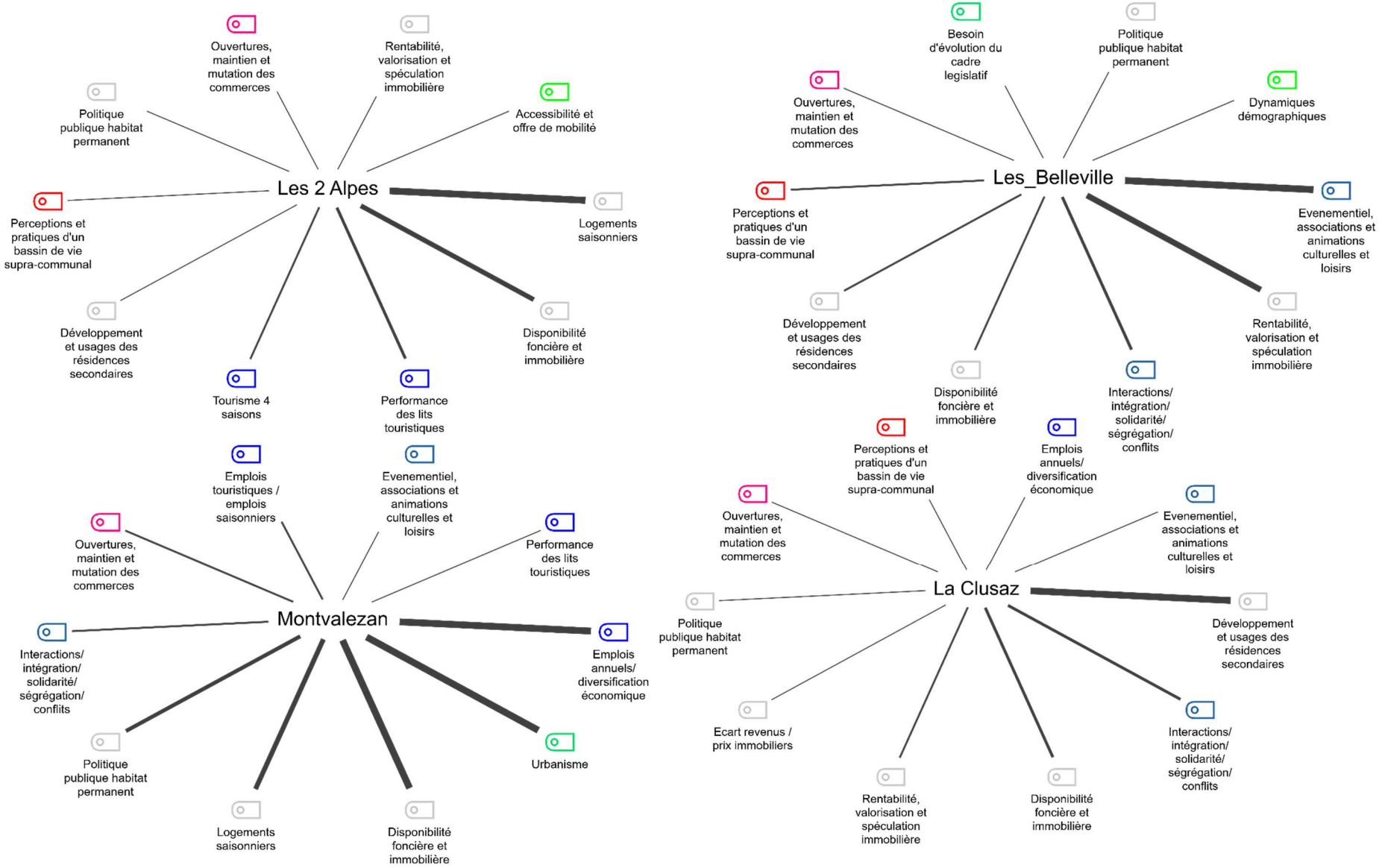
Développement et usage des résidences secondaires	157
Rentabilité, valorisation et spéculation immobilière	112
Urbanisme	109
Disponibilité foncière et immobilière	107
Emplois annuels/diversification économique	**97**
Politique publique de l'habitat permanent	96
Logements saisonniers	95
Intégration/ ségrégation	**90**
Tourisme 4 saisons	**82**
Ouvertures, maintien et mutation des commerces	**82**
Perceptions et pratiques d'un espace de vie supra-communal	**81**
Performance lits touristiques	**79**
Enjeu de contrôle public des usages résidentiels	**77**
Fiscalité, Dotations, Budgets	76
Ecart revenus /prix immobiliers	75

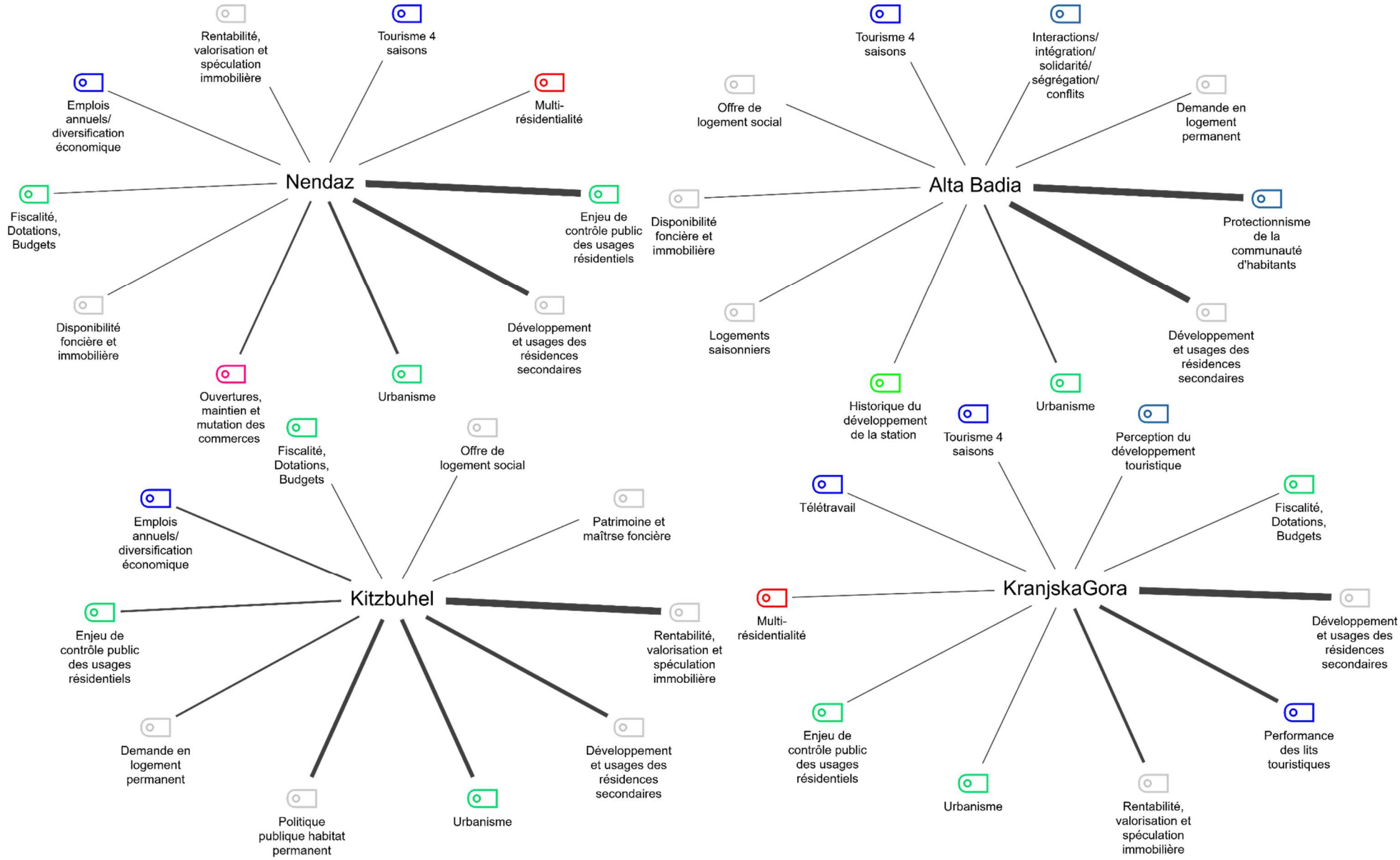
Les sous-thèmes en gras seront traités par ordre d'occurrence dans les pages suivantes de ce chapitre. Afin de permettre une lecture plus géographique des sous-thèmes les plus récurrents, les **graphiques 36** précisent en synthèse, les 10 sous-thèmes les plus abordés par terrain d'études. Il ne s'agit pas d'ignorer les sous-thèmes les plus marginalement évoqués. Ils seront intégrés dans la synthèse globale des facteurs potentiels, mais ne sont pas soumis à une analyse dans le cadre de la thèse. En effet, il s'agit de pouvoir s'intéresser aux facteurs sur lesquels les acteurs attirent le plus l'attention. Dans ces graphiques, les grands axes thématiques auxquels se rattachent les sous-thèmes sont dotés d'un code couleur attribué comme l'indique la légende ci-dessous. L'épaisseur du trait de liaison entre la commune et le sous-thème est fonction de la récurrence des locutions s'y rapportant. **Par les singularités territoriales, les graphiques 36 confirment la prépondérance géographique des enjeux, mais aussi la nécessité de recourir à une approche systématique localisée pour comprendre les dynamiques de vie locale à l'année.**

Légende



Graphique 36 : Regards croisés sur les dix sous-thèmes les plus abordés en entretien par terrain d'études




Nendaz
Rentabilité, valorisation et spéculation immobilière
Tourisme 4 saisons
Emplois annuels/ diversification économique
Multi-résidentialité
Fiscalité, Dotations, Budgets
Enjeu de contrôle public des usages résidentiels
Disponibilité foncière et immobilière
Développement et usages des résidences secondaires
Ouvertures, maintien et mutation des commerces
Urbanisme
Alta Badia
Tourisme 4 saisons
Interactions/ intégration/ solidarité/ ségrégation/ conflits
Offre de logement social
Demande en logement permanent
Disponibilité foncière et immobilière
Protectionnisme de la communauté d'habitants
Logements saisonniers
Développement et usages des résidences secondaires
Historique du développement de la station
Urbanisme
Kitzbuhel
Fiscalité, Dotations, Budgets
Offre de logement social
Emplois annuels/ diversification économique
Patrimoine et maîtrse foncière
Enjeu de contrôle public des usages résidentiels
Rentabilité, valorisation et spéculation immobilière
Demande en logement permanent
Développement et usages des résidences secondaires
Politique publique habitat permanent
Urbanisme
KranjskaGora
Tourisme 4 saisons
Perception du développement touristique
Télétravail
Fiscalité, Dotations, Budgets
Multi-résidentialité
Développement et usages des résidences secondaires
Enjeu de contrôle public des usages résidentiels
Performance des lits touristiques
Urbanisme
Rentabilité, valorisation et spéculation immobilière

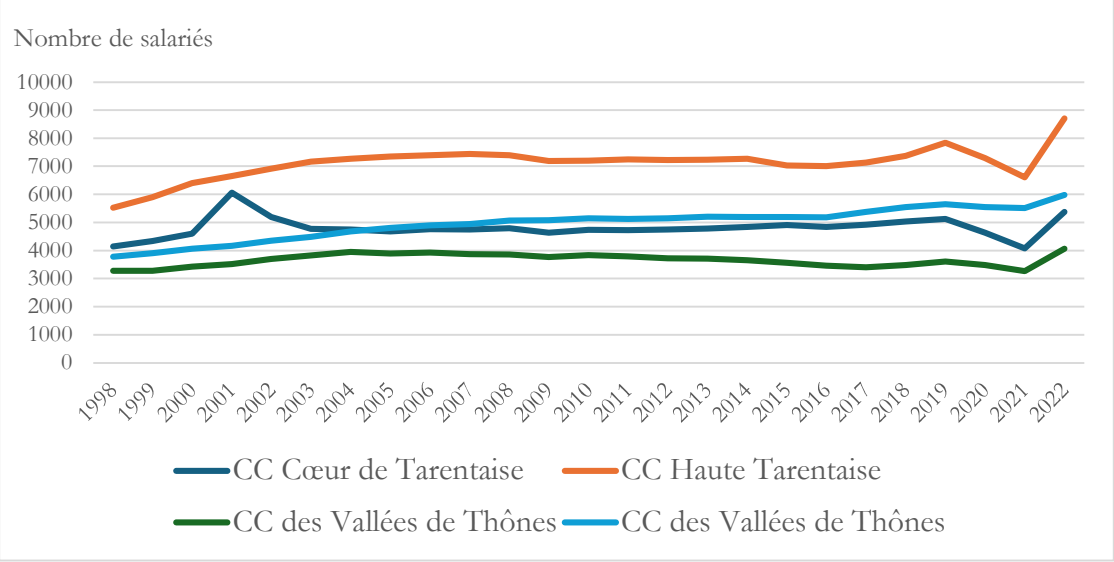
2. Une économie saisonnière et une intermittence des services qui affectent directement la dynamique de vie locale à l'année en station

Cette **deuxième section** s'intéresse à plusieurs facteurs abordés par les acteurs en entretien : les emplois permanents, la diversification économique, le positionnement de l'action publique vis-à-vis d'un développement touristique 4 saisons et l'amplitude annuelle d'ouverture des commerces et des services.

2.1 Des taux d'emplois annuels et de résidences principales convergeant en station : la diversification économique pour pallier la sur-saisonnalité est-elle possible ?

97 des occurrences issues des entretiens mentionnent le rôle de l'emploi et de la diversification économique dans les dynamiques de peuplement d'une commune-support de station. Dans les analyses statistiques concernant les données de l'emploi, seules les communes-supports de stations françaises sont retenues afin d'écarter tout biais du fait des différences de définitions statistiques et de collecte de données concernant les résidences secondaires comme nous avons déjà pu le constater dans le **chapitre I**. A partir des données *URSSAF* disponibles, le **graphique 37** met en perspective les évolutions de l'emploi salarié du secteur privé des communautés de communes d'appartenance des terrains d'études française de 1998 à 2022. **Depuis 1998, le nombre de salariés du secteur privé tend à augmenter légèrement jusqu'à 2022 avec quelques variations épisodiques.** La *Communauté de Communes Cœur de Tarentaise* a toutefois connu une baisse de 2004 à 2017 avant de connaître une augmentation depuis 2021. Une étude de l'INSEE permet de constater que l'emploi dans les Alpes progresse au même rythme que le reste de la région Auvergne-Rhône-Alpes contrairement au Jura et au Massif central qui sont confrontés à un décrochage depuis le début des années 2000 (Anguier et al., 2017, p.23). Une baisse est significative pendant la période de pandémie de la COVID-19 pour l'ensemble de ces bassins d'emploi.

Graphique 37 : Evolution des effectifs salariés moyens du secteur privé par Communauté de Communes des terrains d'études français de 1998 à 2022



Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : Données URSAFF disponibles sur le site https://open.urssaf.fr

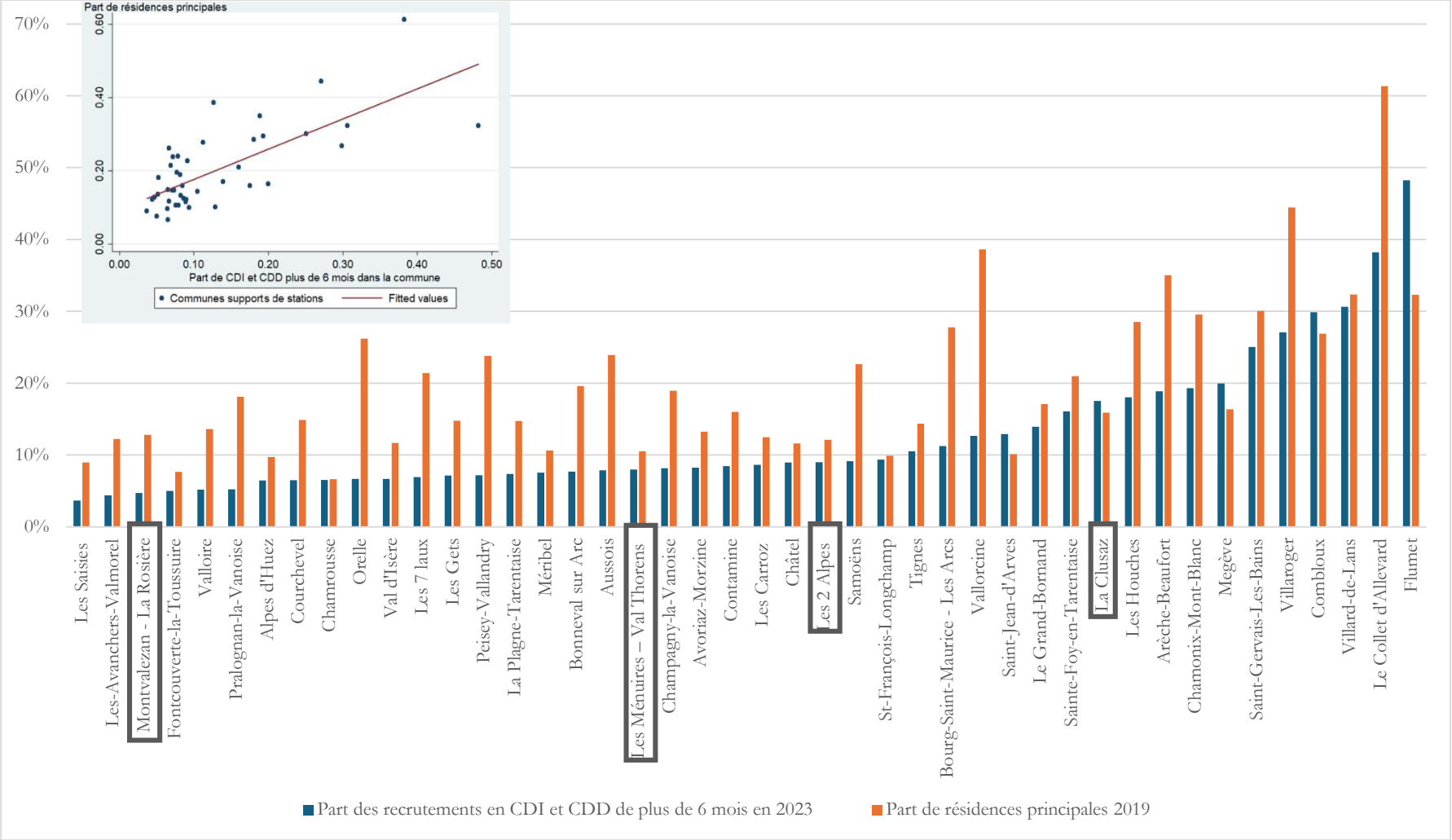
La relation entre la variable de l'évolution du nombre d'habitants et l'évolution du nombre d'emplois publics et privés a été observée sur un panel de 57 communes-supports de stations françaises[192] à partir des données *INSEE*. Cette mise en relation sous le logiciel statistique *STATA* ne permet pas d'identifier une corrélation statistique. Cela peut s'expliquer par une part plus ou moins significative de population non active par commune qui va modérer la relation directe possible entre l'emploi et les habitants permanents recensés. A titre d'exemple, 14,8 % d'inactifs sont estimés à Les Belleville, 17,6 % à La Clusaz, 11,1 % à Les Deux Alpes et 16,3 % à Montvalezan. Le décompte des emplois dans les communes-supports de stations nécessite d'être nuancé, puisqu'une part importante des emplois sont saisonniers. L'INSEE recense les emplois au niveau de la commune de lieu de travail, ou dans la commune de résidence quelques soit la durée du contrat.[193] Les parts de l'emploi saisonnier et permanent peuvent alors être variables selon les communes-supports de stations. A l'aide des données de *l'observatoire France Travail de la Région Auvergne Rhône Alpes,* la relation statistique entre la part de recrutement annuel en emploi permanent et la part de résidences principales sur un panel[194] de 44 communes-supports de stations françaises a été étudiée. La base de données ne renseignant que sur le nombre d'emplois par contrat, les emplois faisant l'objet d'un CDI ou d'un CDD de plus de six mois ont été regroupés afin de constituer la variable d'emplois permanents. Les données exploitées entre la part de résidences principales et les données d'emplois relatent trois années de décalage à défaut d'avoir pu mobiliser des données sur une même année de référence. Ainsi cette analyse repose sur le postulat d'une dynamique de recrutement en emplois annuels relativement stable tel qu'a pu le montrer les **graphiques 37** sur la variation des effectifs du secteur privé. Les **graphiques 38** représentent un histogramme qui ordonne les communes selon la croissance du taux d'emplois permanents vis-à-vis de l'évolution du taux de résidences principales. L'histogramme s'accompagne d'une droite de régression où chaque point représente une station avec en ordonnée la part de résidences principales et en abscisse la part de résidences secondaires. **Le coefficient de 0,75 obtenu à l'aide du logiciel *STATA* indique une corrélation statistique significative entre la part de résidences principales et la part de recrutements annuels en CDI et CDD de plus de six mois sur un panel de 44 stations. Cette observation ne permet pas d'affirmer un lien de causalité entre ces deux variables, mais elle invite à considérer une influence potentielle d'une économie annualisée dans la capacité d'une commune-support de station à fixer une population résidente.** Les rapports de causalité peuvent très bien se raisonner dans les deux sens entre la part de résidents permanents et la part d'emplois permanents où être liés à d'autres variables également. Afin de pouvoir conforter le lien de cause à effet entre ces deux variables, **un modèle statistique plus complet serait à construire avec d'autres potentielles variables explicatives liées à la part d'emplois permanents (taux de rotation de la main d'œuvre, niveau de rémunération des emplois, part d'actifs, part d'emplois privés et publics, part d'emplois qualifiés) ou de la part des résidences principales (disponibilité des logements, part d'actifs et non actifs).**

[192] Le panel de station française est identique à celui mobilisé lors de l'analyse des liens statistique entre résidences secondaires et l'évolution démographique dans le **chapitre V**. Ce panel n'a pas pu être élargi aux stations étrangères afin d'utiliser une même base de données comparable.

[193] Définition de l'emploi (recensement de la population) par l'INSEE sur le site :
https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1976

[194] Ce panel est différent puisqu'il n'a pu tenir compte que des communes situées au sein de la région Auvergne Rhône Alpes dans laquelle les données de l'*observatoire France Travail de la Région Auvergne Rhône Alpes* sont disponibles. Après retrait des communes en dehors de cette région, nous avons introduit d'autres communes afin d'augmenter la taille de l'échantillon.

Graphiques 38 : Panel de 44 communes-supports de stations ordonnées par la part annuelle des recrutements en CDI et CDD de plus de 6 mois sur la commune-support vis-à-vis de la part de résidences principales



Réalisé : Q.B.G Drouet 2024
Sources : Observatoire France Travail Auvergne Rhône Alpes, 2023 ; INSEE, 2019

La qualité de l'emploi (conditions du contrat, qualification) est une piste explicative considérée par C. Gauchon (2019) dans l'analyse des baisses démographiques constatées dans les stations de sports d'hiver en Savoie, en Haute-Savoie et en Isère. Il relève notamment une baisse des emplois permanents entre 2009 et 2016 dans les stations liées à **la rationalisation et à la recherche de productivité de l'économie** touristique. Par exemple, le remplacement de télésiège peut générer une réduction de la masse salariale lorsque le nouvel équipement est plus performant et regroupe plusieurs remontées. Ainsi, du point de vue de l'emploi C. Gauchon (2019) émet l'hypothèse que **le tourisme serait une activité peuplante au moment du lancement et de son développement mais plus autant lorsque celui-ci atteint « *sa vitesse de croisière* ».**

D'une commune à l'autre, **la part d'emplois saisonniers occupés par des locaux peut être plus ou moins importante**. Dans la vallée de Chamonix, l'emploi saisonnier touristique impliquerait d'avantage des habitants locaux que dans la vallée de Tarentaise par exemple qui dépendrait plus d'une main d'œuvre saisonnière (*Entretien 3, Député de Haute-Savoie, 2 juin 2023*). Chamonix et Les Houches ont notamment dans les **graphiques 38** une part d'emplois en CDD de plus de 6 mois ou de CDI plus élevée que La Rosière ou Valmorel par exemple.

Cette analyse rejoint les constats de A. Barrioz qui avait révélé dans sa thèse sur les hautes vallées alpines, que l'absence d'opportunités d'emplois représentait un frein important à l'installation de nouveaux ménages (2019). En plaine, le rôle de l'emploi avait pu cependant être relativisé dans le **desserrement urbain**[195] puisque Laslaz *et al.,* 2015 ont montré que **la création d'emploi n'est pas liée à l'urbanisation résidentielle** de nouveaux espaces qui s'est manifesté en Savoie et en Haute-Savoie depuis les années 2000.

Selon un élu de la commune de Montvalezan, les besoins en recrutement surpassent le nombre d'actifs locaux disponibles parmi la population permanente de sa commune, ce qui explique le recours à une main d'œuvre externe plus importante.

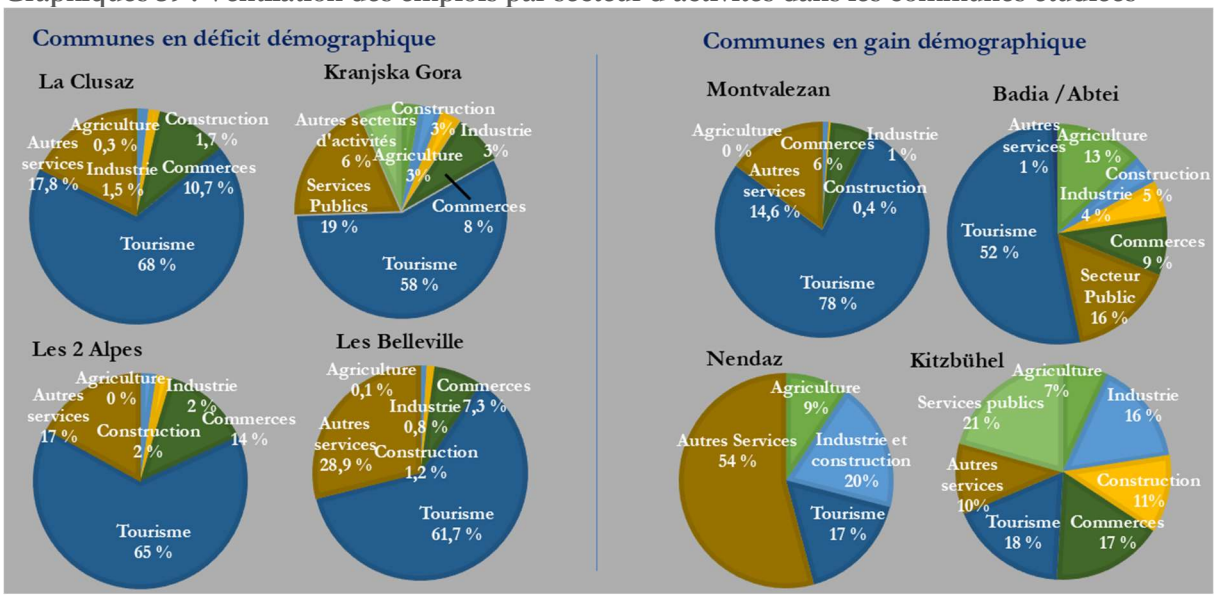
« **Le potentiel humain local est déjà utilisé.** Les petits artisans bossent à droite et à gauche. Les grosses boîtes, c'est de la main d'œuvre comme partout, qui vient de l'extérieur. Avec une petite exception quand même, mais là c'est directement lié à l'activité du ski. **Les 150 employés des remontées mécaniques, c'est 100 % local, quand je dis local, ça déborde aussi sur les communes voisines.** L'activité principale des habitants à Montvalezan, c'est le haut [La Rosière], les remontées, les dameurs. **Il y a peut-être 15 % qui vient de l'extérieur. La restauration, je pense que ça vient de partout.** », *Entretien 60, Elu municipal, 20 novembre 2023, Montvalezan, 20 novembre 2023*

Selon les données INSSE, il y a en effet 498 actifs à Montvalezan en 2020 pour 540 emplois permanents (2020). Ainsi le recours à la main d'œuvre extérieure est structurellement inévitable compte tenu d'une insuffisance d'actifs (indépendamment de leurs disponibilités réelles) sur le territoire communal vis-à-vis du nombre d'emplois proposés.

Les **graphiques 39** témoignent de **différences importantes entre la part d'emplois touristiques et non touristiques parmi les communes étudiées.**

[195] Le desserrement urbain désigne le processus de relocalisation de ménages depuis les centres villes vers la périphérie

Graphiques 39 : Ventilation des emplois par secteur d'activités dans les communes étudiées



Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Sources : ACOSS, 2022 ; OFS STATENT, 2020 ; AMS, 2022 ; ASTAT, 2022 ; SURS 2023.

Nendaz et Kitzbühel affichent une diversification économique plus importante que les autres communes. Cela s'explique notamment par le fait qu'il s'agit d'espaces plus urbains avec des tailles de population permanente plus importantes. L'économie domestique est donc plus développée et pondère la dépendance à l'activité touristique. Kitzbühel étant la ville centre d'un district, elle dispose de nombreux services de polarité urbaine.

A Nendaz, la centrale hydroélectrique est le deuxième plus gros employeurs après la société de remontées mécaniques. De plus, l'entreprise *Aproz Sources Minérales SA* de production minérale et de sirop est un des plus grands embouteilleurs en Suisse, ce qui constitue une filière indépendante de l'activité touristique (*Entretien 82, Employé Office de Tourisme, Nendaz, 22 novembre 2022*).

« Avec un peu d'agriculture : on a la framboise, la fraise, on a de l'abricot et on a des vaches. Après on a le tourisme avec les chemins l'été et les remontées mécaniques l'hiver reliées au domaine des 4 Vallées, donc on n'est pas mal. **Et puis on a quelques industries entre guillemets, on est numéro 1 ou 2 de l'eau en Suisse**. » *Entretien 82, Employé, Office de Tourisme, Nendaz, 22 novembre 2022*

L'emploi dans le Val Badia est très majoritairement touristique et saisonnier. Il est difficile de trouver un emploi dans d'autres secteurs d'activités (*Entretien 94, élue municipale, Badia/Abtei, 13 décembre 2022*). Au début de l'hiver, sur 400 offres, 350 sont touristiques selon les estimations de l'équivalent de l'antenne de *France Travail* sur la zone d'emploi du Val Badia. En majorité, les saisonniers viennent du nord de l'Adriatique et de Slovaquie (*Entretien 97, employé, centre d'emploi de Bruneck, Arbeitsvermittlungszentrum Bruneck, 21 février 2023, traduit de l'anglais).* Selon la direction de l'équivalent de *France Travail* dans le district de Kitzbühel, 60 % des employés du secteur touristique sont étrangers (*Entretien 107, Employé, Equivalent de France Travail, Arbeitsmarktservice-AMS, Kitzbühel, traduit de l'anglais, 14 février 2023*). A savoir, cette analyse comporte toutefois quelques limites d'appréciations car certains emplois non référencés comme appartenant au secteur touristique par les offices statistiques peuvent y être étroitement liés dans le cadre des systèmes

productifs locaux. Il peut s'agir d'emplois des secteurs de la comptabilité, du commerce, de l'activité immobilière, des assurances, de la filière de la construction ou de l'agrotourisme. **Le secteur de la construction est étroitement associé à celui du tourisme en raison de ce que représente la construction d'hébergements touristiques (Fablet, 2013). Cette filière peut difficilement être interprétée comme un segment véritablement indépendant du tourisme et est ainsi plus ou moins un indicateur représentatif de la diversification économique.**

Par ailleurs, **l'économie de la construction de l'immobilier de loisirs en station est parfois dogmatiquement défendue pour les emplois qu'elle engendrerait pour la population locale. Ceux-ci peuvent contribuer à la poly-activité des actifs locaux puisque les chantiers interviennent principalement en dehors des saisons touristiques**, y compris parfois lors de la période juillet-août. En effet, à la demande de certains maires, les chantiers peuvent être interrompus en été pour éviter les nuisances lors de la fréquentation estivale (*Entretien 22, Employée, Syndicat Général du BTP de Savoie, Bassens, 2 juin 2023).* C'est notamment la filière de la construction qui avait préoccupé une partie des protagonistes qui ont pris part aux débats lors la campagne de référendum à l'origine de la *Lex Weber* en Suisse.

Il n'a malheureusement pas été possible d'objectiver la part de populations locales ou valléennes employée dans les communes françaises étudiées. Les données de l'observatoire pour l'emploi régional de *France Travail* permettent d'établir que l'emploi BTP représente 7 % de l'ensemble des emplois salariés privés de la **zone d'emploi Tarentaise (4294 emplois dans la filière construction**), 9,4 % de l'ensemble des emplois de la **Communauté de Communes des Vallées de Thônes (662 emplois dans la filière construction**), 4 % de la **Communauté de Communes de l'Oisans[196] (259 emplois dans la filière construction)**. Il est possible que ces chiffres n'intègrent pas la main d'œuvre des entreprises dont l'adresse du siège est à l'extérieure de ces territoires.

Les rapports conjoncturels de la filière de la construction (CERC Auvergne-Rhône-Alpes, 2023, p. 5) et les trois entretiens réalisés auprès d'acteurs de ce secteur (architecte, syndicat du BTP, fédération du BTP) ont permis de faire remonter **globalement une problématique de recrutement au niveau de la filière bien que le volume d'activités en Savoie reste inférieur à la période précédant la crise immobilière de 2008** (CERC Auvergne-Rhône-Alpes, 2023, p. 1). **La nécessité de maintenir des chantiers neufs pour préserver les emplois peut être également nuancée au regard du potentiel de rénovation** (*Entretien 23, architecte membre du Cluster Montagne, Isère, 25 avril 2023*). Toutefois, les syndicats sont très préoccupés par le ralentissement de la construction en ville dans la perspective de l'application de l'objectif *Zéro Artificialisation Nette*. D'après nos entretiens, le personnel est à la fois domicilié à proximité des chantiers de manière plus ou moins temporaire. Il est en provenance d'autres régions françaises ou de l'étranger comme l'indique le Syndicat Général des BTP de Savoie par exemple.

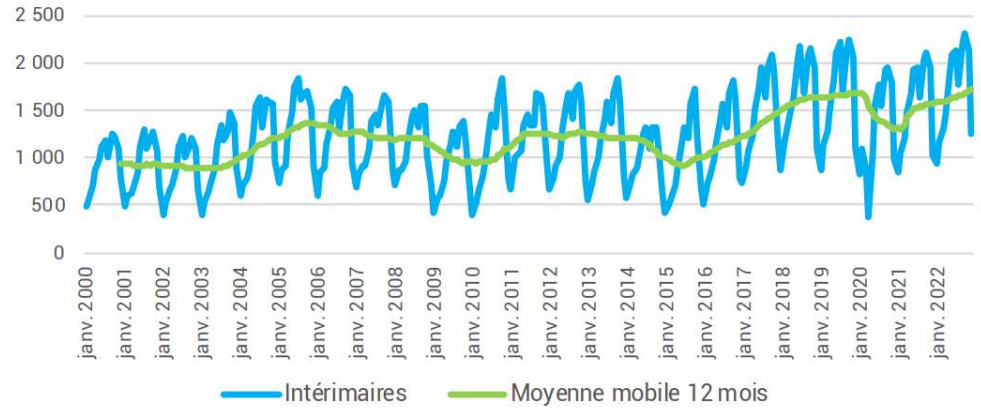
« **Basés sur la saisonnalité, ils ont l'habitude de travailler avec des agences d'intérim** et des agences d'emploi qui jouent un peu aussi sur l'apprentissage, mais il y a une telle problématique. **Ils font venir de la main-d'œuvre italienne, des pays de l'est : Roumanie, Ukraine, Pologne. Sinon ils les font venir d'autres régions de la France.** », *Entretien 22, Employée, Syndicat Général du BTP de Savoie, Bassens, 2 juin 2023*

[196] Observatoire de *France Travail* Auvergne-Rhône-Alpes, Données à la carte, décembre 2022, URL : https://www.observatoire-emploi-ara.fr/donnees-localisees/demande-emploi/la-tarentaise/savoie/202403-F28-F32

Il n'est pas possible de donner des proportions à cette répartition. Une tentative d'enquête complémentaire a été menée auprès des entreprises du BTP dans le cadre de la thèse mais n'a pu recueillir que deux réponses. **Une grande entreprise de second œuvre, située à Brides-Les-Bains, nous indique que 100 % des commandes de chantier sont localisés en station. 90 % concernent la construction neuve, dont 90 % la résidence secondaire.** La problématique d'accès du logement ne perturbe pas l'employabilité et **les employés sont domiciliés jusqu'à 40 minutes depuis les chantiers**. Le prototype de questionnaire est disponible en **annexe 13**. A partir des données fiscales en Suède, Back *et al.,* 2024 ont démontré une **corrélation positive significative entre le nombre de résidences secondaires et le poids de la construction dans l'économie locale.** Des flux financiers importants en provenance d'espaces urbains bénéficient aux entreprises. D'après cette étude (Back *et al.,* 2024), les résidences secondaires détenues par des non-locaux génèrent plus de travaux, mais cela comprend d'autres type de territoire que nos terrains d'étude.

Les cycles saisonniers de recrutement intérimaire dans la construction en Savoie sont très évidents sur le **graphique 40**. En moyenne les emplois intérimaires sont en augmentation depuis 2001 (DARES, CERC Auvergne-Rhône-Alpes, 2023).

Graphique 40 : Emploi intérimaire dans la construction en Savoie (en Equivalent Temps Plein)



Source : DARES, CERC Auvergne-Rhône-Alpes, avril 2023, p. 5

La part de poly-actifs dans les communes-supports de stations est significative (INSEE, Dossier Auvergne-Rhône-Alpes, 2017, p. 17). A titre d'exemple**, la pluriactivité parmi les exploitants agricoles en Savoie est de 36 % et 28 % en Haute-Savoie en 2010.** Dans les deux départements, ces taux sont plus élevés en cœur de massifs (Laslaz *et al,* 2015). Au cours de la thèse, il a pu être identifié des initiatives visant à conforter ou générer **de nouvelles synergies entre employeurs issus de filières différentes afin de proposer une continuité de l'employabilité annuelle** pour la population. En Savoie, une initiative récente est impulsée notamment par un groupement d'employeurs du secteur métallurgique à l'aide du GIEQ[197] Industrie Savoie et son groupement d'entreprise *Multipôle.* Ce groupement concourt à apporter des solutions aux difficultés de recrutement sur ce secteur liées à des besoins de main d'œuvre restant cantonnés à la période estivale. Ce groupement s'est rapproché des sociétés de remontées mécaniques afin de proposer **une hybridation des missions saisonnières pour un même employé dans le cadre d'un contrat annuel. Afin d'augmenter l'attractivité des emplois du point de vue du personnel, le GIEQ propose**

[197] Un QIEG est association d'entreprises qui aide les entreprises dans le recrutement et la fidélisation des salariés.

un CDI et met à disposition le personnel à des employeurs d'une autre filière en période hivernale, moyennant une refacturation de la prestation.

Le secteur métallurgique y voit une façon de sécuriser son personnel à long terme, tout en contribuant à anticiper le risque d'écourtement de la saison d'hiver lié aux difficultés d'enneigement. **Il serait en effet plus difficile pour les employeurs de la filière neige de rester attractif pour des emplois écourtés à 4 mois d'autant qu'en France, la réforme chômage de 2021[198] impose la nécessité de cumuler 6 mois d'emploi pour pouvoir bénéficier des indemnités.** Cette initiative n'est qu'une réponse parmi d'autres, car l'objectif est de créer 15 ETP (*Entretien 20, employé, GIEQ Industrie Savoie, Le Bourget du Lac, 2 juin 2023*). Ce type de projet se heurte à des problèmes de cadre législatif puisque **les conditions d'emploi peuvent être très variables d'une branche à l'autre, ne permettant pas d'aligner les conditions de la convention collective du secteur métallurgique avec celles du commerce par exemple**. Faire évoluer les conventions collectives nécessiterait un jeu de négociation très compliqué pour pouvoir aboutir.

« Et puis on retombe un peu sur la question de **la pluriactivité, alors il y a eu de nombreuses expériences qui ont été faites**, notamment dans le Vercors sur **la question de CDIser les saisonniers**. Et donc de proposer avec les entreprises du territoire, des CDI de manière à les garder sur le territoire et donc à signer des conventions entre les remontées mécaniques et l'entreprise de bûcheronnage ou de menuiserie ou de travaux publics ou de bâtiment. Moi j'y ai travaillé pendant 2 ans dans un mandat dans les années 2017, 2018. Mais on se heurte à la difficulté de la concordance des conventions collectives. **Les remontées mécaniques, ce sont les conventions collectives du transport qui sont très spécifiques et quand vous arrivez dans une entreprise de bâtiment pour mettre en concordance cela, en fait, on peine vraiment à trouver une solution qui se traduit aujourd'hui, par un qui prend à sa charge l'emploi saisonnier mais à plein temps et le met à disposition d'autres entreprises, ce qui est assez peu confortable et du coup pas très utilisé.** Je trouve que c'est vraiment dommage parce que **ça permettrait de fidéliser des saisonniers et d'installer des jeunes sur le long terme, dans les territoires de montagne**. » *Entretien 5, élue locale, Isère, 17 octobre 2023*.

Dans la pratique, il reste difficile d'intéresser les sociétés de remontées mécaniques d'après un cadre du milieu métallurgique qui leur a proposé de mutualiser leurs besoins de personnels d'une saison à l'autre. Face aux nombreux refus, il conclut qu'elles ne sont pas encore suffisamment affectées par la problématique de recrutement que connaît le secteur de la métallurgie et pour lesquels les ressources humaines sont centrales, avant même les matériaux et les moyens de productions. Selon lui, dans **la filière touristique hivernale, la hiérarchie des ressources serait inversée avec d'abord l'impératif de la neige, les infrastructures touristiques et enfin le personnel** (*Entretien 20, employé, GIEQ Industrie Savoie, Le Bourget du Lac, 2 juin 2023*).

Les entretiens ont permis de relever **une distinction entre la diversification économique et l'annualisation de l'employabilité** comme l'illustrent les propos de cet élu municipal à Les Belleville :

[198] Décret n° 2021-346 du 30 mars 2021 portant diverses mesures relatives au régime d'assurance chômage, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043306112

« Au Ménuires on a vendu des locaux pour faire une école pour former des pisteurs secouristes qui seront maîtres-nageurs l'été. **Bon là encore ce sont évidemment des activités liées au tourisme, sauf qu'on est sur des emplois qui sont déjà plus stables.** », *Entretien 44, élu municipal, Les Belleville, 13 novembre 2023*

Des projets de diversification économique en dehors l'activité touristique ont pu être identifiés comme **les espaces de coworking en développement. Ces derniers reposent sur une clientèle de résidents secondaires ou entrepreneurs ne disposant pas de local pour leur société. Ils peuvent être encore liés à l'activité touristique.** Ces projets bénéficient pour la plupart de soutien public avec pour le cas du *Start.N* à Kitzbühel, le financement d'un programme LEADER, le soutien de la ville de Kitzbühel, du Land Tyrol et du Ministère du tourisme.

« **Dans un avenir proche, il est prévu de développer davantage le centre**. À la fin du mois, j'ai une réunion avec le nouveau maire et l'avenir de ce lieu dépendra du soutien de la municipalité. Je propose des sessions de formations à l'éducation numérique pour toutes les générations (personnes âgées et enfants). Par ailleurs, je sais que la transition numérique est largement soutenue par les fonds de l'UE et que Kranjska Gora pourrait avoir une chance de mettre en place un projet numérique. », *Entretien 116, Gérant, Espace de Coworking le Hub, Kranjska Gora, 13 janvier 2023, traduit de l'anglais*

« **Il y a un projet de développer 5 bureaux en *open-space* sur un usage plus spontané**. Il est en général recommandé de réserver des espaces en ligne. Sinon, lors d'une visite spontanée, il est possible de télétravailler depuis la cafétaria en commandant une boisson sur des temps ponctuels. Il y a aussi une salle de catering et une salle de conférence pour accueillir jusqu'à 12 personnes (avec une table de ping-pong). ***Start.n* fonctionne bien actuellement en termes de fréquentation depuis sa création.** »,
Entretien 106, Gérant, Espace de Coworking Start.n, Kitzbühel, 13 janvier 2023, traduit de l'anglais

L'initiative de coworking développée à Les Deux Alpes en 2022 n'a pas fonctionné. Cependant, l'espace entreprises créé au centre bourg dans la vallée de l'Oisans par la Communauté de Communes connaît davantage de succès.

« Il y a un espace de *coworking* pour les entreprises. Une salle qu'ils peuvent réserver. C'est une résidence à Bourg d'Oisans. Il y a une dizaine de bureaux je dirais. Il cartonne ! Ça a été ouvert quand…, en janvier. 210 heures de présences depuis le mois d'avril donc ce n'est pas énorme, mais on peut dire que y a toujours une ou deux personnes. **On vient toucher des gens 100 % en télétravail chez nous qu'on ne connaissait pas.** Il y a des gens qui habitent à Saint-Christophe-en-Oisans qui travaille pour Boston. », *Entretien 78, Employée intercommunale, Bourg d'Oisans, 5 juin 2023*

D'autres exemples peuvent être cités comme à Bourg-Saint-Maurice avec *Sowo* qui est un espace mêlant *coworking* et *coliving* afin de regrouper des entrepreneurs à un niveau international de façon à favoriser des rencontres entre personnes qualifiées.[199]

Engager la diversification économique au-delà du secteur touristique apparaît compromis dans les cas français, en raison du manque de foncier disponible mais aussi des pratiques organisationnelles des socio-

[199] Site internet de Sowo : https://wearesowo.com/

professionnels. La diversification consisterait principalement à maintenir l'activité agricole ou favoriser l'installation de nouveaux exploitants (*Entretien 61, employé communal, Montvalezan, 15 novembre 2022*). L'accueil d'artisan est souvent géré au niveau des intercommunalités, qui se sont vu confiée la compétence économique avec les régions en France depuis la loi NOTRe de 2015. Les intercommunalités gèrent notamment les zones d'activités économiques et artisanales. **Les collectivités rencontrées expriment un besoin de soutien des services de l'Etat quant à l'urbanisme réglementaire dont les droits à construire ne favorisent pas la diversification économique dans le contexte de la réduction de la consommation foncière** (*Entretien 44, élu municipal, Les Belleville, 13 novembre 2023 ; Entretien 30, élu municipal, La Clusaz, 06 novembre 2023).*

Le développement touristique est souvent défendu par les élus comme un impératif à préserver pour permettre à la communauté locale de vivre sur le territoire, que ce soit au travers des emplois ou des retombées économiques (*Entretien 30, élu municipal, La Clusaz, 6 novembre 2023 ; Entretien 60, Elu municipal, Montvalezan, 20 novembre 2023 ; Entretien 69, élue municipale, Les Deux Alpes, 8 décembre 2023).* **La préservation du tourisme hivernal est également évoquée par plusieurs habitants comme une nécessité pour leur permettre de rester sur le territoire** (*Entretien 57, couple sénior, Les Belleville, 1 juin 2023 ; Entretien 65, habitant, Montvalezan, 8 juin 2023*).

Le **tableau 65** présente **le rapport nuitées/ emploi ainsi que lits / emplois par commune support de station étudiée**. **La catégorie d'hébergement nécessite plus ou moins de personnel selon le niveau de prestation de services. Cette analyse omet la contribution des excursionnistes qui peuvent également générer de l'emploi sur la commune.** La commune de Nendaz ne figure qu'à titre indicatif en gris en raison de données non complètes sur le nombre de nuitées qui correspond uniquement aux nuitées commercialisées par une agence immobilière ou un professionnel de l'immobilier. Les données d'emplois de Kitzbühel ne sont disponibles qu'au niveau du district et ne permettent pas d'établir les relations avec les données de capacité et de fréquentation touristique communale.

Tableau 65 : Approche comparative de la capacité et fréquentation touristiques vis-à-vis de l'emploi touristique par commune étudiée

	Les Deux Alpes	**Les Belleville**	**Montvalezan**	**La Clusaz**	**Nendaz**	**Badia /Abtei**	**Kitzbühel (District)**	**Kranjska Gora**
Nombre d'emplois touristiques	2367	5162	1546	1679	418	977	4304	879
Nombre de lits pour 1 emploi touristique	13	12	**9**	15	55	11	NC	11
Nombre de nuitées pour 1 emploi touristique	778	896	1091	**546**	4307	1228	NC	751
Nombre de nuitées par lit	58	**77**	**123**	36	78	**116**	NC	68

Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
*Sources : Calculés à partir des données INSEE hors industrie (2020) * ; G2A (2022) ; SD -Nendaz 2022, KT 2017, Tourismusverein Alta Badia, 2022, STO 2022**

Le nombre de lits pour un emploi est relativement proche entre les différentes stations étudiées. A Montvalezan, le nombre de lits par emploi est inférieur, ce qui peut traduire un besoin en personnel plus important par lit, soit des lits plus qualitatifs en prestation. Cependant les lits étant inégalement occupés par commune, il est préférable de tenir compte de nuitées enregistrées.

Badia/Abtei et Montvalezan comptent un nombre de nuitées pour un emploi deux fois supérieur à La Clusaz. Il y aurait moins d'emplois touristiques générés par la fréquentation touristique de Badia/Abtei et Montvalezan que celle de La Clusaz, Les Deux Alpes ou Kranjska Gora. **Ces écarts importants de ratios entre communes ne tendent pas à retenir la capacité touristique ou la fréquentation comme une variable déterminante quant à l'emploi touristique.**

Les lits touristiques de Montvalezan et Badia /Abtei se distinguent par des lits plus performants vis-à-vis du ratio nuitées/lit. Les lits de La Clusaz apparaissent moins performants comme c'était le cas au regard du nombre de semaines louées renseigné par les propriétaires de résidences secondaires dans l'enquête de la thèse.

Une situation économique régionale favorable peut potentiellement avoir un effet cumulatif dans son articulation avec l'économie d'une commune (Catin, 1995 ; Crevoisier, 2006). Toutefois, des chercheurs ont pu remarquer que l'intégration économique locale d'entreprises peut dépendre fortement des secteurs d'activité économique plus que de la géographie (Diniz *et al.,* 2007).

La pluriactivité nécessite d'avoir une offre de formation adaptée à la polyvalence des métiers. Dans les Vallées de Thônes, le centre de formation aux métiers de la montagne (CFMM), prône la vie à la montagne toute l'année, en proposant **des formations bi-qualifiantes permettant une insertion professionnelle de la pluriactivité comme un mode de vie.** Il propose par exemple les bi-qualifications moniteur de ski /paysagiste, pisteur secouriste/agriculteur, perchman /maître-nageur.[200] Un projet à Les Deux Alpes visait également la mise en place d'un Centre de Formation d'Apprentis (CFA) qui cependant n'a pu aboutir en raison de la faible acceptation sociale de l'arrivée du public concerné.

« A Venosc, on avait un projet qui n'a pas abouti, car les gens ont mal interprété la chose on va dire. C'était un projet de CFA dans la manière de penser le village. **L'idée de ce CFA, c'était de faire une double formation. D'un côté, les métiers de la montagne, de l'autre côté, les métiers du bâtiment, on va dire second œuvre. Les réactions, c'était assez hallucinant en fait. « Au village de montagne, vous allez faire venir des délinquants au plein milieu du village, on n'en veut pas »**. Les apprentis, c'était assimilé à ça. Et ça c'est à l'échelle du territoire. Mais c'est quelque chose qui est vachement important. C'est une double formation pour permettre d'avoir un emploi sur l'année. », *Entretien 71, Elue municipale, Les Deux Alpes, 5 juin 2023*

Cette citation met alors le doigt sur un autre facteur important quant à l'accueil de nouvelle population à l'année : l'intégration sociale. Ce point est développé dans la **troisième section**.

2.2 La dichotomie de l'action publique entre saisonnalité touristique assumée ou vœux d'annualisation (touristique)

Comme piste sous-jacente de soutien à la vie locale à l'année, le développement d'un tourisme 4 saisons était partie intégrante de la trame des entretiens semi-directifs. Selon D. Bohn et C. De Bernardi (2019), beaucoup de destinations reconnues initialement pour les sports d'hiver vise à développer des produits

[200] Site internet du CFMM : https://www.cfmm.fr/qui-sommes-nous/biqualification-pluriactivite/

touristiques basés sur la culture, le bien être, la gastronomie, le tourisme d'affaires et l'évènementiel en plus du sport afin de réduire la dépendance à la saison hivernale.

Ce sous-thème a pu solliciter des réactions plus ou moins convaincues avec la question de la faisabilité de la mise en œuvre de ces 4 saisons, avant même d'en venir à l'impact positif concernant la vie locale à l'année. L'opportunité d'un tourisme de 4 saisons serait d'abord compromise par les conditions climatiques comme le mentionnent les différents acteurs ci-après :

« **Aujourd'hui, la SATA le délégataire des remontées mécaniques, a une autre vision : c'est d'ouvrir sur 9/10 mois de l'année et donc faire des contrats à l'année. Donc ça va changer**. C'est ce qu'on envisage, les commerces suivront. Les commerces sont déjà très investis dans la commune car ils jouent le jeu d'ouvrir les deux saisons. »

« Mai, juin, mais ça va être différent. Il va y avoir un décalage vers l'automne. Là, on ouvrait à la Toussaint donc les gens rentraient pour travailler, **mais on ne sera plus ouvert à la Toussaint car on s'est aperçu que ce n'est pas très intéressant car il n'y a plus de neige**. Pour le vélo, c'est très aléatoire. **Il suffit qu'il fasse mauvais, qu'il y ait du vent ou qu'il pleuve**. C'est beaucoup de travail de préparation pour la SATA et pour les commerçants. », *Entretien 69, Employé municipal, Les Deux Alpes, 8 décembre 2023*

« **En mai, le tourisme n'est pas possible, c'est atroce, il y a de la gadoue, du brouillard, il gèle encore le matin jusqu'à mi-juin. »** *Entretien 65, habitant, Montvalezan, 28 novembre 2023*

« **Le mois de novembre, c'est le mois des cimetières et des brouillards**. Ceux qui sont venus en vacances 8 jours-là ben ils reviendront plus. **Les 4 saisons, on n'y croit pas trop**, voilà. » *Entretien 30, élu municipal, La Clusaz, 6 novembre 2023*

Un autre frein est **le besoin de périodes de respirations revendiqué par les socio-professionnels comme l'indique des acteurs à La Clusaz, à Montvalezan, à Les Belleville et à Les Deux Alpes** :

« On a bien sûr parlé des 4 saisons pendant longtemps. **Notre volonté, c'est d'avoir déjà 2 bonnes saisons avec des ailes un petit peu agrandies.** Il ne faut pas se leurrer non plus. Tout le monde a besoin de repos. **La nature a besoin de repos. Les salariés ont besoin de repos, les patrons ont besoin de repos**. »

« Y avait des commerces avant qui fermaient l'été complètement qui disaient : « il n'y a rien à faire l'été », c'est de moins en moins le cas. **Il y en a même certains qui souhaitent réouvrir l'été. Ce sont des établissements qu'ont toujours fermé l'été. Maintenant, ils voient que ça y est, il y a de l'activité, ça vaut le coup peut-être d'embaucher 3 personnes**, ils peuvent faire un truc un peu plus réduit mais ça vaut le coup d'être ouvert. Le Vieux Chalet (hôtel-restaurant), maintenant depuis 2, 3 ans il est ouvert l'été. », *Entretien 30, élu municipal, La Clusaz, 6 novembre 2023*

« En mai et novembre tout est fermé. **Tout le monde a besoin de ces moments de récupération et les 4 saisons ne sont pas possible**. Sauf à ce que les pouvoirs publics créent d'autres opportunités d'économie en dehors du tourisme, mais je ne vois pas quoi. » *Entretien 65, habitant, Montvalezan, 28 novembre 2023*

« En mai il n'y a plus personnes, y compris les locaux. **Il y a un besoin de break**, un besoin de vert. **C'est aussi un atout ce rythme où c'est cyclique et très intense et puis du calme absolu**. » *Entretien 56, Employé municipal, Les Belleville 1 juin 2023*

« En tout cas dès l'année prochaine, on fonctionnera sur 9 mois d'ouverture. Donc, la véritable intersaison sera de septembre, octobre, novembre. Avec malgré tout la Toussaint où on a toujours une activité, une ouverture donc, ça commence à se réduire. Et ça, **ça va être un choc culturel, parce que tous les socio-pros sont habitués à arrêter un mois, deux mois au printemps et au moins deux mois minimum à l'automne.** Et c'est terminé, donc ça veut dire **qu'ils vont devoir changer les contrats de travail**, **changer les habitudes. »** *Entretien 71, Employé municipal, Les Deux Alpes, 5 juin 2023*

Une étude conduite par l'institut de recherche *EURAC Research* a interrogé les hébergeurs à Alta Badia sur le potentiel des 4 saisons où les répondants indiquent que cela n'est pas souhaitable en raison des congés à prendre au printemps et à l'automne et aussi de la nécessité de garder une période pour réaliser des travaux d'entretiens et de rénovations (*Entretien 93, Employés, Eurac Research, 12 décembre 2022, traduit de l'anglais*)

Le besoin d'accalmie de fréquentation et de pratiques de l'espace naturel pour la biodiversité et les ressources naturelles (et notamment de la ressource en eau) n'a été que très peu évoqué pendant les entretiens, mais peut également être un paramètre essentiel à considérer dans l'éventualité d'une annualisation du tourisme à hauteur des pics d'intensivité touristique saisonnière (Rouanet, 2017).

Des enquêtés indiquent que les gains obtenus lors de la saison hivernale par une partie des entrepreneurs n'incitent pas à rouvrir et recruter du personnel pendant d'autres périodes, compte tenu de la plus faible fréquentation touristique. De plus, **ces entrepreneurs peuvent disposer de plusieurs affaires, qui requièrent leur présence ailleurs et notamment sur le littoral.**

« Val Thorens, il faut aller les trouver les solutions pour les 4 saisons ! Même l'été on n'y arrive pas. **Les socio-pro ils vont vous rigoler au nez quand vous voulez ouvrir l'été.** Ils ont le porte-monnaie plein. L'été, ils vont perdre de l'argent. » *Entretien 44, élu municipal, Les Belleville, 13 novembre 2023*

L'ensemble des entretiens réalisés auprès des élus et offices de tourisme de chaque commune étudiée a permis d'identifier les objectifs d'extension de saisons et de composer le **tableau 66**. Celui-ci permet de comparer les différentes destinations et de **repositionner l'ambition locale vis-à-vis des politiques plus nationales ou régionales qui encouragent au développement des 4 saisons** (Rouch, 2022). Certaines stations tendent à étendre les saisons touristiques à l'automne (Alta Badia, Kitzbühel, Kranjska Gora), d'autres au printemps (Les Deux Alpes), pendant que les stations françaises et suisse étudiées s'attachent à surtout renforcer l'été (La Clusaz, Ménuires, Val Thorens, La Rosière, Nendaz). L'ambition des 4 saisons

touristiques n'est donc véritablement portée politiquement qu'à Kranjska Gora et Kitzbühel, soit les deux stations les plus basses en altitude.

Tableau 66 : Objectifs d'extension des saisons touristiques par terrain étudié

Liste des destinations étudiées	Hiver	Printemps	Eté	Automne
Les Deux Alpes				
Saint-Martin, Ménuires, Val Thorens				
La Rosière				
La Clusaz				
Nendaz				
Alta Badia				
Kitzbühel				
Kranjska Gora				

Saisons touristiques déjà très développées
Intentions politiques et/ou commerciales de renforcer la fréquentation de la saison estivale
Intentions politiques et/ou commerciales d'extension de saison
Saison non touristique en dehors de quelques évènements ponctuels
Intentions d'extension d'ailes de saisons plutôt que de développement d'une autre saison

L'office de tourisme de Kranjska Gora indique vouloir développer un tourisme de 4 saisons, mais dont la clientèle sera majoritairement domestique au printemps et à l'automne. Cette politique de 4 saisons se manifeste par l'organisation d'évènements sportifs en mai, juin, septembre et octobre. Il y a notamment les courses de vélo en ailes de saisons estivales : *Red Bull Goni Pony* (1 juin 2024), *Juriš na Vršič* (7 septembre 2024) et les courses pédestres *Julian Alps Trail* (20-22 septembre 2024) (*Entretien 118, Employée, Office de tourisme, 13 janvier 2023, traduit de l'anglais*). L'office de tourisme de Kitzbühel impulse également de l'évènementiel pour développer les 4 saisons avec notamment le tennis et le polo *(Entretien 105, Employée, office de tourisme, 14 février 2023).* **Afin de fidéliser les saisonniers sur les périodes de plus faibles fréquentations, des formations touristiques ou des cours de langues sont organisés en intersaisons.**

Concernant la location, la destination de Nendaz connaît une fréquentation étalée sur l'année selon le témoignage de l'agence immobilière ci-après :

> « Nous, on n'en a pas beaucoup, on en a trentaine. On loue très bien et toute l'année. **D'ailleurs là on arrive même à trouver les week-ends, l'automne et le printemps.** Les commerces sont ouverts toute l'année. Ce n'est pas comme les stations comme Tignes ou Avoriaz. » *Entretien 86, agente immobilière, Nendaz, 23 novembre 2022*

Les hébergements à Alta Badia étant détenus à 90 % par des familles locales, d'après les estimations d'un élu, les habitants vivent à proximité et ont une capacité à adapter l'ouverture (*Entretien 95, élu municipal, Corvara in Badia, 22 février 2023*). La durabilité environnementale des offres d'activités proposées dans les Dolomites (Val Rendena - Madonna di Campiglio, Val di Sole, Val di Fiemme, Val di Fassa) resterait secondaire selon les perceptions des acteurs du tourisme (Martini *et al.,* 2019). **La création de nouvelles pistes est toujours considérée, dans certaines destinations des Dolomites, comme le moyen le plus efficace de satisfaire la clientèle cible.** Les risques liés au développement d'un modèle de tourisme de

masse non durable (Weaver, 2005) ne sont toujours pas reconnus. Les initiatives innovantes concernent principalement la garantie des conditions optimales pour l'expérience touristique dans la neige (Martini *et al.,* 2019).

Malgré l'intention d'exploiter 3 saisons exprimée par la municipalité de Les Deux Alpes, la concrétisation ne semble pas encore se coordonner dans les pratiques des socio-professionnels.

« Pour l'instant, concernant les remontées mécaniques, on n'a jamais encore essayé. Ça n'a jamais été encore comme ça. **Car à la Toussaint dernière, on a ouvert deux semaines et après on a refermé. Donc on n'a jamais expérimenté les remontées mécaniques de décembre jusqu'à septembre non-stop.** Et il y a eu aucune communication là-dessus encore, c'est-à-dire que nous pour l'instant ce qu'on a comme information, c'est que les remontées doivent fermer le 26 avril. **Aucune autre information supplémentaire tant les commerçants, que les locaux. Donc je pense que c'est une info que pour l'instant ils ont gardé pour eux, mais qu'ils n'ont pas encore communiquée.** Parce que nous **nos contrats se terminent le 27 avril.** » *Entretien 79, habitante-saisonnière, Les Deux Alpes, 27 novembre 2023*

L'extension des saisons pose la question de l'adaptation des services de mise en location comme le soulève cette agence immobilière à Les Deux Alpes :

« L'Agence n'est pas ouverte sur les intersaisons. **Les 4 saisons exigent que tous les socio-pros s'adaptent : loueurs d'équipements sportifs etc…, pour que les agences immobilières ajustent la gestion et la conciergerie sur le reste de l'année. »** *Entretien 75, agente immobilière, Les Deux Alpes, 8 juillet 2022*

Selon l'acteur ci-après, **la conception des 4 saisons tel qu'elle est envisagée aujourd'hui consisterait plus à un étalement dans l'année d'un même modèle touristique hivernal à l'ensemble des saisons, alors qu'il serait nécessaire de le diversifier et l'adapter à chacune des saisons.**

« Pour moi, le terme 4 saisons, il est dépassé, il n'existe pas vraiment. Autant en hiver ok, c'est un modèle qui est connu, l'été, c'est un modèle qui est en essor. **Mais attention, enfin je trouve que là les stations ne sont pas forcément dans le bon positionnement parce qu'il y en a qui veulent construire, le petit terrain de foot, la luge d'été, faut ci faut ça. Mais sauf qu'au final, les gens qui vont en montagne l'été, OK, il y a ce confort là mais ils ne viennent pas chercher ça, ils viennent chercher la tranquillité et se balader en montagne. Et la problématique des stations, c'est que la balade en montagne, c'est gratuit.** Alors ouais, il y a une remontée mécanique qui tourne, on peut faire la descente de VTT. Voilà, c'est cool. Économiquement, ça ne sera jamais l'hiver. **C'est pour ça que je pense que beaucoup de stations ont voulu développer l'été comme ils ont développé l'hiver, mais sauf que le modèle est différent.** Ils ont un peu tendance à offrir du bien-être, d'avoir des résidences ouvertes commerciales. Là ils auraient eu des retours sur investissement. Et après les intersaisons, c'est compliqué. **Allez en Maurienne, au mois de novembre, c'est déprimant quoi**. Ça ne donne pas envie, donc c'est compliqué. […] Je sais qu'Alpe d'Huez, ils ont un événement par semaine. » *Entretien 23, architecte, Isère, 25 avril 2023*

Le potentiel des 4 saisons serait plus amorcé dans des stations situées à proximité plus immédiate d'une agglomération, bénéficiant d'excursionnistes à la journée, ou de séjours de citadins, le temps d'un week-end ou d'un court séjour.

En raison de l'historique de développement, les grandes stations dépendraient plus de la pratique des sports hivernaux et la diversification touristique serait plus difficile à engager (Tuppen et Langenbach, 2022).

« Si vous allez sur **Villard Corrençon**, ils ont une ouverture. Je pense qu'ils font plus de chiffre sur l'année que l'hiver car ils ouvrent tous les week-ends. **Les Grenoblois montent tous les week-ends pour faire du ski de rando, pour faire de la raquette.** On a des copains, ils ont un hôtel avec un gros spa, ils sont blindés tous les week-ends. Vendredi, samedi, dimanche. Il y a un grand parcours de golf. C'est très curieux, c'est pas du tout les mêmes démarches. C'est ouvert à l'année. C'est un autre état d'esprit. » *Entretien 69, employée communale, Les Deux Alpes 8 décembre 2023*

Oui, alors je pense que ça, c'est encore très, très vrai dans les grandes stations. C'est beaucoup moins vrai et ça l'était déjà précédemment **sur les stations de moyenne d'altitude qui sont souvent des stations beaucoup plus familiales et accessibles au niveau des prix. On a quand même de manière historique, des centres de vacances qui se sont implantés** dans ces stations-là et donc on a cette clientèle qui est de proximité, à la journée, beaucoup plus que dans les grandes stations. C'est lié aussi à la disponibilité du parc de locations immobilières, qui est très peu développé dans un certain nombre de petites stations par rapport à des grandes stations. Si vous allez à l'Alpe d'Huez, vous trouverez assez peu de centres de vacances pour les classes de neige ou classes vertes pour les enfants. **Vous allez à l'Alpe du Grand Serre, plus petite station, où on a 4 centres, on avait 4 centres de vacances avec des capacités d'une centaine d'enfants à chaque fois. Cet accueil-là, il est presque permanent toute l'année, toute la saison d'hiver et d'été et devient aussi presque sur l'année parce que les classes vertes, finalement, ont pris aussi l'habitude de venir par rapport aux classes de neige qui étaient historiquement celles qui faisaient vivre des centres de vacances hier**. Donc ça, ça contribue aussi à **l'économie locale parce que ça crée de l'emploi et puis ça crée aussi des activités pour les accompagnateurs de montagne, enfin, tous les professionnels qui ont des offres touristiques diversifiées**. Mais c'est moins vrai, je pense dans les grandes stations. On a dû vous dire ça aux 2 Alpes par exemple. » *Entretien 5, Elue, Isère, 17 octobre 2023*

A La Clusaz, les nuitées d'été représentent 40 %. L'économie et les finances de la commune ne pourraient pas dépendre que de ces mois-là (*Entretien 30, élu municipal, La Clusaz, 6 novembre 2023).* A Montvalezan, l'été ne représente que 20 % des recettes selon la municipalité pour 50% de fréquentation et il ne serait pas possible de vivre de la même manière qu'actuellement avec le modèle de la saison d'été (*Entretien 60, élu municipal, Montvalezan, 20 novembre 2023).* Certains acteurs plaident que **l'intensité touristique tend à créer des emplois annualisés où les extras d'heures travaillées en saison, sont finalement lissés sur le reste de l'année**.

« Je fais 2700 h de boulot dans l'année donc **je fais largement les 48 heures légales françaises même en étant fermé en intersaisons** car je suis ouvert tous les jours et fais 100 heures par semaine en saison. » *Entretien 65, socio-professionnel, Montvalezan, 28 novembre 2023*

« La tendance, c'est que les établissements ont de plus en plus besoin de personnels qualifiés, donc plutôt des emplois annualisés. Ce ne sont pas **forcément des gens qui travaillent toute l'année-là, mais qui font beaucoup d'heures l'hiver et après c'est lissé à l'année.** Donc on a **une tendance à des emplois annualisés, des cadres, intermédiaires**. D'où là, le problème de loger des gens à l'année. C'est là que je vois une opportunité. Ces gens-là, de leur faire des résidences principales même s'ils n'habitent que 8 mois ici, là il y a un sujet. Et ça peut vite avoir un impact sur la population. », *Entretien 44, élu municipal, Les Belleville 13 novembre 2023*

En dépit de la volonté d'élargir les saisons, il faut toutefois rappeler l'impact du réchauffement climatique qui tend à réduire les saisons plus que les étendre comme en témoigne cet habitant et socio-professionnel.

« Je suis très très pessimiste sur l'avenir du monde du ski. Quand Val Thorens sera atteint [par le changement climatique], il y aura pas mal de monde qui aura arrêté avant. **A Val Thorens, il y a quand même un mois de saison de moins qu'il y a 30 ans.** […] Mais un mois, c'est énorme sur 6 mois de saison. »

« Et quand je dis un mois c'est certainement plus. Avant il y avait l'été. Je parle un mois à Val Thorens. Ça c'est sûr que ça ne va pas s'arranger. **Avec 6 mois de saison, on est saisonnier. Avec 5 mois on l'est encore. Mais avec moins, j'ai du mal à croire qu'ils vont pouvoir trouver des gens qui vont vouloir être saisonniers pour juste 4 mois. »** *Entretien 57, habitant et socio-professionnel, Les Belleville, 1 juin 2023*

L'action publique et les moyens mis en œuvre se retrouvent face **à un paradoxe entre d'une part, l'injonction de développement touristique saisonnier pour capter de la richesse** et générer des entrées fiscales et d'autre part, **l'opportunité d'emploi annuel et le financement de services à l'année pour la population locale.** Cet élu local de La Clusaz explique l'impératif de maintenir une économie touristique.

« Ce qui est important, **pour maintenir une population, il faut qu'il y ait une économie, une vraie économie**. Et c'est pour ça qu'on doit, même si on a moins de neige ou plus de neige, il faut qu'on crée quand même une économie touristique. **Si on ne la crée pas, on va devenir un dortoir, un dortoir d'Annecy.** Et là les gens voudront aller chercher la fraîcheur, et donc nous, ce qui est très important, c'est de maintenir une économie qui est basée sur le tourisme de toute façon, en plus de l'agriculture etc, mais donc on est sur un plan de diversification qui va bientôt sortir. »

« Donc on sait que même si on réussit notre diversification, et bien on ne pourra plus avoir le même niveau de vie. **Est-ce que la mairie sera capable de payer la crèche ? Est-ce que la mairie sera capable de payer la navette gratuite ? Est-ce que on sera capable d'offrir la même prestation ? Ce n'est pas sûr, c'est même sûr que non. »** *Entretien 30, élu municipal, La Clusaz, 6 novembre 2023*

De plus, cet autre extrait d'entretien témoigne que la diversification touristique est fortement relativisée vis-à-vis des potentialités préservées du tourisme hivernale à l'avenir.

« On est confiant aussi que par le fait de notre géographie, on a le domaine de Balme, le domaine de l'Aiguille, c'est des domaines qui sont au-dessus de 1800 et que à cette attitude-là, **on nous préconise la neige encore pour plus de 30 ans**. »

« Même jusqu'à la fin du siècle. Même à plus de 4 degrés on a encore de la neige là-haut. » *Entretien 30, élu municipal, La Clusaz, 6 novembre 2023*

La place encore prépondérante de l'activité touristique hivernale dans la dynamique locale perçue par cet élu rejoins ainsi les résultats d'entretiens menés dans les Dolomites par Martini *et al.,* (2019). **Le changement de positionnement touristique en faveur de la diversification et des 4 saisons n'est pas autant engagé dans les postures décisionnelles, les pratiques de socio-professionnelles que dans les intentions annoncées dans certaines politiques publiques. La concurrence des voyages aériens à bas coût peut potentiellement détourner la clientèle vers des destinations lointaines.** En France, les vacances estivales à la montagne (tous territoires confondus) sont pourtant devenues prépondérantes pour la clientèle française puisqu'elles représentent 51 % des nuitées pour 45% des dépenses touristiques. Les durées moyennes des séjours sont de 7,2 jours contre 5,3 en hiver (Bourdeau, 2019). Avec le changement climatique, l'allongement de la saison estivale et la réduction de l'hiver seraient donc à anticiper. C. Clivaz et al., (2015) et P. Bourdeau (2019) soulignent **le paradoxe de l'activité économique hivernale subventionnée face à l'inflation des coûts d'exploitation au titre du maintien des emplois dans un contexte de diminution des fonds publics.** De plus, **l'estimation des retombées économiques générées par l'investissement dans les domaines skiables a été revue significativement à la baisse dans le cadre de la thèse de S. Albert (2023). D'après son analyse à partir des stations pyrénéennes**, le ratio serait plus proche de 1 euros d'investissement pour 1,52 euros de retombées économiques en moyenne dans une station.

Le **tableau 67** représente l'intensité touristique des communes-supports de stations étudiées, soit le nombre de nuitées des deux saisons touristiques été et hiver rapporté au nombre d'habitants. Le nombre de nuitées par habitant n'est pas équivalent entre les différentes communes étudiées. Les Belleville et La Clusaz accueillent le plus de visiteurs par rapport aux nombres d'habitants, ce qui peut expliquer un besoin très important de personnels saisonniers. Les Deux Alpes et La Clusaz disposent d'un ratio d'intensité touristique relativement proche, inférieur à celui de Les Belleville et de Montvalezan mais supérieur aux terrains d'étude étrangers.

Tableau 67 : Intensité touristique dans chaque commune-support de station étudiée

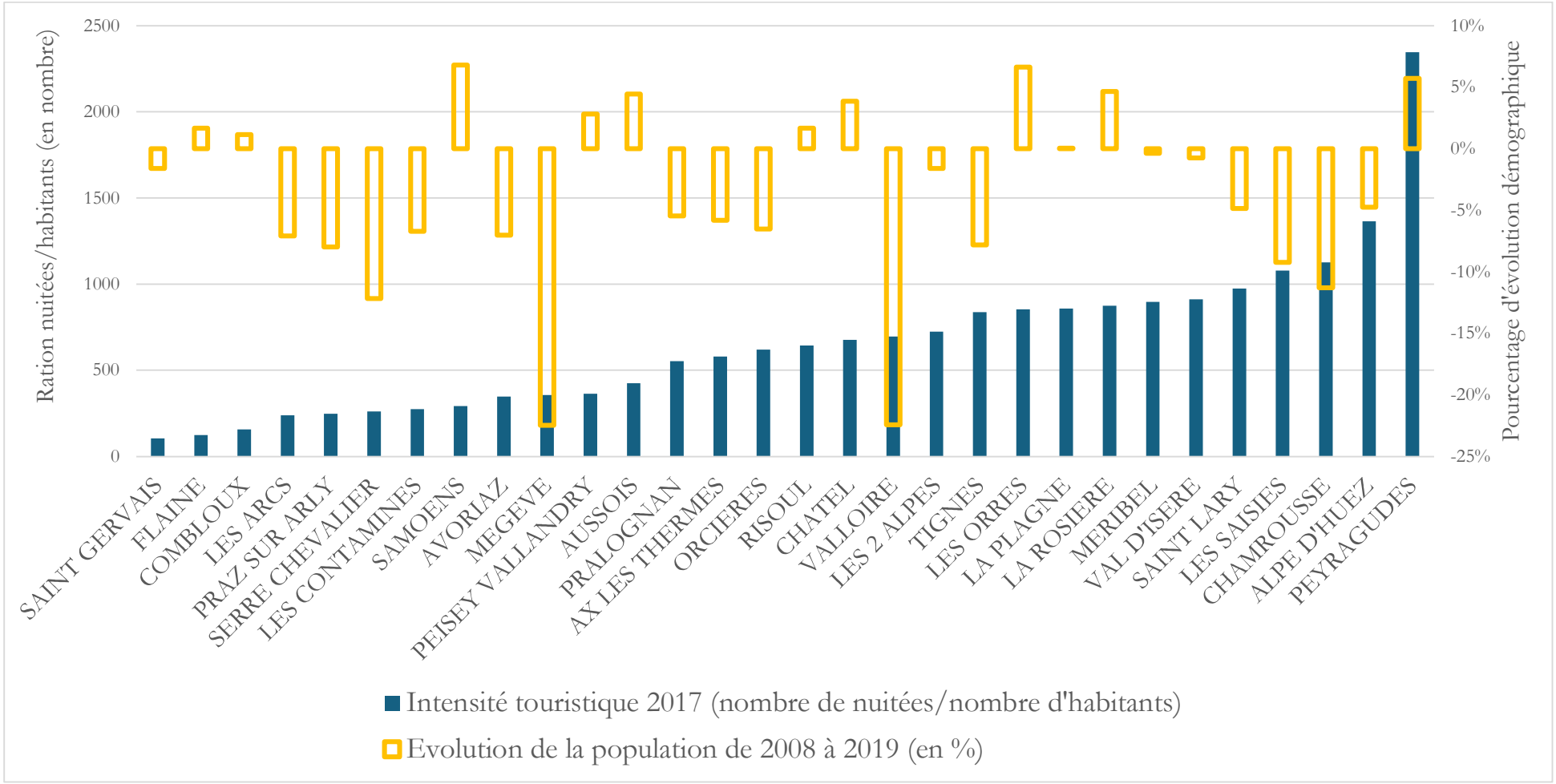
	Les Deux Alpes	Les Belleville	La Clusaz	Montvalezan	Nendaz	Kitzbühel	Badia/Abtei	Kranjska Gora
Intensité touristique (nombre de nuitées/ population)	949 nuitées par habitant	1331 nuitées par habitant	988 nuitées par habitant	1276 nuitées par habitant	37 nuitées par habitant[201]	143 nuitées par habitant	340 nuitées par habitant	126 nuitées par habitant

Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Sources : Données INSEE 2020 ; OFS 2023 ; Statistik Austria 2020 ; ISTAT 2023 ; SURS, 2023 ; G2A 2022 ; SD -Nendaz 2022 ; KT, 2017 ; Tourismusverein Alta Badia, 2022 ; STO, 2022.

A partir d'un panel de 30 stations[202], nous n'avons pas pu identifier un seuil critique d'intensité touristique au-delà duquel la commune est en situation de déclin démographique comme le montre le **graphique 41**. **Le territoire peut avoir la capacité d'accueillir une fréquentation touristique plus ou moins importante indépendamment du poids et de l'évolution démographique. Une main d'œuvre saisonnière peut venir renforcer les besoins, ce qui n'altère alors pas la population permanente.** Le poids du facteur de l'intensité touristique saisonnière dans la capacité de maintenir ou accueillir une population permanente serait donc à relativiser au regard d'autres facteurs propres à ces territoires.

[201] Pour cette commune, seul le nombre de nuitées de lits commerciaux a pu être considéré, ce qui explique un rapport par habitant bien inférieur aux autres communes.
[202] Panel composé à l'aide des données G2A de 2022 disponibles.

Graphique 41 : Intensité touristique et évolution démographique pour un panel de communes-supports de stations



Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Sources : INSEE 2008, 2017, 2019 ; G2A 2017

Dans les littoraux français, P Duhamel a pu constater que « *le tourisme serait une activité peuplante* » (2010, paragraphe 29). Néanmoins, une étude conduite à Extremadura en Espagne a permis d'explorer les liens entre la démographique et les activités touristiques économiques. Aucune relation statistique ou de liens directs n'ont pu être démontrés entre le développement touristique et des apports démographiques (Ruiz-Ballesteros *et al.,* 2024). Les positions académiques sont donc partagées, mais peuvent aussi dépendre d'un territoire à l'autre et des modalités du développement touristique. Cette sous-section a permis d'interroger l'opportunité du tourisme de 4 saisons dans les stations de sports d'hiver alpine dans la période récente, en lien avec le degré d'intensité touristique saisonnière.

2.3 L'ouverture des commerces et services en demi-teinte : un consensus des pratiques de la saisonnalité entre pourvoyeurs d'offres d'activités touristiques et résidents

82 occurrences relatives au sous-thème de l'ouverture des commerces à l'année émanent des entretiens. Afin de pouvoir objectiver la situation des commerces et leur impact sur le quotidien des résidents, **un sondage portant sur l'amplitude d'ouverture annuelle des commerces et services de première nécessité[203] a été réalisé. A partir d'une grille s'intéressant à un même échantillon de commerces et de services par terrain, nous procédons à une lecture comparée.** Notre inventaire des ouvertures n'est pas exhaustif à tous les commerces et services des communes étudiées. La grille ne tient pas compte des commerces qui s'adressent principalement à la clientèle touristique tels que des magasins de sports et des restaurants touristiques. Les banques et les agences immobilières n'ont pas été retenues comme essentielles pour le quotidien. Il s'agit donc d'évaluer **l'accès à l'alimentaire, la boulangerie (dont la nécessité peut être discutable au regard de pratiques culturelles de chaque pays alpin), au service postal, aux lieux de convivialité comme les cafés ou encore l'offre de soin**. Ainsi pour chaque terrain, un graphique restitue la situation de l'ouverture de commerces et services pour chaque mois de l'année. En jaune, l'établissement est ouvert. En jaune en demi-teinte, il n'est ouvert qu'une partie du mois, ou à des horaires réduits et adaptés, pendant la faible affluence des hors saisons par exemple. Le blanc signifie que l'établissement est fermé et en gris que nous n'avons pas identifié un commerce ou service de cette nature dans la commune.

Tableau 68 : Légende des graphiques sur l'amplitude d'ouverture des commerces et des services de première nécessité

	Légende
	Ouvert
	Ouvert la moitié du mois ou à des horaires adaptés
	Fermé
	Inexistant

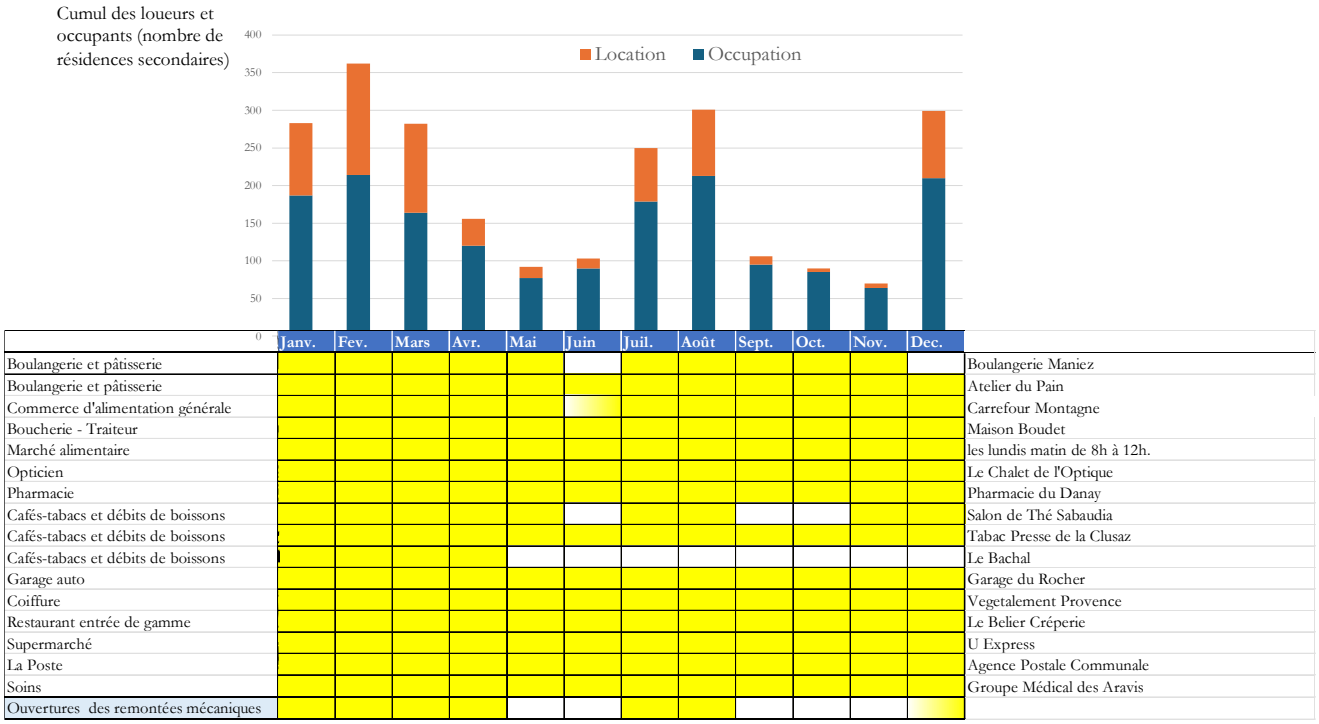
Les communes-supports de stations dont les amplitudes d'ouvertures commerciales et de services présentent des similitudes sont présentées successivement dans cette sous-section. **Les données d'enquête**

[203] Dans le **chapitre III**, nous expliquons que pour calibrer notre échantillon d'établissements, nous proposons de compléter la liste des commerces de quotidienneté de l'INSEE avec des services qui répondent à des besoins de première nécessité (offres de soin, poste). Ainsi, **les commerces et services enquêtés suivent la grille suivante :** boulangerie, pâtisserie, commerces d'alimentation, boucherie-traiteur, fromagerie, marché alimentaire, opticien, pharmacie, tabac, cafés et débits de boissons, garage, coiffeur, restaurant entrée de gamme, supermarchés, poste, services de soins.

des résidents secondaires sont mobilisées pour pouvoir évaluer les interactions avec l'ouverture des commerces et des remontées mécaniques. Ainsi les graphiques représentent les jauges des taux d'occupation en bleu et la mise en location par les propriétaires en orange par mois de l'année.

La commune La Clusaz bénéficie d'une offre de commerces et de services de première nécessité toute l'année à quelques exceptions pour certains établissements, comme l'indique le **graphique 42**. La fréquentation des résidences secondaires (occupation des propriétaires et la mise en location) reste pourtant très marquée par les saisons indépendamment de l'ouverture de commerces et de services.

Graphique 42 : Occupations et locations des résidences secondaires et amplitude d'ouverture annuelle des commerces et des services de première nécessité à La Clusaz



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : Sondage auprès des commerçants dans le cadre de la thèse

La dynamique commerciale semble se poursuivre par des reprises d'activité par une nouvelle génération de commerçants d'après le témoignage ci-dessous. La baisse des ouvertures en dehors des saisons est pleinement conscientisée par les commerçants puisque l'affluence n'est pas suffisante pour maintenir tous les magasins ouverts en même temps.

« Il y a **des « périodes mortuaires »** Pas tout le monde est ouvert en intersaisons, mais tant mieux sinon **on se ferait concurrence. On se met d'accord entre commerçants. »**

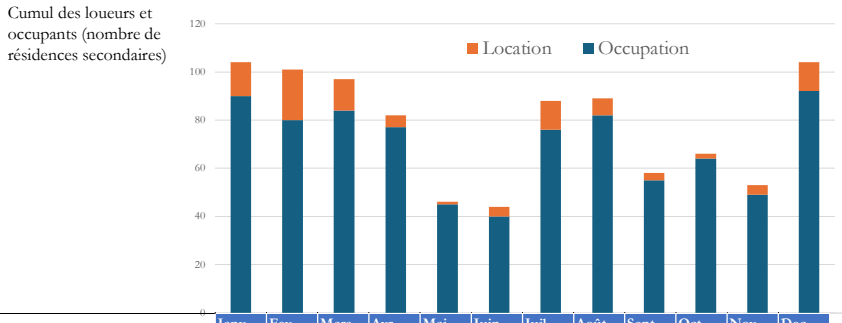
« On ne voulait pas spécialement rester, car l'ambiance des commerçants n'était pas terrible. Puis notre cercle d'amis saisonniers a repris les affaires. **Il y a une nouvelle génération de commerçants et une nouvelle dynamique.** Chacun s'est mis à son compte donc ça été beaucoup mieux. » *Entretien 39, Habitante commerçante, La Clusaz, 2 février 2024*

Malgré l'offre commerciale, nous avions déjà pu constater dans le **chapitre IV,** que les habitants rencontrés ne font pas majoritairement leurs courses dans la commune.
Un élu municipal, originaire de la commune, indique que **l'activité commerciale s'est étoffée à mesure du développement touristique.** Cela revient à tempérer les retombées négatives de l'intensité touristique saisonnière sur la discontinuité de l'animation commerciale puisque celle-ci en serait contributrice.

« Quand j'étais gamin, il n'y avait personne ici. Il n'y avait pas de magasins ouverts. Il y avait un restaurant, et encore ! Un restaurant ! Ça, ça a bien évolué. » *Entretien 30, élu municipal, La Clusaz, 6 novembre 2023*

Comme pour La Clusaz, la commune de Nendaz est dotée de commerces ouverts à l'année où les seules fermetures sont surtout liées à des congés comme l'indique le **graphique 43**. Les saisons touristiques se démarquent avec des taux d'occupation beaucoup plus importants. Conformément aux analyses du **chapitre IV**, la part de mise en location est beaucoup plus faible que pour les autres terrains de façon générale.

Graphique 43 : Occupations et locations des résidences secondaires et amplitude d'ouverture annuelle des commerces et des services de première nécessité à Nendaz



	Janv.	Fev.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Dec.	
Boulangerie et pâtisserie													Boulangerie La Nendette
Boulangerie et pâtisserie													La baguette Magique
Commerce d'alimentation générale													MIGROS
Boucherie - Traiteur													Boucherie Mariethoz
Marché alimentaire													Pas de marché alimentaire
Opticien													Optique des Montagnes
Pharmacie													Pharmacie Nendaz
Cafés-tabacs et débits de boissons													Tabac Nendaz Kiosque
Cafés-tabacs et débits de boissons													Café le Square
Cafés-tabacs et débits de boissons													Café le Mazot
Garage auto													Garage Nendaz
Coiffure													Coiffure les Arcades
Restaurant entrée de gamme													La Cantina
Supermarché													Grande surface Coop
La Poste													La Poste
Soins													Maison de santé
Ouvertures des remontées mécaniques													

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : Sondage auprès des prestataires de services et commerçants dans le cadre de la thèse

Le **chapitre II** avait permis de constater le développement déjà très amorcé de l'animation commerciale à Nendaz avant même l'essor de la station. Comme le rappelle l'office de tourisme ci-après, Nendaz compte **un nombre d'habitants très important, assurant alors les retombées commerciales** pour les établissements.

« La commune de Nendaz, c'est 6000 habitants répartis sur 15 villages dont 2000 habitants entre Haute-Nendaz et la station. **Les commerces restent ouverts toute l'année et c'est valable pour la plupart des stations du Valais, je pense.** Les deux boulangeries, le coiffeur, la boucherie restent ouverts. On trouve toujours 2 à 3 restaurants d'ouverts. *Entretien 82, employé, Office de Tourisme, Nendaz, 22 novembre 2022*

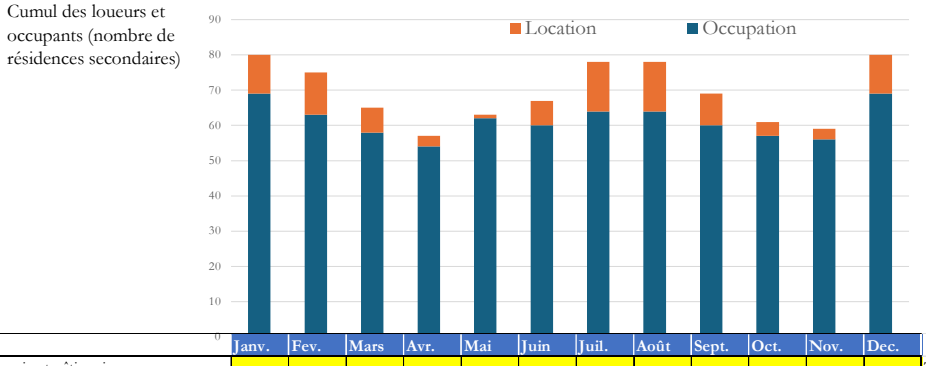
A la différence de La Clusaz, les prix ne sont pas dissuasifs au point de générer des déplacements d'habitants comme en témoigne un habitant, déjà cité dans le **chapitre IV** (*Entretien 87, habitant permanent, Nendaz, 22 novembre 2022)*. Un autre résident confirme que les prix de consommations alimentaires et de boissons comparativement à la plaine et aux agglomérations, avec sans doute un peu d'exagération dans les propos.

« La vie ici pour sortir, boire un verre, **c'est moins cher qu'en plaine, alors moins cher que Genève fois 22.** Alors qu'on a tendance à dire, tu vas dans une station tu vas payer plus cher. Après c'est peut-être aussi l'effet prix saisonniers où ils font des prix à gauche et à droite. » *Entretien 87, résident, Nendaz, 22 novembre 2022*

La consommation locale est aussi encouragée par la municipalité qui a mis en place des chèques famille de 350 francs délivrés à la rentrée scolaire et lors d'une naissance. **Ces bons d'achats ne peuvent être utilisés que dans les commerces de la commune.** Ainsi, cette politique vise à soutenir l'économie locale.[204]

La commune de Kranjska Gora s'inscrit également au rang des communes bénéficiant d'une continuité de service des commerces et des services tout au long de l'année.

Graphique 44 : Occupations et locations des résidences secondaires et amplitude d'ouverture annuelle des commerces et des services de première nécessité à Kranjska Gora



	Janv.	Fev.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Dec.	
Boulangerie et pâtisserie													Trgovina Planika
Boulangerie et pâtisserie													Confectionnery Kala
Commerce d'alimentation générale													Mercator Naselje Slavka Cerneta
Boucherie - Traiteur													Loške Mesnine Mesnica
Marché alimentaire													
Opticien													Jesenice
Pharmacie													Gorenjske lekarne
Cafés-tabacs et débits de boissons													Pristavec
Cafés-tabacs et débits de boissons													Kasabrin
Cafés-tabacs et débits de boissons													Sloscicarna in kavarna Viktor
Garage auto													Junik M
Coiffure													Moski frizer Vesna in Zenski frizer Ksenja Kosir
Restaurant entrée de gamme													Gostilna Viktor Pizzeria
Supermarché													Mercator, Borovska cesta
La Poste													Pošta 4280 Kranjska Gora
Soins													ZDRAVSTVENA POSTAJA KRANJSKA GORA
Ouvertures des remontées mécaniques													

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : Sondage auprès des prestataires de services et commerçants dans le cadre de la thèse

Dans ce cas, la présence des résidents secondaires est très peu marquée par la saisonnalité touristique. Cela peut s'expliquer par la venue tous les week-ends des résidents secondaires qui, lors de l'enquête, ont coché l'ensemble des mois où ils étaient partiellement présents. La location y est assez faible, comme à Nendaz.

[204] https://www.nendaz.org/commune/cheques-familles.html

Le **graphique 45** de la commune de Badia/Abtei n'intègre pas la présence mensuelle des résidents secondaires en raison d'un trop faible nombre de répondants comme indiqué au **chapitre IV**. Badia/Abtei est constitué de différentes polarités commerciales entre les différents hameaux San Cassiano, Badia, La Villa et San Leonardo. Cependant, étant donné leur proximité, nous avons priorisé essentiellement le hameau le plus peuplé de La Villa. Les commerçants indiquent qu'ils sont ouverts sur l'ensemble de l'année en dehors des périodes de congés annuels.

Graphique 45 : Occupations et locations des résidences secondaires et amplitude d'ouverture annuelle des commerces et de services de première nécessité à Badia /Abtei

	Janv.	Fev.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Dec.	
Boulangerie et pâtisserie													I dolci di Ricky (Badia)
Boulangerie et pâtisserie													Caffe Pasticceria Gasser (La Villa)
Commerce d'alimentation générale													Conad City (La Villa)
Boucherie - Traiteur													La Tradiziun
Marché alimentaire													Pas de marché alimentaire
Opticien													
Pharmacie													Farmacie della Val Badia
Cafés-tabacs et débits de boissons													Cafe Ploner (La villa)
Cafés-tabacs et débits de boissons													Glam's (La villa)
Cafés-tabacs et débits de boissons													Tabbacheria da Niky
Garage auto													Autofficina Irsara Erwin
Coiffure													Parrucchiere da vomo
Restaurant entrée de gamme													Nagler (Badia)
Supermarché													Spar BADIA, La VILLA, San Cassiano
La Poste													Post Badia (La villa)
Soins													Ambulatorio
Ouvertures des remontées mécaniques													

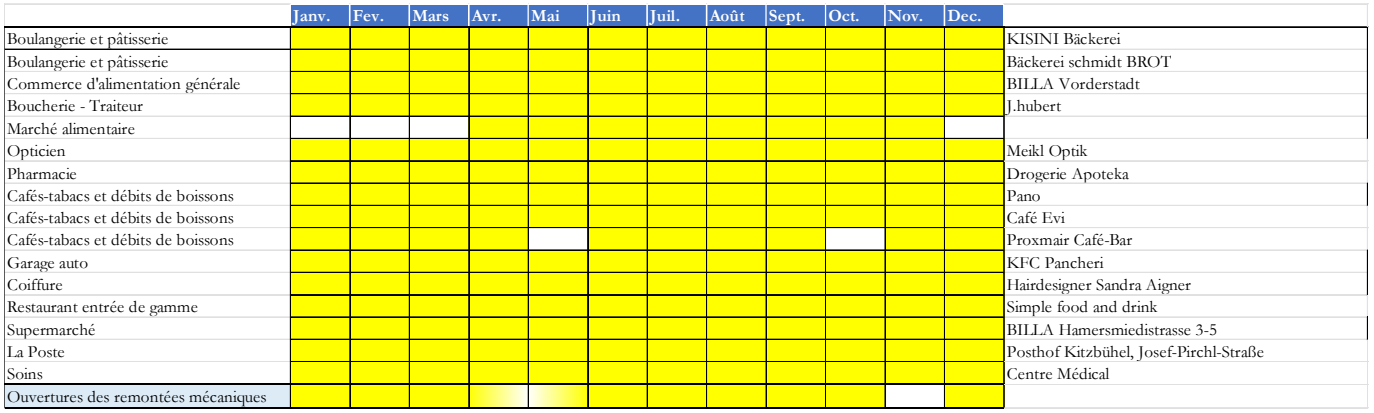
Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : Sondage auprès des prestataires de services et commerçants dans le cadre de la thèse

Comme le précise cette élue municipale ci-après, chaque hameau bénéficie d'un supermarché ouvert toute l'année. L'offre de cafés et restaurants est toutefois plus limitée en dehors de la saison touristique, où la baisse d'animation commerciale est perceptible.

« lls ont la possibilité de faire leurs courses ici. Je suis originaire de Val Gardena, **je me suis installée ici avec mon mari il y a 15 ans. Je me souviens qu'il n'y avait rien d'ouvert à San Cassiano.** Maintenant les supermarchés sont ouverts presque toute l'année. **Dans chaque hameau, il y a un supermarché ouvert toute l'année.** Ce qui manque c'est les bars, les restos ouverts, les boutiques, les boulangeries en hors saisons. **On se limite au nécessaire. »** *Entretien 94, élue municipale, Badia /Abtei, 13 décembre 2012*

Enfin, en tant que ville centre du district, Kitzbühel dispose de toutes les commodités commerciales à l'année. La grille utilisée est la même que pour les autres stations. Pour rappel, ce sondage n'est appliqué qu'à un échantillon de commerces et n'est pas exhaustif. C'est d'autant plus vrai pour Kitzbühel qui dispose d'une offre beaucoup plus étoffée que les autres terrains d'étude. Pour cette commune, il n'est pas possible de faire figurer les données de présences et de mises location des propriétaires de résidences secondaires en raison d'un trop faible taux de réponses.

Graphique 46 : Occupations et locations des résidences secondaires et amplitude d'ouverture annuelle des commerces et des services de première nécessité à Kitzbühel



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

Source : Sondage auprès des prestataires de services et commerçants dans le cadre de la thèse

Le sondage réalisé à Les Deux Alpes permet de constater une relative continuité commerciale tout au long de l'année avec toutefois des fermetures de certains commerces en dehors des saisons touristiques (cafés-tabac et débits de boissons, boulangeries, boucherie, coiffeur). Cette commune n'est donc pas complétement semblable aux communes précédentes, mais la saisonnalité des ouvertures commerciales n'est pas non plus aussi marquée que dans les cas présentés ultérieurement. L'occupation et la mise en location des résidences secondaires sont plus importantes lors des saisons touristiques et plutôt concordantes avec l'activité commerciale. La mise en location des résidences secondaires est significative dans cette station et parfois même supérieure à l'occupation pour décembre, février, juillet et août.

Graphique 47 : Occupations et locations des résidences secondaires et amplitude d'ouverture annuelle des commerces et des services de première nécessité à Les Deux Alpes



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

Source : Sondage auprès des prestataires de services et commerçants dans le cadre de la thèse

Image 34 : Exemple de baisse d'activités de commerces, de services et des animations en intersaisons à Les Deux Alpes



Circulation routière et fréquentation piétonne très limitées à l'avenue de la Muzelle



Gare routière inactive de Les Deux Alpes



Tableau d'affichage municipal et public



Commerce d'alimentation (Le petit Casino Les Deux Alpes) périodiquement fermé.

Cet élu confirme notre sondage en soulignant que Les Deux Alpes se démarquent vis-à-vis d'autres stations de deuxième et troisième génération pour la continuité de l'ouverture des commerces à l'année et des prix plus abordables que le bourg le plus proche.

« C'est quand même très rare que 100 % des commerces ouvrent les deux saisons. Ne serait-ce que l'Alpe d'Huez, ils me disent « y a personne au mini *Spar !* ». **Nous on a le *Carrefour*, on a le *Marché U*, on a au moins deux supermarchés ouverts à l'année.** L'*Intermarché* veut ouvrir à l'année. On a les restaurants, les hôtels. On a les supermarchés. **Y a toujours quelques choses d'ouvert. Nous on a une vraie vie à l'année. D'ailleurs, c'est pour ça qu'on s'y sent bien. Parce que moi, ce serait fermé, je ne resterais pas.** Ce n'est pas parce je suis chauvine, mais je pense qu'on est à part. »
« Et les prix sont moins chers qu'à Bourg d'Oisans où les prix sont scandaleusement chers. », *Entretien 69, élue municipale, Les Deux Alpes, 8 décembre 2023*

Il y a une attente pour des prix plus accessibles exprimée par les habitants et saisonniers rencontrés qui se traduit par des déplacements réguliers en direction de l'agglomération grenobloise pour les courses alimentaires.

« Sinon en termes de commodité, je pense que le seul souhait qu'ont fait les Bialpins, ce serait de trouver un **grand supermarché, accessible, un petit peu comme on peut trouver à Vizille** mais qui reste dans des prix corrects. Mais ici c'est un petit peu compliqué. Donc les seules choses qui m'amènent à bouger, c'est de pouvoir faire mes courses en bas. », *Entretien 79, habitante-saisonnière, Les Deux Alpes, 27 novembre 2023*

L'intensité de l'activité pendant la saison touristique est souvent revendiquée par les socio-professionnels pour justifier de la nécessité d'avoir des périodes de repos comme indiqué dans la **deuxième sous-section** sur les 4 saisons. Impulser une autre dynamique pour certains commerces nécessite un changement de culture et de pratique d'embauche comme le souligne cet élu municipal :

« Il faut changer les façons de travailler parce que **quand les commerçants attaquent le premier décembre, ils n'ont pas de congés jusqu'au 30 avril. Donc c'est très très intense**. Enfin, les employés ont des congés mais pas les patrons. On ne peut pas leur demander de bosser 9 mois non-stop non plus. Ça demande une adaptation. », *Entretien 71, Elue municipale, Les Deux Alpes 5 juin 2023*

Les communes suivantes se caractérisent par une intermittence de l'ouverture des commerces de première nécessité marquée par l'intensité touristique saisonnière. En raison de l'étendue de la commune Les Belleville organisée en différents villages et stations, l'analyse a été décomposée entre les trois stations, soit les trois principales polarités commerciales suivantes : Val Thorens, Les Ménuires et le Chef-Lieu de Saint Martin de Belleville.

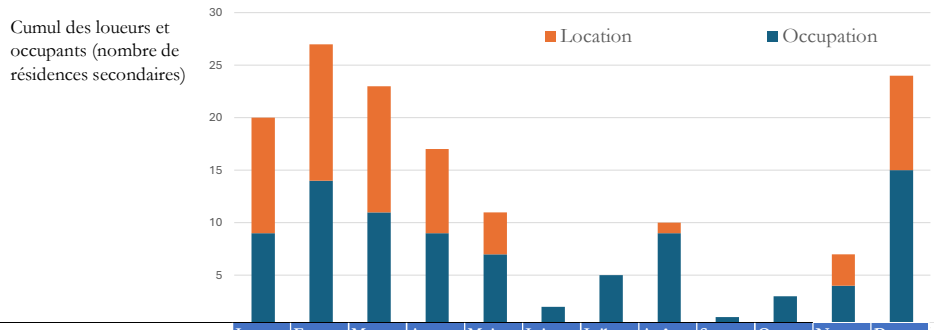
Comme le montre le **graphique 48**, **la période de fermeture des remontées mécaniques déteint très nettement sur l'ouverture des commerces et des services de première nécessité à Val Thorens.** Une partie ouvre pendant l'été tout en restant cantonnée à la saison touristique estivale. **Le lien entre les ouvertures commerciales, la présence mensuelle des résidents secondaires et la mise en location est significatif pour cette station, avec une présence extrêmement réduite en juin et septembre**.

Comme l'explique cette employée municipale, plusieurs acteurs indiquent que ces interruptions sont liées aux gains réalisés en hiver qui ne nécessitent pas d'ouvrir davantage sur le reste de l'année.

« Cet été il n'y aura pas de commerces d'ouverts à Val Tho. Ils ont fait un super hiver donc ils vont fermer. », *Entretien 55, employée communale, Les Belleville, 26 avril 2023*

Lors du sondage, un des commerçants était même méfiant de la raison de notre appel visant à connaître les périodes d'ouverture, en nous avertissant que son établissement était doté d'un système d'alarme. Cette anecdote est éloquente sur la convention sociale entre commerçants et consommateurs à ce que tout soit fermé en dehors des périodes touristiques, au point de rendre suspicieuse la démarche de renseignement sur l'ouverture d'un commerce.

Graphique 48 : Occupations et locations des résidences secondaires et amplitude d'ouverture annuelle des commerces et des services de première nécessité à Val-Thorens

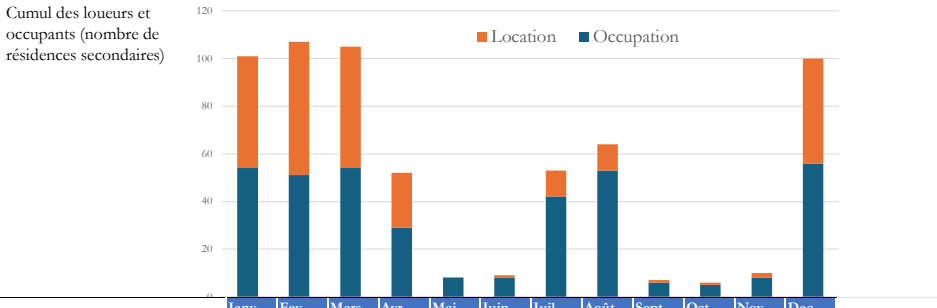


	Janv.	Fev.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Dec.	
Boulangerie et pâtisserie													La boulangerie de Val Tho
Boulangerie et pâtisserie													Sucré - Salé - Rue du Soleil
Commerce d'alimentation générale													Carrefour Montagne Caron
Boucherie - Traiteur													Belle en Cuisse (la)
Marché alimentaire													tous les mardis et jeudis
Opticien													OPTIC 2300
Pharmacie													Pharmacie "Les 3 Vallées"
Cafés-tabacs et débits de boissons													Snow Café (Le)
Cafés-tabacs et débits de boissons													Tabac Presse de Caron
Cafés-tabacs et débits de boissons													Le Saloon
Garage auto													Garage Gapihan
Coiffure													Aurel Coiffure
Restaurant entrée de gamme													La Chaumière
Supermarché													Sherpa Supermarché Galerie Peclet
La Poste													La Poste
Soins													Centre médical clinic
Ouvertures des remontées mécaniques													

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : Sondage auprès des prestataires de services et commerçants dans le cadre de la thèse

Similaire au cas de Val Thorens, l'activité commerciale de Les Ménuires se cantonne aux périodes d'ouverture des remontées mécaniques avec toutefois une période estivale plus fonctionnelle.

Graphique 49 : Occupations et locations des résidences secondaires et amplitude d'ouverture annuelle des commerces et des services de première nécessité à Les Ménuires



	Janv.	Fev.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Dec.	
Boulangerie et pâtisserie													Boulangerie des Bellevilles
Boulangerie et pâtisserie													La mie des bruyères
Commerce d'alimentation générale													Epicerie Le goûter
Boucherie - Traiteur													Sbv Boucherie Traiteur La Tarine
Marché alimentaire													tous les mercredis et vendredis à la Croisette
Opticien													à Val Thorens
Pharmacie													Pharmacie des Menuires
Cafés-tabacs et débits de boissons													Le Comptoir
Cafés-tabacs et débits de boissons													QR Code Bar
Cafés-tabacs et débits de boissons													Tabac De La Croisette
Garage auto													Garage des Belleville
Coiffure													Coiffure'M'coiffure
Restaurant entrée de gamme													Restaurant - Brasserie Le 64
Supermarché													Carrefour Montagne La Croisette
La Poste													Agence postale
Soins													Centre médical du Pelvoux
Ouvertures des remontées mécaniques													

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : Sondage auprès des prestataires de services et commerçants dans le cadre de la thèse

Le **graphique 49** permet de constater que la présence des propriétaires et les périodes de mise en location sont significativement concordantes avec l'activité commerciale et les services. Les mois de juillet et août connaissent une fréquentation quasiment moitié moins importante tout comme le mois d'avril. En mai, juin, septembre, octobre et novembre, la présence des propriétaires est très faible tout comme la mise en location est très occasionnelle.

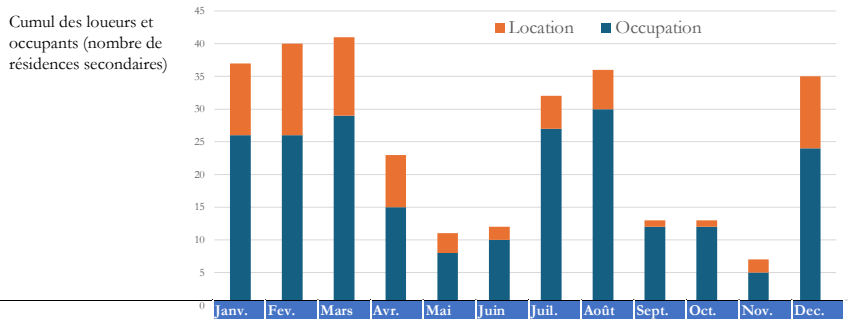
Cet employé communal nous confie que **la municipalité ne se satisfait pas de la situation et entend bien étendre les périodes d'ouverture des commerces, tout comme l'équipe municipale de Les Deux Alpes souhaite impulser une évolution.**

« En intersaisons, les commerces ferment au 10 mai et rouvrent mi-juin. **Le problème est que les commerces font leurs chiffres et après ils ne jouent pas le jeu pour la vie locale**. Le maire est très en colère. Nous avons rendez-vous avec l'association des commerçants bientôt ».

« **Les restaurants nous disent qu'ils étaient ouverts 7 jours/7 et ils ont besoin de break.** Après, avec les chantiers pendant l'été, on en trouve toujours au moins un d'ouvert à des horaires adaptés, mais pas forcément les week-ends ou ils se relaient. On ne sait pas trop qui est la poule ou les œufs. », *Entretien 56, Employé municipal, Les Belleville, 1 juin 2023*

Le chef-lieu de Saint-Martin dispose d'ouverture commerciale annuelle pour certains établissements (superette *8 à Huit*), la poste et les services de soins. Toutefois, de nombreux commerces alignent leur fonctionnement sur la saison touristique. Ainsi, Saint-Martin n'est pas dans une situation comparable à celle de La Clusaz au regard de l'animation commerciale. Le **graphique 50** permet de voir que la présence des résidents secondaires est très inégale entre la saison et les périodes de hors saison. L'occupation se traduit plus par des séjours *a minima* hebdomadaires et n'est pas alimentée par des visites récurrentes les week-ends.

Graphique 50 : Occupations et locations des résidences secondaires et amplitude d'ouverture annuelle des commerces de première nécessité à Saint-Martin chef-lieu

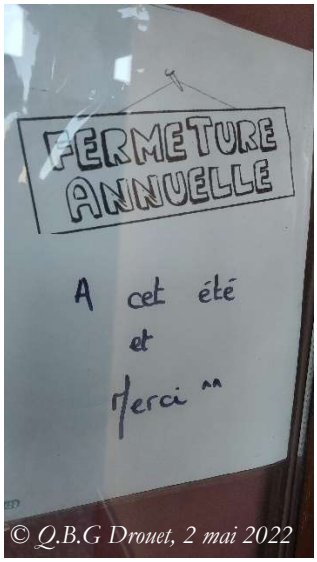


	Janv.	Fev.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Dec.	
Boulangerie et pâtisserie													Boulangerie Pâtisserie Pain d'Or
Boulangerie et pâtisserie													La Rissole
Commerce d'alimentation générale													Supérette 8 à huit
Boucherie - Traiteur													Boucherie / Traiteur "Maison Dubois"
Marché alimentaire													Marché artisans en été et hiver mais pas alimentaire
Opticien													Seulement à Val Thorens
Pharmacie													Pharmacie des Belleville
Cafés-tabacs et débits de boissons													Tabac - Presse La Forgerine
Cafés-tabacs et débits de boissons													Bell'Savoie
Cafés-tabacs et débits de boissons													Pourquoi Pas (proprio anglais qui parle pas français
Garage auto													Garage des Belleville
Coiffure													Salon d'Hiver
Restaurant entrée de gamme													L'Art B
Supermarché													Pas de supermarché
La Poste													Agence postale communale de Saint-Martin
Soins													Résidence Le Koutère
Ouvertures des remontées mécaniques													

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : Sondage auprès des prestataires de services et commerçants dans le cadre de la thèse

Le corpus d'**images 35** montre les interruptions d'animation commerciale, de services et de l'évènementiel au village de Saint-Martin-de-Belleville à l'intersaison en mai 2022.

Images 35 : Exemple de baisse d'activités de commerces, de services et des animations en intersaisons au chef de Saint-Martin de Belleville









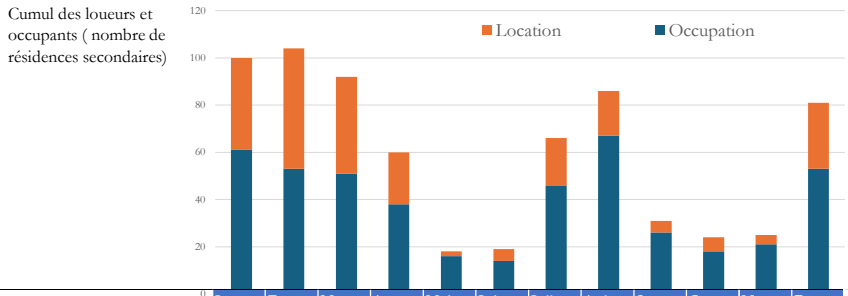
De gauche à droit : boulangerie, pharmacie, panneau d'animation dans le chef-lieu de Saint-Martin-de-Belleville et fréquentation de la rue Saint-Martin à 10h du matin

En raison du développement plus récent de la station de Saint-Martin, nous pouvons nous interroger sur l'évolution du tissu commercial qu'introduit le renforcement de l'intensité touristique saisonnière au chef-lieu. Selon le ressenti de l'habitante ci-dessous, la situation est plutôt stable. Plusieurs passations d'activités se sont opérées récemment. **Cet avis allié à celui exprimé à La Clusaz ne vient pas conforter le fait que l'offre commerciale serait à la baisse à force de surintensité touristique saisonnière et de la montée des prix.**

« Le **nombre de commerces n'a pas évolué depuis que je suis petite**. Il y a une supérette et un bureau de presse toujours ouvertes. », *Entretien 58, habitante-famille, Les Belleville, 3 juin 2023*

La station de La Rosière connaît des interruptions d'ouverture de commerces de première nécessité en dehors de la saison touristique. La présence des propriétaires de résidences secondaires et les périodes de mises en location suivent notamment le rythme de la saison touristique, avec une très faible présence au printemps et à l'automne comme le montre le **graphique 51**.

Graphique 51 : Occupations et locations des résidences secondaires et amplitude d'ouverture annuelle des commerces et de services de première nécessité à La Rosière



	Janv.	Fev.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Dec.	
Boulangerie et pâtisserie													Boulangerie Patisserie Ledemé
Boulangerie et pâtisserie													Pas d'autres boulangeries
Commerce d'alimentation générale													Sherpa les Eucherts
Boucherie - Traiteur													Chez Robert le Traiteur du St Bernard
Marché alimentaire													Pas de marché alimentaire
Opticien													Pas d'opticien
Pharmacie													Pharmacie Centre commercial Les Terrasses
Cafés-tabacs et débits de boissons													Snack Bar du Relais du Petit Saint-Bernard
Cafés-tabacs et débits de boissons													Bar l'Avalanches
Cafés-tabacs et débits de boissons													Arpin's Bar
Garage auto													Garage La Rosière
Coiffure													Charlotte Garriga Salon de coiffure
Restaurant entrée de gamme													Chez Mireille
Supermarché													Carrefour Montagne
La Poste													Agence postale
Soins													Cabinet Médical
Ouvertures des remontées mécaniques													

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : Sondage auprès des prestataires de services et commerçants dans le cadre de la thèse

Les habitants de la station de La Rosière sont nombreux à faire leurs courses en bas de vallée (*Entretien 65, Habitant, Montvalezan 28 novembre 2023)*. Ainsi l'activité commerciale en dehors de la saison touristique repose essentiellement sur les achats de dépannage.

La population recensée à l'année à Val Thorens, à Les Ménuires et à La Rosière étant plus réduite que dans les autres terrains d'étude, les retombées commerciales dépendent plus des visiteurs et des résidents secondaires. Les habitants des villages et du chef-lieu en aval de ces stations sont plus à proximité des polarités commerciales de bas de vallée. Il apparaît que **la fréquentation touristique saisonnière ne suffit pas à garantir des commerces et des services de première nécessité à l'année.** En raison d'une rentabilité plus faible, les commerçants et gestionnaires de services ne sont pas incités à rester ouverts en dehors de ces périodes. **Une taille de population résidente à l'année minimale doit pouvoir assurer les retombées commerciales nécessaires au maintien des commerces et des services**. Cela peut expliquer pourquoi à Nendaz, à Kranjska Gora et à Kitzbühel, une dynamique commerciale et de services existe à l'année. En tant que station de première génération, le village résidentiel permanent et la station se confondent en un seul espace à La Clusaz, confortant ainsi le fonctionnement des commerces et services à l'année. Par ailleurs, La Clusaz bénéficie d'une présence plus régulière des résidents secondaires ou d'excursionnistes du bassin annécien pendant les week-ends, permettant alors de soutenir son tissu commercial fonctionnel en dehors des périodes touristiques.

Au-delà des considérations géographiques sur la compétitivité des prix entre le bas de vallée et la station, **une partie des habitants fait évoluer sa pratique de consommation avec notamment les achats en ligne.** Selon le point de vue de cette employée ci-après, il peut s'agir d'une opportunité pour réguler les prix à la hausse dans les massifs touristiques.

« De plus, il y a une évolution sociétale où les ménages souhaitent avoir tout à proximité. La part de livraison est plus importante. On a une étude sur la conso des ménages qui détaille par alimentation générale, ameublement où ça ralentit. **Je pense que les achats livrés sont une opportunité. Ça permet de faire de la concurrence à nos commerces et d'avoir de l'offre de qualité, disponible sur nos territoires**. », *Entretien 77, employée supra-communale, Bourg d'Oisans, 13 juin 2023*

En 2007, les études sur l'archipel de Stockholm montraient que les retombées économiques des résidents secondaires ne suffisaient pas à inverser la fragilisation du tissu commercial liée à **des restructurations conjoncturelles de l'offre avec notamment la montée en puissance de grandes surfaces absorbant le marché des petits commerces (However et al., 2007 ; Marjavaara, 2008, p. 19). En France, le nombre absolu d'établissements augmente dans les banlieues, les grandes agglomérations et les zones touristiques. Cependant la disparition des petits commerces est également identifiée en France comme un enjeu national, notamment au niveau des petits bourgs centres. Des analyses économiques permettent de confirmer encore pendant une période récente** que le nombre d'établissements rapporté à la population affiche une diminution partout sauf dans les banlieues urbaines (Allain et Épaulard, 2023).

En plus de la question des ouvertures commerciales et des services, s'ajoutent la montée en gamme et le coût de la vie de la station qui peut déteindre sur l'offre des commerces de première nécessité. Ces augmentations peuvent rattraper le pouvoir d'achat de la population nécessitant alors de la régulation (Mac *et al.,* 2007). L. Piquerey analyse dans sa thèse les mesures publiques pour réguler le tissu commercial au travers du droit de préemption ou règlementant les baux commerciaux. Megève et Courchevel prennent notamment des dispositions pour éviter que tous les commerces deviennent des boutiques haut de gamme et de luxe (Piquerey, 2016).

L'accès aux services (transport, santé, commerces, etc…) et aux aménités a tendance à s'adapter à la demande des profils de consommateurs aux capitaux (financiers, culturels, environnementaux) dominants (André-Poyaud *et al.,* 2010, Gabriel, 2013 ; Vlès, 2015 ; Piquerey, 2016). Ainsi, **si une majorité de classe plus aisée a la capacité de s'offrir des prestations ou des produits aux prix plus élevés, l'offre commerciale se réajuste au détriment des catégories sociales présentes à l'année qui auraient des niveaux de vie intermédiaires ou modestes**.

Un élu local issu d'une famille de commerçants en station fait part de son expérience de la pratique des prix et explique que **l'activité touristique, même pour une supérette, reste la principale manne financière**. De plus, au-delà de la volonté des commerçants à ouvrir ou adapter les prix en intersaisons, il y a les difficultés de recrutement pendant ces périodes.

« Au-delà de **l'amortissement des locaux qui joue sur l'augmentation des prix, il y a l'enjeu de vendre des produits périssables.** S'il n'y a pas assez de consommateurs en intersaisons, on préfèrera fermer. **Après, il faut pouvoir adapter les prix hors saisons touristiques pour inciter les locaux à consommer.** Moi j'étiquetais pour aider mes parents les produits le 10 juin afin d'abaisser les prix à la fin de la saison. C'est un cercle vicieux. Mais **on ne changera pas la nature humaine. La plupart des commerçants ont fait leurs chiffres alors pourquoi ils rouvriraient en intersaisons. Un autre enjeu est le recrutement et la gestion des employés. Ça devient de plus en plus difficile. »**, *Entretien 4, élu local, Savoie, 2 juin 2023*

Un enjeu de reprise d'activité, parfois liée à des départs en retraite a été soulevé à Badia/Abtei et à La Rosière, même si cela n'est pas propre aux stations. Ces passations d'activité peuvent déboucher sur une augmentation des prix, puisque le prédécesseur avait pu déjà amortir les investissements et les repreneurs sont soit confrontés à des loyers plus chers (indexés sur le chiffre d'affaires), soit des amortissements plus élevés. Ainsi, **le départ en retraite de commerçants peut provoquer des hausses de prix à la suite de la passation d'une activité et également modifier l'amplitude annuelle d'ouverture.** L'habitante ci-après explique que les prix ont significativement augmenté depuis la reprise du supermarché par un gérant extérieur.

« **La superette était ouverte avant en intersaisons à part pendant les congés annuels**. Les prix étaient raisonnables concernant les produits basiques. Certainement qu'il faisait sa marge sur les prix de produits genre l'alcool ou spécialisés. **Etant à la retraite, le repreneur paie certainement un loyer et a dû augmenter les prix.** », *Entretien 66, habitante, Montvalezan, 8 juin 2023*

D'après cette analyse commerciale et des services dans les différents cas d'étude, la présence des résidents secondaires et celles des visiteurs-locataires est très souvent (sauf pour le cas de Kranjska Gora) corroborée aux périodes de saisons touristiques. Dans sa thèse, P. Pistre avait relevé les mêmes tendances de présences moyennes mensuelles dans les campagnes résidentielles avec une économie touristique montagnarde (2012, p. 146). L'état de l'art sur les retombées positives des résidents secondaires présenté dans le **chapitre I** avait fait ressortir la contribution des résidents secondaires au maintien des emplois et des commerces locaux (Bourrat, 2000 ; Hall et Müller 2004 ; Marjavaara, 2008 ; Mazón *et al., 2013 ;* Hiltunen *et al.,* 2013). Cette analyse vient conforter les liens entre la santé du tissu commercial ou l'accès aux services et la présence des résidents secondaires ainsi que leurs locataires touristiques. Nous relevons toutefois une nuance dans la situation où la commune dispose d'une population à l'année plus conséquente comme à Nendaz et à Kitzbühel. L'animation commerciale et la disponibilité des services des stations reproduient des avantages urbains sans les inconvénients de la ville. P. Duhamel avait identifié que la mise en scène de l'urbanité dans les lieux touristiques génère des peuplements provisoires ou saisonniers, mais aussi favorise l'installation de ménages de façon permanente, notamment auprès des retraités sans contraintes d'emploi ou des actifs pouvant télétravailler (2003). L'idée de saison morte pour désigner la baisse d'activité commerciale peut toutefois être relativisée. En appliquant le ratio nombre d'habitants/commerce des villes aux stations, de précédents travaux avaient permis d'estimer une surreprésentation des commerces à des fins touristiques dans les stations de sports d'hiver par rapport aux besoins de la population locale (Préau, 1982). **Ainsi, l'amplitude des ouvertures commerciales et des services est plus ou moins affectée par la saisonnalité selon si le poids démographique de résidents à l'année favorise une consommation domestique régulière.**

3. Le rôle de la cohésion sociale et des solidarités locales : une vie locale à l'année entre l'intégration et la ségrégation des résidents

L'enjeu de l'intégration sociale entre habitants, saisonniers et résidents secondaires dans les communes touristiques a été pré-identifié dans le **chapitre I** en s'appuyant notamment sur les précédents travaux scientifiques (Marjavaara, 2008 ; Coppock, 1977 ; Bourrat, 2000 ; Hall et Müller, 2004 ; Paris, 2010 ; Rye, 2011 ; Gallent, 2014 ; Piquerey, 2016). **Les transformations de l'identité locale entraînées par les**

mouvements migratoires impliquent une mutation des dynamiques de cohésion sociale, parfois porteuses de liens sociaux pour de la coopération économique mais aussi parfois susceptibles de générer de la ségrégation ou des conflits (Brida *et al.,* 2011 ; Friedli 2020b). **Ces différentes interactions entre acteurs peuvent plus ou moins faciliter l'intégration sociale de nouveaux résidents. Pour les populations déjà installées, nous avons identifié des formes de solidarité qui favorisent la progression dans le parcours résidentiel.** Ces effets sont ressortis dans les différents entretiens. L'étude de ce facteur exigerait un travail plus anthropologique que la discipline de la thèse. Néanmoins, étant ressorti comme un aspect important, les différentes situations abordées dans les entretiens sont présentées dans cette **quatrième section**. **Ces informations préliminaires permettent de comprendre les interactions entre les saisonniers externes, les socio-professionnels et les différents personas de résidents secondaires mais aussi entre les résidents principaux historiques et les néo-arrivants.**

Un habitant sénior rencontré lors d'une distribution des questionnaires dans le hameau de Combaz à Montvalezan exprime son mécontentement quant à ses voisins résidents secondaires absents avant de rentrer chez lui. Les propos recueillis ci-dessous témoignent d'animosités de voisinage liés à des constructions sous-utilisées.

« Eux ça fait trois ans qu'ils ne sont pas venus ! » « **Ça sert à quoi de construire une belle baraque comme ça et de ne jamais venir ! »** « Je suis trop vieux pour changer tout ça ». *Habitant permanent, Montvalezan, 25 novembre 2022 (hors entretien)*

Toujours à Montvalezan, **cet habitant explique les usages trop différenciés qui opposeraient résidents permanents, résidents secondaires et saisonniers externes liées à leurs parcours de vie et leurs situations dans la commune.** Ces clivages sociaux pourraient être un frein à la cohabitation au sein d'une même résidence et justifieraient selon cet interlocuteur la nécessité d'établir une ségrégation résidentielle spatiale entre les différents publics au sein de la station.

« Ce sont vraiment les résidences secondaires qui ont une forte attente pour un accès de service comparable à ce qu'ils connaissent en ville. **Choisir c'est renoncer. Ceux qui font le choix de vivre en montagne, sont au courant qu'il faut être mobile pour accéder aux services.** On ne peut pas avoir le beurre et l'argent du beurre. Les locaux sont habitués, mais c'est les citadins écolo bobo qui sont les plus revendicatifs. **Il y a une attente qui est réelle des résidents secondaires qui sont habitués à leurs acquis sociaux de la ville**. »

« J'ai entendu parler du projet [programme de logements] qu'ils veulent faire où ce serait une sorte de *leasing* avec option d'achat mais je pense que **ce n'est pas gérable d'avoir des saisonniers en mixité avec les socio-pro. C'est la caricature, mais globalement les saisonniers sont fêtards** et si on veut tenir les journées de travail, nous il faut qu'on dorme. A 10h30 dans ma résidence y a plus un bruit. Et puis les saisonniers de 20 à 30 ans, ils consomment beaucoup d'alcool et de substances psychoactives. Je peux vous en parler je les reçois au cabinet le matin. Non la nuit faut dormir. », *Entretien 65, habitant permanent, Montvalezan, 28 novembre 2023*

La ségrégation socio-spatiale n'est pas nécessairement liée à des choix d'urbanisation ou une volonté politique, mais peut également s'opérer dans les pratiques locales d'**une partie des résidents qui vont d'eux-mêmes prendre l'habitude de fréquenter des lieux distincts de la clientèle touristique**

(restaurant touristique) ou ajuster leur fréquentation de l'espace selon l'intensité touristique saisonnière (domaine skiable). Au cours de la thèse, nous avons pu rencontrer une étudiante de l'Université Savoie Mont Blanc qui habite la station de Val d'Isère. Bien que cette station ne fasse pas partie de notre cas d'étude, son point de vue entre les différents publics, nous semble contribuer à notre compréhension de la cohabitation et de l'appropriation des espaces en station.

« **C'est vraiment marrant parce que vivre en station, enfin moi j'ai pas du tout l'impression de vivre avec les touristes. Les touristes ils sont là, tu les vois, sans trop les voir en fait. Je sais qu'il y a des endroits que je ne fréquente jamais.** Enfin, je vais donner un exemple. La Folie Douce, je n'y mets jamais les pieds. Mais bon, je prends ma sœur qui elle est saisonnière avec son amie saisonnière […], ça lui donne un peu plus envie. Alors que par contre, les touristes qui viennent à Val, ils adorent faire l'expérience. C'est un exemple. Moi j'ai tendance à me dire, **là tu vois, février, je ne vais pas skier du tout parce que je sais que ça va être le moment où on va avoir le plus de monde pendant un mois**, enfin je ne vais pas me poser la question, ou alors sinon je vais mettre les skis de rando. Oui, je n'ai pas l'impression de vivre au rythme des touristes. », *Entretien 29, Habitante-étudiante, Val d'Isère, 6 février 2024*

Ces propos confirment une acceptation sociale de la fréquentation touristique pour la population déjà résidente. Cela peut potentiellement représenter un inconvénient susceptible de dissuader l'installation de nouveaux ménages (Duhamel, 2003).

Cette autre habitante à Montvalezan explique les relations cordiales entre les résidents secondaires et les employés de l'office de tourisme. Elle indique également des clivages sociaux entre habitants, saisonniers mais aussi au sein des groupes d'habitants selon leur historicité dans la commune.

« **Certains commerçants ont un très bon rapport avec les propriétaires de résidences secondaires**. Nous n'avons pas de lien avec les résidents secondaires. Je les vois déjà toute la journée. **Certains sont très gentils et j'ai une bonne entente professionnelle. Je n'irais pas boire un verre avec eux pour autant. Certains, ça fait 20 ans ou 30 qu'ils sont propriétaires et ils te le font bien comprendre à l'accueil.** C'est une façon de se montrer. Ils viennent t'expliquer ton métier. »

« **Les saisonniers et les Valsanais ne se mélangent pas en général, même avec les néo-arrivés** d'il y a plusieurs années et ceux du cru. J'ai l'exemple d'une collègue qui passe tous ses week-ends avec ses cousins. Ce sont des grosses familles et ils restent en famille. », *Entretien 66, habitante et employée de l'office de tourisme, Montvalezan, 8 juin 2023*

A Kitzbühel, cette habitante témoigne que **les distinctions sociales locales** qui se manifestent entre habitants historiques et les néo-arrivants **pourraient interférer sur l'accès à l'emploi local.**

« Je suis aussi traductrice et interprète en plus d'être enseignante, mais il y a peu de boulot. J'avais voulu proposer mes services à l'Office de Tourisme, mais **comme je suis de Vienne, je n'ai pas les relations qu'il faut. »**, *Entretien 104, habitante, Kitzbühel, 15 février 2023*

Ces clivages sociaux peuvent prendre la forme **de tensions sociales qui vont jusqu'à des signalements ou de la procédure juridique entre habitants et résidents secondaires** comme l'illustrent plusieurs cas à Kitzbühel, à La Clusaz et à Les Belleville ci-après.

« Depuis le Covid, **les tensions sont montées et les locaux ont signalé à la municipalité les logements inoccupés** en pensant qu'ils font du tort. » *Entretien 108, agent immobilier, Kitzbühel, 17 février 2023, traduit de l'anglais*

« Ils sont là depuis 20 ans. Ils ne sont pas là toute l'année **et c'est vrai qu'on ne comprend pas quand certains protestent contre des logements sociaux parce qu'ils perdent un petit m² de vue.** Il faut qu'ils comprennent que les locaux ont besoin de se loger, sinon y aura plus de commerces et il n'y aura plus rien. **C'est bien beau d'avoir une résidence secondaire, mais s'il n'y a plus de service.** », *Entretien 38, habitante et commerçante, La Clusaz, 2 février 2024*

« Donc il y a une frustration de voir arriver des étrangers parce que c'est comme ça qu'on est considéré. D'ailleurs, il y a même des rivalités entre Saint-Martin-de-Belleville et St Jean de Belleville ou avec Valmorel même si ce n'est pas loin. Donc c'est la frustration de nous voir acheter des bâtiments très anciens. Car la maison au Villaret est de 1738 et la grange est plus ancienne, du 17ème. **Je me souviens du voisin qui nous disait « ce n'est pas vous qui avez construit, ce n'est pas chez vous ici ». Comme il y avait de plus en plus de propriétaires comme nous, cela créé des tensions.** Le curé avait tempéré les discussions en indiquant que les étrangers apportaient des choses aux village. Mais **on sent une hostilité des anciens qui se sentent dépossédés de leur village.** On avait fait une affaire à l'époque car je pense qu'aujourd'hui ça a pris de la valeur. », *Entretien 59, résident secondaire, Les Belleville, 15 février 2024*

Un employé communal à Les Deux Alpes mentionne également **les divergences de pratiques et de rapports à la station entre les groupes d'individus** (résidents secondaires, résidents permanents et saisonniers,) mais **aussi des attentes divergentes parmi les différentes générations** de propriétaires de résidences secondaires sur le développement touristique.

« La part d'ancienneté de plus de 30 ans, **ça peut expliquer en partie le conservatisme qu'on peut avoir de certains propriétaires et résidences secondaires qui ont connu une certaine station et qui ont du mal à la voir évoluer. Et ça, on peut le ressentir dans les relations avec les résidences secondaires.** Et ça peut être compliqué de faire certains nouveaux projets après. Sur l'implantation d'un nouveau télémix, **on doit négocier avec des gens qui ont un certain âge, qui sont là depuis de nombreuses années et qui sont figés sur une certaine image de la station.** Voilà le fait qu'ils soient aussi majoritaires, explique des choses. », *Entretien 71, employé communal, Les Deux Alpes, 5 juin 2023*

Cette perception rejoint également celle d'une élue de l'Isère qui constate également **une réticence aux changements plus importante de la part de certains résidents secondaires. Leur rapport à la commune est singulièrement différent de celui des habitants, dont les emplois dépendent de l'économie locale et des investissements qui y participent.**

« J'ai envie de dire qu'en fait tous les outils de concertation qui sont mis en place, ils ne sont pas exclusivement réservés aux permanents, donc ils peuvent s'y joindre s'ils le souhaitent après. **Enfin, moi, j'ai plusieurs endroits où la mobilisation des résidents secondaires est plus forte que celle des résidents principaux pour s'opposer à des projets par exemple. Parce qu'en fait, ils ne vivent pas**

de l'économie touristique. Ils en sont consommateurs on va dire. Avoir un développement économique, touristique sur un territoire ça entrave entre guillemets leur bien-être. Il y a des oppositions par les résidents secondaires, ça c'est cas un peu particulier. », *Entretien 5, élue, Isère, 17 octobre 2023*

Ces propos illustrent le concept d'économie résidentielle où les résidents secondaires se positionneraient principalement en consommateurs plus qu'en producteurs (Davezies L, 2009). **Le positionnement protectionniste du cadre de vie de résidents secondaires apparaît de manière explicite au travers des objectifs affichés par les associations de résidents secondaires créées dans les communes touristiques de montagne.** Par exemple, la Fédération des Associations de Résidents Secondaires de Montagne (FARSM) affiche un objectif d'émettre des *« propositions pour assurer dans les stations, un développement harmonieux, qui tienne compte des ressources naturelles, préserve le paysage et respecte l'identité architecturale locale »* et *« de formuler toutes oppositions contre ce qui pourrait y porter atteinte »*.[205]

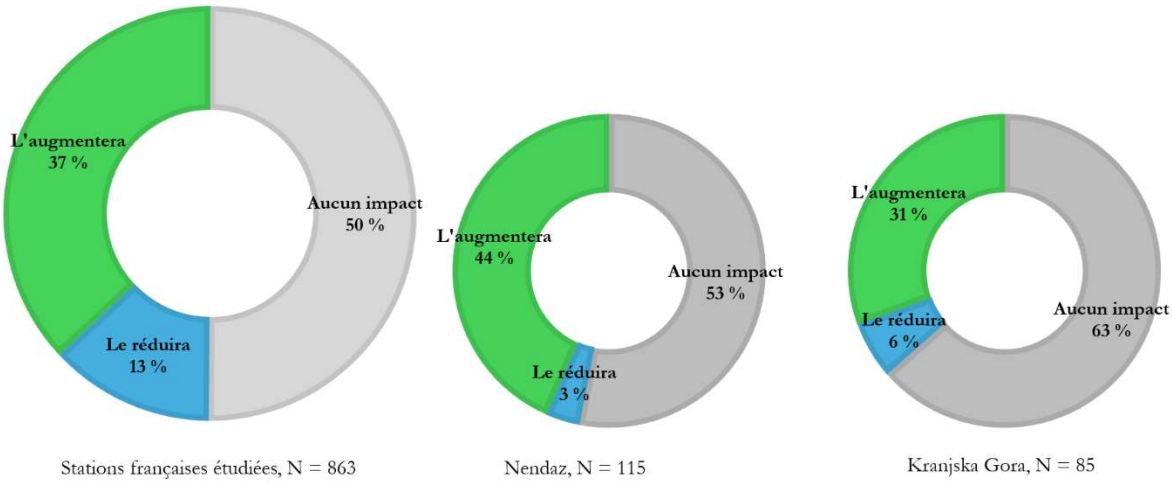
Certains membres d'associations de résidents secondaires redoutent des clivages alimentés par la commune, opposant habitants permanents et résidents secondaires. C'est le cas dans les propos tenus ci-dessous, qui déplorent notamment un manque de concertation.

Alors qu'ils peuvent représenter plus de 80 % des propriétaires dans les stations, l**es maires ne veulent pas les concerter car cela ne les arrange pas pour pouvoir mener leurs projets**. Avant il y avait plus de dialogue, mais les maires se sont très politisés depuis quelques temps, surtout en Rhône-Alpes. **Certains maires ont monté les habitants contre les résidents secondaires par rapport aux problèmes de la commune et d'accès au logement. Pendant la crise sanitaire, on voyait des affiches « Résidents secondaires, rentrez chez vous. »,** *Entretien 68, membre, association de résidents secondaires, Auvergne-Rhône-Alpes, 29 janvier 2022*

Ces associations sont cependant confrontées à une problématique de renouvellement des membres et peuvent alors ne représenter qu'une partie des résidents secondaires *(Assemblée Générale, Association, Chamonix, 11 août 2022)*. Afin de nuancer la posture des **résidents secondaires dans les communes-supports de stations étudiées, nous pouvons en effet nous appuyer sur les résultats de l'enquête de la thèse qui font ressortir une majorité satisfaite ou indifférente au développement touristique.** A l'occasion de l'enquête, les propriétaires de résidences secondaires ont estimé leur taux d'occupation dans les dix prochaines années au regard des choix de développement touristique de la commune enquêtée. La plupart pense qu'il n'y aura aucun impact et une très faible minorité pense que leurs durées d'occupations seront plus réduites (13 % dans les stations françaises, 3 % à Nendaz et 6 % à Kranjska Gora).

[205] Article 3, statut disponible sur le site internet de la FARSM : http://www.farsm.fr/dossiers/statuts.pdf

Graphique 52 : Question posée : Pensez-vous que le développement touristique affectera la durée d'occupation de votre résidence secondaire dans les 10 ans à venir ?



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Sources : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires de juin 2022 à juin 2023.

D'autres postures ont pu être recueillies au cours des entretiens concernant la perception du développement touristique. Ce dernier peut plus ou moins altérer la vie sociale locale à l'année selon les propos d'un élu dans le Val Badia et d'une association à Les Belleville qui explique la plus faible capacité à organiser et à générer de l'animation lors de la saison touristique.

« **Certains villages moins touristiques au cœur de la vallée, comme San Martino par exemple, ont une vie sociale beaucoup plus intense tout au long de l'année.** Ici, à Corvara, on passe de mois très animés à des mois très calmes, mais il se passe quand même des choses. Il y a beaucoup de, vous savez, syndicats, les syndicats locaux sont actifs comme le groupe de musique local par exemple, ou même **les pompiers, par exemple, ils, vraiment, sont une communauté très soudée, ils se rencontrent en dehors de la saison, ils organisent des dîners, des événements. Ils organisent de nombreux rassemblements.** Ces syndicats maintiennent donc la vie sociale. », *Entretien 95, élu municipal, Corvara in Badia / Kurfar, 22 février 2023, traduit de l'anglais*

« Première raison, c'est qu'il y a beaucoup de personnes qui ont des jobs saisonniers l'hiver. Donc beaucoup moins de temps l'hiver. Pisteurs. Moniteurs tout ça. Et puis il y a déjà beaucoup de vie en termes d'animations culturelle et du village qui sont organisées par l'office de tourisme. Et c'est vrai qu'en tant qu'asso, alors là je parle pour l'association de Saint-Martin, mais **sur toutes les associations de villages, on vient souvent faire l'animation en intersaisons donc mai juin, pas mal l'été, septembre, octobre**. Et c'est vrai que l'hiver, on a très peu de choses d'organisé. », *Entretien 54, membre d'association, Les Belleville, 26 avril 2023*

Les entretiens ont également permis de relever des interactions parfois plus apaisées entre différents groupes d'individus comme les résidents secondaires et les habitants historiques. Les propos recueillis au cours de la thèse ont permis d'identifier **une reconnaissance de la contribution d'un résident secondaire à la dynamique locale** comme l'illustre ces propos à Badia/Abtei par une famille hébergeur :

« Mes enfants ont une association et les propriétaires secondaires ont beaucoup d'attente sans forcément participer. Ce n'est pas agréable. Par contre, **on connaît un propriétaire à Badia qui a racheté une ferme il y a plusieurs dizaines d'années et qui est très investi. Il a contribué à la préservation du patrimoine paroissial et il est aidé dans ses démarches par les locaux.** Je peux vous montrer sa maison. », *Entretien 101, habitant permanent, Badia/Abtei 22 février 2023, traduit de l'anglais*

L'implication locale des propriétaires peut également être une stratégie pour obtenir la reconnaissance locale et s'intégrer en tant que résident secondaire non originaire de la vallée.

« Alors le festival, c'est une façon de partager notre art et cela permet de se rencontrer. C'est parce que nous sommes musiciens, qu'on a eu cette opportunité de partager notre art, notre compétence de direction artistique avec le patrimoine local. […] Depuis il y a des liens étroits qui se sont créés. **Le festival a transformé la situation même si nous gardons une étiquette de résident secondaire.** », *Entretien 59, résident secondaire, Les Belleville, 15 février 2024*

Certains socio-professionnels réfléchissent à **faciliter l'intégration des résidents secondaires afin d'améliorer les coopérations économiques possibles** et d'augmenter la fréquentation touristique de la station. C'est l'état d'esprit d'un employé de l'office de tourisme de Les Deux Alpes ci-après.

« **Le statut du résident secondaire est problématique car il n'est pas local et il ne veut pas être considéré comme un touriste**. Cela ne s'est pas fait dans d'autres stations, mais **nous envisageons de les considérer comme des professionnels au même titre qu'un moniteur de ski lorsqu'ils se mettent à louer.** », *Entretien 68, employé, Office de tourisme, Les Deux Alpes, 29 janvier 2022*

La recherche de coopération économique avec les propriétaires de résidences secondaires est appliquée par de nombreuses initiatives publiques comme les *Opérations de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs* et les politiques propriétaires qui concourent à valoriser leur rôle dans le fonctionnement de la station. C'est notamment le cas de la commune Les Belleville qui est doté d'un *Espace propriétaires* favorisant des rencontres conviviales et permettait la consultation internet (initialement quand l'accès était plus contraint dans la station). Les locaux de l'*Espace propriétaires* sont moins visités aujourd'hui et la recherche de liens sociaux avec les propriétaires s'opère davantage à l'extérieur à l'aide d'évènements et des animations estivales (sorties de loisirs, culturelles, ou sportives), suivi de temps de convivialité dans les restaurants de la station pour permettre un échange avec et entre les propriétaires. Certains participent régulièrement, d'autres plus ponctuellement *(Entretien 46, Espace propriétaire, Les Belleville, 5 juillet 2022).* Ces initiatives ne vont pas pour autant jusqu'à officiellement conférer aux propriétaires un statut de socio-professionnel. **La nécessité de requalifier la place et le rôle des résidents secondaires dans la coopération économique locale vient traduire un besoin de rattrapage public des conséquences de l'héritage de développement touristique français avec un modèle de l'hébergement en station reposant principalement sur l'investissement particulier extérieur plutôt que l'hôtellerie familiale locale.**

Ces initiatives vers les résidents secondaires ne sont pas autant développées à Nendaz, Badia/Abtei, Kitzbühel ou à Kranjska Gora selon les entretiens réalisés. A Kranjska Gora, une agence de mise en location touristique des appartements de résidents secondaires dit avoir eu une seule réunion avec la collectivité et l'office de tourisme en 13 ans et n'a pas pu obtenir d'avantages sur les forfaits pour sa

clientèle (*Entretien 119, Agente immobilière, Žirovnica, 13 juin 2023*). De plus, les offices de tourisme de Nendaz, d'Alta Badia et de Kitzbühel n'entretiennent pas de liens ou ne proposent pas de politiques tarifaires plus avantageuses avec les résidents secondaires (*Entretien 82, employé Office de Tourisme, Nendaz, 22 novembre 2022 ; Entretien 98, employé Office de Tourisme, Alta Badia, 20 février 2023 ; Entretien 105, employée, Office de Tourisme, Kitzbühel, 14 février 2023*). Une employée de l'office de tourisme de Kranjska Gora admet le peu de relations développées auprès des résidents secondaires.

« Nos activités promotionnelles s'adressent principalement aux touristes nationaux et étrangers qui souhaitent visiter et explorer la destination de Kranjska Gora. **Nous ne nous focalisons pas sur les propriétaires de résidences secondaires et ne les considérons pas comme des touristes, c'est pourquoi nous n'avons pas d'activités promotionnelles destinées à ce segment de la population.** », *Entretien 117, employée, Office de Tourisme, 13 janvier 2023, traduit de l'anglais*

Pour les néo-arrivants, il ressort que les pratiques sportives récréatives sont un levier d'intégration sociale important (*Entretien 65, habitant permanent, Montvalezan, 28 novembre 2023 ; Entretien 27, Employée supra-communale 30 mai 2023).* L'antériorité locale des individus peut également être un marqueur de l'intégration sociale comme l'exprime un employé communal récemment arrivé à Les Belleville.

« Je dirais aussi que les mentalités sont particulières. **J'ai été accepté car je suis initialement d'ici, de Champagny**. Mon père a été élu à Champagny pendant longtemps. A Champagny tout petit on les appelait les « Toutou » pour touristes donc il n'y a pas de sympathie particulière, c'est notre gagne-pain. Mais sinon ce n'est pas pour tous les goûts ici. C'est essentiellement le sport et les loisirs. », *Entretien 56, employé municipal, Les Belleville, 1 juin 2023*

Le besoin d'accès à la culture et de **renouveler les liens sociaux** peut être un facteur générant des déplacements vers le bas de vallée comme nous avons pu l'observer dans le **chapitre IV** par l'approche des empreintes habitantes de résidents permanents.

« Peut-être qu'au lycée, j'ai eu vraiment une soif, une envie de culture. Ce sont des choses que même si je faisais de la musique, ça n'était pas suffisant. Je suis partie en prépa lettres parce que j'avais envie de voir ce que c'était que le théâtre, enfin de me cultiver. **J'avais vraiment une soif de connaissances qui était compliquée à satisfaire en Tarentaise.** Et d'ailleurs, je l'ai senti enfin arrivant en prépa, je me suis dit « mais enfin tu es avec les gens qui sont en ville, puis souvent qui ont des parents qui sont profs et tout, tu as pas du tout le même capital culturel en quelque sorte quoi. Ça m'a manqué parce qu'en fait tu es biberonnée au sport, au ski surtout. Je ne dirais même pas à la montagne parce qu'aussi bien quand tu grandis, **en tout cas en Tarentaise, j'ai l'impression que l'escalade, l'alpinisme, les raquettes, enfin tout ça on ne t'en parle jamais, alors que ben pour moi c'est quand même vraiment ça aussi, d'être au contact de la montagne.** Ces activités qui sont même à l'origine. Mais par contre, c'est le ski, le ski, le ski quoi. Même trop. », *Entretien 29, habitante-étudiante, Val d'Isère, 6 février 2024*

Une élue municipale à Badia/Abtei explique ci-dessous que **le lien social peut être un facteur important pour retenir les habitants dans la vallée, par notamment l'attachement culturel à la pratique du ladin qui ne serait plus autant possible en quittant la vallée.**

« Peut-être que le facteur social et culturel avec le ladin joue sur la démographie. **Si tu es ladin, tu n'as pas trop envie d'aller vivre ailleurs, car sinon c'est plus possible de parler le ladin.** Il y a un fort attachement. Cela aide à maintenir la population. », *Entretien 94, élue municipale, Badia/Abtei, 13 décembre 2022*

Par ailleurs, **la coopérative touristique de Alta Badia s'intéresse au bien-être social de la communauté d'accueil de la clientèle touristique et a organisé un sondage.** La volonté d'un tourisme durable ressortait déjà dans une étude précédente.

Le lien social est également une condition prépondérante dans la vie locale à l'année selon l'un des porteurs de projet de la coopérative habitante à La Clusaz.

« La coopérative habitante, c'est une pierre angulaire pour changer la situation. Cela peut créer une cohésion de groupe et **c'est développer une capacité à se mobiliser sur du collectif qui a tendance à disparaître à La Clusaz**. », *Entretien 42, habitant, La Clusaz, 5 avril 2024*

Pour certains habitants, la cohésion sociale de village alliée à la qualité des espaces extérieurs propices à la circulation apaisée participe pleinement à l'attrait de la commune. Elle la démarque même de la ville.

« On a un cadre de vie pour les enfants qui est extraordinaire. J'ai un fils de 8 ans, il est dehors avec ses copains. Ce n'est pas quelque chose que je ferais en ville. On sort, on a la nature. La ville c'est trop impersonnel. **Il y a la vie de village. Tout le monde se connaît. Tout le monde fait attention à tout le monde. Peut-être des fois trop. Ça reste la vie d'un village. Tout le monde se dit bonjour quand on se croise ou on discute trois minutes même si c'est du beau temps.** », *Entretien 48, habitante-famille, Les Belleville, 19 novembre 2022*

La Clusaz et Les Belleville ont mis en place une politique de soutien aux associations afin de développer l'évènementiel et de veiller à une animation de la vie locale à l'année. **A La Clusaz, 44 associations sont décomptées en 2023 dont une vingtaine est subventionnée par la mairie.** Certaines assurent des services publics tel que la cantine. La plupart des évènements sont organisés durant les saisons touristiques comme la fête du reblochon et la kermesse pouvant faire déplacer les Anneciens en plus des vacanciers.

« Cela fait justement partie de nos objectifs de développer de l'évènementiel pour les locaux en hors saison. Je suis arrivée il y a un an et demi. Mon poste est issu d'une restructuration impulsée par la nouvelle municipalité. Il s'agissait de réunir au sein d'un même service la jeunesse et sport, l'éducation et la petite enfance, la vie locale et associative, la culture et la citoyenneté. Chacun de ces thèmes fait l'objet d'une commission. **Il s'agit pour la municipalité d'être plus proche de la population pour consolider les apports de services à la population permanente.** », *Entretien 37, employée municipale, La Clusaz, 9 juin 2023*

L'objectif est de renforcer le lien social par le rapprochement de lieux culturels et fonctionnels avec l'émergence de tiers lieux. C'est une politique propre à La Clusaz parmi les terrains d'études observés, mais

ce concept est également répandu dans divers massifs français comme dans le Vercors, dans le Queyras ou encore dans la vallée de l'Ubaye.[206]

> Alors là, on a créé un tiers-lieu qui va évoluer. Alors la décision n'est pas prise, mais c'est possible. On peut racheter le cinéma et **créer un pôle culturel entre guillemets, entre le tiers-lieu, le *coworking*, la bibliothèque et le cinéma**. Le cinéma qui deviendrait aussi éventuellement une salle de spectacles, une salle de séminaires, etc... Et toujours du cinéma. *Entretien 30, élu municipal, La Clusaz 6 novembre 2023*

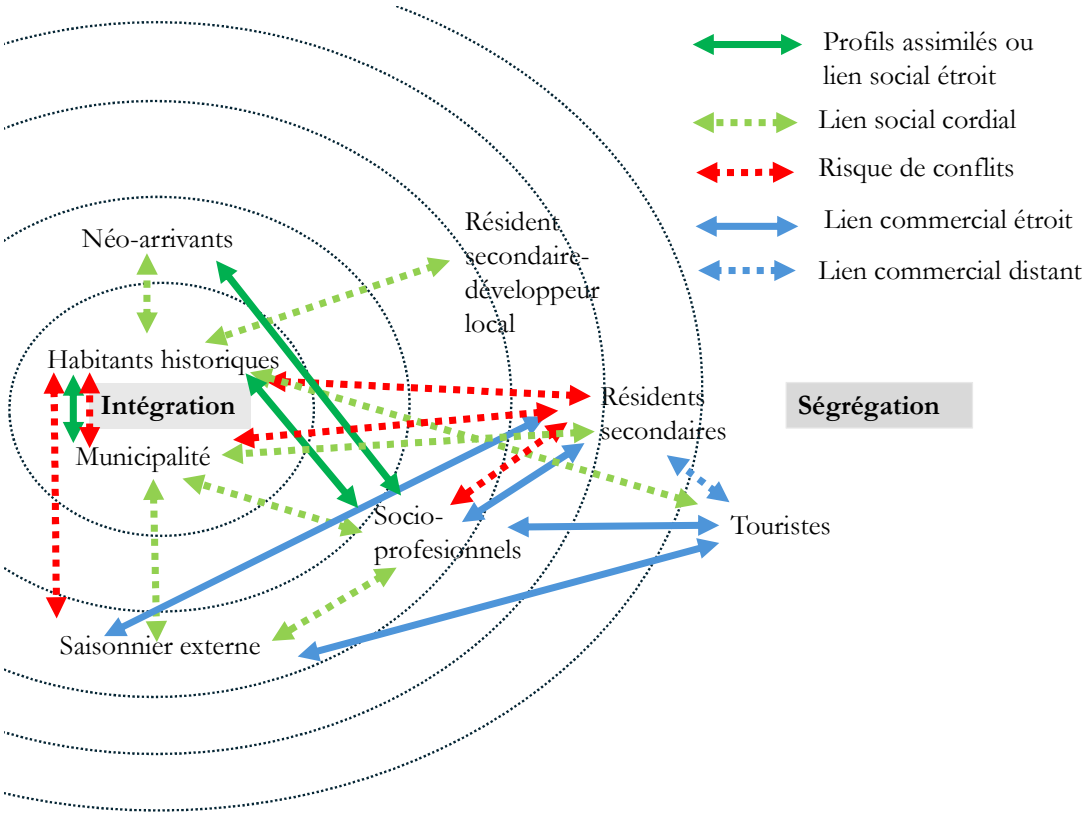
Le renfort des liens entre les associations et la commune est porté politiquement comme une stratégie pour s'assurer de l'animation locale à l'année.

> **« L'animation nous échappe si on ne développe pas le lien avec les associations.** Quand je suis arrivé, on m'a clairement indiqué qu'il fallait **se structurer face aux demandes des associations qui étaient nombreuses.** »
>
> « Je trouve qu'il y a un regain de la vie associative depuis le COVID. On sent le besoin de se réunir à nouveau. On l'a vu à la fête de la musique. Des jeunes de 20-25 ans ont pris en main l'organisation d'une soirée appelée Bal Villoise qui a fait 500 entrées. 3 concerts accordéons, rocks et DJ. **L'objectif était de développer l'intergénérationnel**. On est très content. Ce n'est pas courant d'avoir des initiatives de jeunes. »
>
> « Je suis positif sur la vie de village vis-à-vis des initiatives. Il y a 50, 60 ans il y avait un foyer jeune à Saint-Martin-de-Belleville qui organisait des pièces de théâtre, des spectacles d'humour, du stand up, des concerts. Parmi les élus, certains étaient ces jeunes. Ça semble revenir et à voir si cela se confirme le 10 juin, je peux vous tenir au courant. **L'Office de tourisme ne peut pas travailler au service des habitants. Son rôle c'est de faire du marketing et renseigner le client. C'est à la mairie de prendre la place en tant que service public.** Il faut arriver à sortir de chez eux les gens. » *Entretien 56, Employé municipal, Les Belleville, 1 juin 2023*

Les interactions sociales sont ainsi multiples entre groupes d'individus et la collectivité, pouvant alors être de l'ordre de la cohésion sociale, la solidarité ou du conflit et de la ségrégation. Le **schéma 17** représente **une synthèse des interactions sociales selon notre interprétation de la perception des acteurs.** Les interactions sont plus ou moins constitutives de cohésion sociale, facilitant l'installation ou le maintien des ménages ou au contraire, provoquant la mise à l'écart. **Une forme d'hiérarchisation de l'intégration locale semble être perçue par les acteurs selon le groupe d'individu auquel ils appartiennent avec au cœur du schéma, les habitants historiques et en périphérie, les touristes, les plus démarqués de la conscience collective locale.** Ce schéma ne le montre pas pour raison d'intelligibilité graphique, mais la nuance de générations et d'origines géographiques au sein d'un groupe peut également plus ou moins favoriser l'intégration, la cohabitation ou la coopération entre les différents autres acteurs. Le schéma ne représente pas la diversité des personas de résidents secondaires identifiée dans le **chapitre IV** puisqu'il s'agit ici, non pas de notre caractérisation de la situation, mais d'une restitution de notre analyse de la manière dont les acteurs perçoivent leurs conditions et leurs interactions entre groupe d'individus.

[206] Des exemples de tiers lieux sont présentés sur le site internet de l'association *l'ADRETS* qui réalise une étude sur les tiers-lieux dans les Alpes : https://adrets-asso.fr/?Actions

Schéma 17 : Synthèse des interactions sociales selon les perceptions d'acteurs rencontrés



Des distinctions sociales semblent évidentes pour les enquêtés selon les groupes d'individus qu'ils représentent, leur « fonction » dans la commune mais aussi de l'ancienneté sur la commune. T. Loloum s'appuie sur la notion de la localité en observant comment la situation touristique a eu la capacité de réinventer les dynamiques locales entre les pratiques résidentielles des nouveaux arrivants qui peuvent être force d'initiatives entrepreneuriales et les habitants historiques (2015). Ces enjeux identitaires sont également étudiés dans le cas de la station de Verbier par A. Friedli qui désigne **« une communauté de vie » et observe le renouvellement d'un construit social entre les locaux et les nouveaux installés** (Friedli, 2020a). La posture de certains habitants à revendiquer leur statut d'habitant sans pour autant résider sur place ou de façon plus occasionnelle et celle de néo-montagnards en train de construire leur identité voire leur légitimité, fait écho à la distinction entre « résider » et « habiter » qu'avait mis en évidence M. Giroud (2007) dans son étude des mutations résidentielles dans les centres anciens urbains. Il identifie d'anciens habitants gardant une propriété symbolique (box à rez de chaussés), où **la mémoire et le patrimoine prévalent plus dans l'habiter que dans l'acte de résider**. Il met également en avant le système familial de l'habitat (Giroud, 2007), tel qu'on peut l'observer auprès de certains ménages en station dont l'ancrage et l'accès au logement est privilégié par les connexions familiales locales. A défaut, venir d'une commune ou d'une vallée voisine sera toujours plus favorisant, qu'une arrivée « extérieure » tel en témoigne un employé public à Les Belleville qui a fait valoir ses liens familiaux à Champagny à son arrivée (*Entretien 56, Employé municipal, Les Belleville, 1 juin 2023*). Certains géographes expliquent que **la mise en tourisme des villages et stations de montagne est empreinte d'une vision de citadins qui va alors ostensiblement reproduire des pratiques et valeurs de la vie urbaine en stations** (Nahrath et Stock, 2012), tout comme cela était relevé dans un rapport d'étude à l'essor de la station de Nendaz (Fournier, 1985). Cependant, si certains peuvent percevoir ces mutations négativement, d'autres estiment que c'est un

avantage, puisque la configuration de la station apporte la capacité de rencontre et de sociabilité (Hoyaux, 2003).

Il n'a pas été identifié des litiges de voisinages entre touristes et habitants comme en métropole où s'échaude la quotidienneté et l'expérience du voyage (Piganiol, 2021). En milieu urbain M. Delaplace et G. Simon ont décelé les situations de conflits entre touristes et habitants sur les marchés fonciers et immobiliers (2017). Pourtant **dans le cas des communes-supports de stations, le touriste est assimilé au gagne pains. La responsabilité des problèmes d'accès au logement serait davantage reportée sur les résidents secondaires.** Si cela ressort dans certains propos d'acteurs, nous n'avons pas identifié d'animosité aussi forte qu'en Bretagne, au Pays basque ou en Corse tel que nous avons pu l'aborder dans le **chapitre I**. Comme point de comparaison, d'après un sondage mené à Saint-Gervais-Les Bains en 2024 auprès des résidents secondaires et permanents, seulement 14 % estiment des tensions dans les relations entre résidents secondaires et résidents permanents (Fetiveau, 2024). L'habitant en difficulté d'accéder à un logement, ou celui déjà installé vivant du tourisme, peut se sentir en compétition avec les investisseurs extérieurs qui souhaitent un pied à terre pour ses loisirs ou profiter des rentes locales intéressantes. Même si des réactions plus réticentes à l'égard du développement touristique ont pu être identifié, il s'agit plus souvent d'habitants situés dans les communes péri-touristiques (Atelier SCOT, APTV) qui vivent moins directement du tourisme mais le subiraient davantage.

P. Duhamel (2023) observe ce phénomène auprès des habitants, des retraités et d'anciens touristes qui souhaitent pouvoir disposer des destinations sans les effets de la fréquentation touristique. Les distinctions sociales peuvent se décliner plus ou moins consciemment en **ségrégations socio-spatiales au sein même de la station selon le type de lieux fréquentés ou par des aménagements qui démarquent les individus** tel que l'étudiait L. Piquerey dans sa thèse (2016).

Cette section permet ainsi de montrer qu'en plus des conditions matérielles et économiques du logement et de l'emploi, les dynamiques de cohésion sociale peuvent jouer également un rôle plus ou moins favorable dans l'accueil et le maintien de la population, que celle-ci se revendique résidente à l'année, ou qu'elle soit de passage dans ses rapports au territoire. La cohésion sociale locale peut être plus ou moins vectrice d'intégration sociale de nouveaux ménages ou favoriser le maintien d'habitants dans ses formes de solidarités locales (initiatives publiques, familiales, ou des employeurs). Par ailleurs, à la fois un frein à l'installation de nouveaux ménages mais aussi un facteur pour maintenir des habitants, **le construit social et culturel peut prendre une place importante dans les décisions de migrations résidentielles des ménages comme nous avons pu le voir à Badia/Abtei avec la pratique du ladin.**

4. Entre capacité d'adaptation des ménages dans la station et élargissement des espaces de quotidienneté

4.1 Aspirations, situations et capacité d'adaptation des ménages face à l'offre d'emploi, de logements, de services et de mobilité des communes-supports de stations

Les embuches géographiques des valeurs foncières présentées dans le chapitre précédent ne sont pas les seuls prépondérants à l'installation pérenne des ménages en montagne. Elle pourrait aussi dépendre des capacités d'adaptation des habitants permanents (Barrioz, 2019) et des saisonniers (Jay, 2018).

La valorisation immobilière et la montée en gamme dans la station exigent d'avoir un certain capital afin de pouvoir s'insérer dans le tissu économique local. Elle peut donc entraîner une mutation démographique en faveur d'une élite à même de suivre la hausse des prix et plus en capacité d'entreprendre dans l'économie des espaces touristiques. **Certains parcours résidentiels résilients identifiés dans les entretiens apportent des contre-exemples à la variable altitudinale des prix de l'immobilier, du foncier et du coût de la vie dans les vallées touristiques**. En effet, selon les récits de vie et données recueillis, une fuite généralisée des populations à revenus modestes vers le bas de vallée, tant en termes de **logiques individuelles, que d'attractivité des territoires de montagne est à pondérer au regard de facteurs liés aux aspirations, aux situations et aux capacités d'adaptation des ménages** (Drouet et Barrioz, 2024).
Nos données ne permettent pas d'isoler les tendances de catégories sociales dans leurs capacités à s'insérer et rester vivre à l'année dans les communes-supports de stations. Du point de vue socio-professionnel (genre, situation familiale) les profils sont en effet très hétérogènes. Un changement générationnel important lié à l'ancienneté des stations est tangible pour une partie de la main d'œuvre qui vient de nouveau brasser les classes d'âges, ce qui ne permet pas non plus d'affirmer un inégal accès au logement entre plus jeunes et plus anciens. **Cela est d'autant valable dans le parc résidentiel principal que secondaire.** Il existe parfois de jeunes héritiers, quand d'autres du même âge n'ont pas les moyens de racheter leur part dans une indivision familiale. Cette situation est décrite ci-après par une agence immobilière de La Rosière.

> « C'est par rapport au prix d'achat à Val d'Isère. Il y en a qui gardent le grand domaine et qui achète ici parce qui peuvent pas suivre leur parent. Ou alors **ils avaient un studio à Val d'Isère, ils le vendent, ils savent qu'ils vont avoir 700 000 euros et ils auront une plus grande surface ici.** Ça aussi, on a ce déplacement en fait. C'est quand même quelque chose que je n'avais pas avant. C'est un phénomène nouveau ça. », *Entretien 64, Agente immobilière, Montvalezan, 8 juin 2023*

Il arrive aussi que certaines familles se déchirent car les parents en âge de prendre leur retraite, sont obligés de vendre leur bien à des promoteurs, plutôt que d'en faire hériter leurs enfants, en raison de coûts élevés, de taxes foncières importantes ou encore d'une maigre pension qu'il est nécessaire de compléter pour vivre raisonnablement (Drouet et Barrioz, 2024). **Malgré tout, les revenus ne sont pas toujours vecteurs de démarcations sociales sur la capacité à rester ou s'installer dans les territoires soumis à de fortes valorisations foncières puisque des dispositions peuvent exister en termes de logements sociaux, logements saisonniers assurés par les employeurs, ou encore de patrimoine familial** qui peut pallier

la relégation des populations plus modestes (Drouet et Barrioz, 2024). Cette habitante à Les Belleville explique son parcours avant l'accès à la propriété sur la commune, où le soutien familial a été prépondérant.

« Nous avons loué plusieurs logements, d'abord à Villarabout, puis à Villaranger, puis à Saint-Martin pour ensuite **rénover une grange du patrimoine familial** à Saint-Marcel. » *Entretien 58, Habitante famille, Les Belleville, 3 juin 2023*

C'est également le cas de cette jeune saisonnière qui a pu bénéficier du soutien familial pour un accès à la propriété à Les Deux Alpes :

« **Avec ma maman on a acheté un appartement. Donc je n'ai pas eu à effectuer la recherche d'appartement qui est délicate sur l'hiver parce que pour être honnête, c'est très difficile de se loger à l'année et l'hiver et d'avoir des logements décents.** C'est très cher. J'en connais quelques-uns qui n'ont pas réussi à se loger pour l'instant et qui ont déjà commencé leur saison. Pour ce point-là, je n'ai pas eu la difficulté de trouver. J'ai été logée par d'autres moyens étant donné que nous avons acheté. **Pour la petite anecdote aujourd'hui, l'appartement que j'ai acheté il y a 4 ans, je le loue aujourd'hui à des saisonniers** et j'habite du coup chez ma maman qui a acheté un autre appartement, mais qui ne vit pas ici ; elle vit surtout à Chamrousse. Donc pour moi c'est toujours facile de me loger. » *Entretien 79, Habitante-Saisonnière, Les Deux Alpes, 27 novembre 2023*

A Badia/Abtei, il y a également un soutien familial important tel qu'en témoigne un bailleur social, pouvant expliquer en partie un faible taux d'occupation du parc social comme observé dans le chapitre précédent. Par ailleurs, cet extrait d'entretien fait ressortir **le facteur de l'aspiration des jeunes à se rapprocher du bourg de bas de vallée qui peut, indépendamment des solutions de logement et du soutien familial, être vecteur de migration résidentielle.**

« Il n'y a pas beaucoup de demandes à Badia parce que la population locale est plus riche et que ses revenus sont supérieurs aux critères. De plus, **les familles peuvent généralement trouver une solution sur leurs terres**. Mais **ce sont aussi les jeunes qui descendent dans la vallée.** Par exemple, ma sœur vit à Martino et a deux enfants. L'un gère la ferme, l'autre s'est installé à Bruneck pour le travail. » *Entretien 100, Employé, Bailleur social, Val Badia, 11 avril 2023, traduit de l'anglais*

Parmi les entretiens réalisés, un ménage disposant d'une solide expérience professionnelle touristique relate sa recherche de logement pour s'installer à La Clusaz en 2023. Il constate une pénurie de logements accessibles. Il a recours à différentes méthodes : agence immobilière, site internet, réseaux sociaux, porte à porte, copinage avec la communauté locale et les séniors, démarchages de propriétaires de logements touristiques ou encore rendez-vous avec la mairie (*Entretien 40, demandeur de logement, La Clusaz 14 avril 2023).* Une habitante de La Clusaz confirme que le réseau est essentiel pour permettre son installation.

« Pour la recherche de logement, je n'ai pas eu de difficulté. J'étais en collocation. **Ici on trouve avec le bouche-à-oreille, par connaissance mais pas avec *Leboncoin* ou les agences immobilières.** Il faut être « connu ». En travaillant c'est donc plus facile. » *Entretien 38, habitante- famille, La Clusaz, le 1 février2024*

Cette situation atteste de la nécessité de disposer **d'un couplage d'opportunités alliant l'emploi et l'habitat pour sécuriser sa possibilité d'installation dans un espace très concurrentiel.** Le **tableau 69**

représente les rapports habitat/emploi par colonne selon les situations exprimées dans nos différents entretiens avec des acteurs. Il identifie plusieurs solutions de logements selon l'emploi occupé et le niveau de ressource.

Tableau 69 : Les rapports habitat/emploi pour parvenir à rester vivre dans une commune-support de station face à la valorisation foncière et ses conditions de ressources

Opportunité d'habitat	Logement communal	Logement par l'employeur	Patrimoine familial (logement ou terrain constructible)	Attribution ou passation informelle entre pairs d'un logement social	Foyer communal saisonnier	Sélectionné dans un lotissement communal	Eligibilité à un projet de Bail Réel Solidaire
Opportunité d'emploi	Emploi public permanent	Emploi saisonnier ou poly-activité	Emploi saisonnier ou permanent	Emploi permanent ou poly-activités saisonnière	Emploi saisonnier	Emploi permanent ou polyactivité saisonnière	Emploi permanent ou polyactivité saisonnière
Conditions de ressources	Tout type de revenus	Tout type de revenus	Tout type de revenus	Revenu modeste	Tout type de revenus	Revenu limité	Revenu limité

Source : Drouet et Barrioz, 2024

L'épanouissement professionnel des deux conjoints est un enjeu dans la décision d'installation pérenne des ménages pour l'ensemble des stations françaises étudiées. Les extraits d'entretiens ci-dessous illustrent l'importance de ces prérequis à l'emménagement des ménages.

« Par exemple, vous avez un directeur des remontées mécaniques qui arrive d'ailleurs. Donc il a un diplôme, sa femme souvent est également bien diplômée. **Il arrive ici, il a son boulot, tout va bien, mais sa femme elle ne trouve rien.** Elle va trouver aux caisses des remontées mécaniques. Elle avait un diplôme d'ingénieur quand même ! Elle s'est dit « bon ok les enfants sont petits ». A un moment les enfants sont à l'école. « Bon je ne vais pas rester à vendre aux caisses des remontées. » Après, elle était aide à l'école. Donc si vous voulez, les jeunes qui sont diplômés, **les deux, ils ne peuvent pas forcément rester des longues années parce qu'il y en a un qui n'est pas dans le tourisme.** Il faut que ça corresponde aux couples aussi, si on n'est pas dans le même domaine, ça va être compliqué. », *Entretien 64, agente immobilière, Montvalezan, 8 juin 2023*

« A la fin de la première saison d'hiver, on m'a proposé un poste pour l'été et comme cela m'a bien plu, j'ai décidé d'une rupture **et je me suis séparé de mon ex.** », *Entretien 66, habitante, Montvalezan, 8 juin 2023*

« Moi je pense que le plus compliqué pour venir vivre ici, c'est le fait que quand on est un couple, **il faut que les deux puissent bosser ici** et ce n'est pas courant. », *Entretien 71, employée municipale, Les Deux Alpes, 5 juin 2023*

La **situation des conjoints peut également entrer en considération dans les logiques de recrutements** en station comme le précise cet élu municipal ci-après.

« Avant on disait, on embauche, pas de couple parce que c'est trop compliqué. **Aujourd'hui, on a, on est presque, on fait presque le chemin inverse. Si on trouve des couples, ça stabilise un peu.** Le monde change, tout le monde a énormément changé. », *Entretien 44, élu municipal, Les Belleville, 13 novembre 2023*

Cependant, le cas d'un couple en télétravail, qui a décidé d'établir leur résidence principale à La Clusaz permet de relativiser la variable déterminante de l'emploi, qu'il soit touristique ou d'une autre filière existante sur la commune (*Entretien 41, habitante, La Clusaz, 5 avril 2024*). Par ailleurs, une bonne accessibilité sur certains massifs peut permettre au conjoint d'élargir son bassin d'emploi au reste de la vallée comme l'indique cet habitant de La Rosière :

« Je connais **un couple dont le conjoint travaille loin en vallée à Métaux Spéciaux à Pomblière**, il est responsable de site. Ça fait beaucoup de trajet. Sa femme gère des résidences meublées. Et de même, certains habitent Bourg-Saint-Maurice pour travailler à La Rosière. Ça se fait bien. C'est 25 minutes. **On couvre plus rapidement de grandes distances qu'à Paris en heure de pointe**. Ici, il vaut mieux considérer les temps de trajet que les distances. Les trajets, ce n'est pas un problème. Les saisonniers, ils sont sur place. Puis en saison y a des trajets de bus tous les jours. », *Entretien 65, habitant, Montvalezan, 28 novembre 2023*.

Enfin, la situation familiale et notamment les **besoins de gardes d'enfants et de scolarisation sont également des variables qui peuvent influer sur le choix des habitants à s'installer** et rester dans un territoire comme peuvent l'indiquer des acteurs à Les Deux Alpes, à Les Belleville, à Montvalezan et dans le Valais ci-après :

« Ah si la petite enfance, on peut en parler ! C'est un critère pour s'installer. On a une garderie qui est faite pour 2000 habitants et pas pour 45 000 habitants et du coup ça pèse. C'est très compliqué de mélanger les enfants des locaux avec les saisonniers. C'est très, très dur pour le personnel. Donc là on essaie d'améliorer les services, mais c'est assez compliqué. Leur demander d'être ouvert à l'année, 7 jours sur 7, il faut qu'ils soient assez nombreux et des contrats très ficelés. »

« On dépend beaucoup de la communauté de communes. On n'a pas de collège, pas de lycée. Pour les services, on est obligé de bouger. On travaille plus à Bourg d'Oisans que juste les Deux Alpes. Même les transports, tout. », *Entretien 69, élue municipale, Les Deux Alpes, 8 décembre 2023*

« Et je pense en tout cas, les communes qui s'en tirent le mieux jusqu'à maintenant, de ce que j'ai pu constater sur le terrain, c'est des communes justement où il y a une école, il y a un magasin. **Des personnes, autant des familles que des retraités peuvent se projeter sans devoir à chaque fois aller en ville.** Ça c'est clair. », *Entretien 91, employée, association, Valais, 27 avril 2023*

« Les gens seront beaucoup plus sensibles aux garderies par exemple. Ça pour le coup, ce sont des vrais atouts. **La qualité de vie c'est ça, c'est la garderie.** Dimanche dernier, j'ai fait le repas des pompiers. Les pompiers me disent : « nous on ne pourra pas parce qu'il faudrait garder nos enfants ». On a fini par organiser une activité pour les enfants. Ce sont des choses, on n'y pensait pas du tout. Ce sont bien leurs soucis de faire garder leur enfant à qui y voulait. Mais aujourd'hui ça prend le pas sur « je veux bien venir manger ». On ne va encore pas se faire payer, mais… Tout ce qui tourne autour de l'enfance, c'est sensible. Moi ça me faisait rire **il y a 15 ans ou 20 ans, quand les personnes où je travaillais disais, il faudrait une garderie d'entreprise, ça me faisait rigoler. Puis quoi encore ? Aujourd'hui je me dis que c'est peut-être un levier**. », *Entretien 44, élu municipal, Les Belleville 13 novembre 2023*

« Puis je pense **qu'il y a aussi les structures existantes qui font que c'est plus facile de rester chez nous**. **Je pense à la crèche,** des choses comme ça. A mon avis, c'est important aussi. On n'est pas parfait, mais on a les éléments qui font que. On a **une école aussi, on a mis en place une MAM**[207]. Les familles peuvent quand même aller travailler et les enfants, ils ne sont pas livrés à eux-mêmes. », *Entretien 60, élu municipal, Montvalezan, 20 novembre 2023*

« Et un truc tout bête. Je sais plus avec qui j'en discutais, mais combien de personnes qui ont eu des enfants au passage, qui habitent Bourg d'Oisans, où y a un collège et après il y a plus le lycée, il faut partir. **Combien de parents font le choix de déménager à cette période-là parce qu'en fait il n'y a plus rien pour les enfants. ».** *Entretien 23, Architecte, Isère, 25 avril 2023*

L'offre de soin pour les séniors n'ait pas expressément ressorti comme un frein parmi les entretiens, puisqu' elle peut être très développée à La Clusaz, à Les Belleville, à Kitzbühel et à Badia/Abtei notamment.

« L'année dernière tout bêtement, **je me suis fait une cheville, je suis monté directement aux Ménuires**. Il n'y a pas de rendez-vous. Plutôt qu'aller voir un généraliste qui va m'envoyer faire des radios. », *Entretien 57, habitante, Les Belleville, Entretien 1 juin 2023*

Le service médical en station est un atout à Nendaz puisqu'une agence explique que c'est un facteur d'attractivité pour l'installation de ménages séniors.

« **Oui les gens qui viennent de l'extérieur et qui viennent s'installer à Nendaz**, cherchent pas mal le confort de la station à proximité des commodités. **Très souvent ce sont des personnes âges**. Alors il y a des médecins, on a la pharmacie, dentistes, on a les supermarchés, il y a tout sur place tandis que dans les villages du bas, il faut se déplacer pour avoir ces prestations. », *Entretien 85, agent immobilier, 23 novembre 2022*

Les élus de la Clusaz, Montvalezan, Les Deux Alpes et Les Belleville rencontrés sont convaincus du rôle des services publics pour maintenir une population résidente à l'année en station.

« **C'est sûr que les services publics ou services privés d'ailleurs, c'est extrêmement important.** Tout à l'heure je vous citais l'exemple de l'inauguration de la Maison médicale de l'Alpe d'Huez. **On ne peut pas envisager que les gens viennent vivre à l'année dans une station s'il n'y a pas de maison médicale** et s'il n'y a pas de pharmacie. », *Entretien 5, élue, Isère, 17 octobre 2023*

Les services publics les plus cités par les résidents rencontrés sont l'offre de soin, les services liés à la petite enfance (garde) et la scolarisation. Des témoignages à La Clusaz illustrent les attentes des familles et la reconnaissance de l'utilité des services concernant les activités de loisirs pour les enfants.

« **Pour la garde des enfants, c'est compliqué comme partout,** mais il y a des solutions. Il y a un réseau *whatsapp* avec des baby-sitters. », *Entretien 39, habitante et commerçante, Clusaz, 01/02/2024*

[207] Maison d'Assistants Maternels

« Après on a pas mal d'avantages. On a la carte multi-activité pour les enfants qui nous fait économiser 200 euros. Il suffit d'habiter La Clusaz, Saint-Jean ou Le Grand Bornand et **les enfants ont accès à plein d'activités :** patinoire, piscine, ski de fonds. Après, avec l'école on a plein de sorties gratuites aussi. » *Entretien 38, habitante, La Clusaz, 1 février 2024*

Les ménages peuvent s'organiser pour recourir aux services qui feraient défaut à la commune-support de station lors de déplacements ponctuels vers le bas de vallée ou jusqu'à l'agglomération la plus proche. Les travaux de thèse de M. Jay (2018) dans la vallée des Belleville avait notamment mis en lumière comment les capacités d'adaptation des saisonniers pouvaient expliquer que certains soient restés vivre en station et d'autres non. Cependant, cette capacité d'adaptation peut trouver ces limites auprès des familles, si les besoins élémentaires du quotidien ne sont pas assurés. L'offre de transports en commun a par ailleurs peu été évoquée par les résidents, puisque la voiture reste le principal moyen de déplacement dans les vallées. L'absence d'une offre de transports en commun ne semble alors pas interférer sur les décisions des ménages à s'installer ou rester vivre en station.

En plus de la situation des ménages et de leurs capacités d'adaptation, s'ajoutent les aspirations des ménages à venir vivre en montagne qui parfois peuvent être plus motrices que la rationalité des avantages matériels à vivre en montagne (Petite, 2014). Dans plusieurs citations au cours des chapitres précédents, les résidents ont exprimés des atouts de la vie en commune-support de station qui renvoient aux analyses de B. Debarbieux sur le rôle de l'imaginaire social et personnel dans l'attirance de la montagne (*in* Gwiazdzinski *et al.,* 2020).

4.2 Les rapports entre la station et une agglomération : inter-complémentarités vertueuses ou accentuation des spécialisations territoriales ?

La pratique d'espaces de vie plus larges que la commune est reflétée par les empreintes habitantes des résidents secondaires et des habitants que nous avons présenté dans le chapitre IV. Lors des entretiens, 81 occurrences se réfèrent à la perception et à la pratique d'un espace de vie quotidienne supra-communal. En introduction de la thèse, nous avions formulé l'hypothèse *« Maintenir un accès à des opportunités d'emploi et de services de première nécessité tout au long de l'année dans la station ou son espace de vie support contribuerait à pérenniser la vie à l'année en station. »*. Dans cette sous-section, nous nous intéressons à la potentielle complémentarité entre la commune-support de station et le bassin d'emploi ainsi que les services d'une ville ou agglomération situés à proximité pendulaire.

Afin de mieux comprendre les rapports d'influence des grands bassins d'emploi et de services d'agglomération dans les communes-supports de grandes stations, nous avons délimité sur la carte 81 les zones tampons[208] correspondant à une heure de trajet en voiture depuis les villes de plus de 50 000 habitants et 45 minutes depuis les villes de plus de 20 000 habitants. De cette façon, nous pouvons visualiser l'éloignement ou au contraire la proximité de certaines stations au regard du temps de trajet. Ces durées maximums de trajet ont été choisies de façon à représenter un temps de déplacement pendulaire que nous estimons acceptable au quotidien. Le logiciel utilisé est QGIS à l'aide d'un *plug in* réutilisant les données d'itinérance de *Google map* (*Travel Time Plateform*). Nous avons paramétré les conditions de circulation pour des départs à 8 heure du matin en semaine selon les données de *google map itinéraire*. Les deux zones tampons ont été réunifiées en une couche géomatique représentant l'aire d'influence potentielle d'une agglomération ou d'une ville.

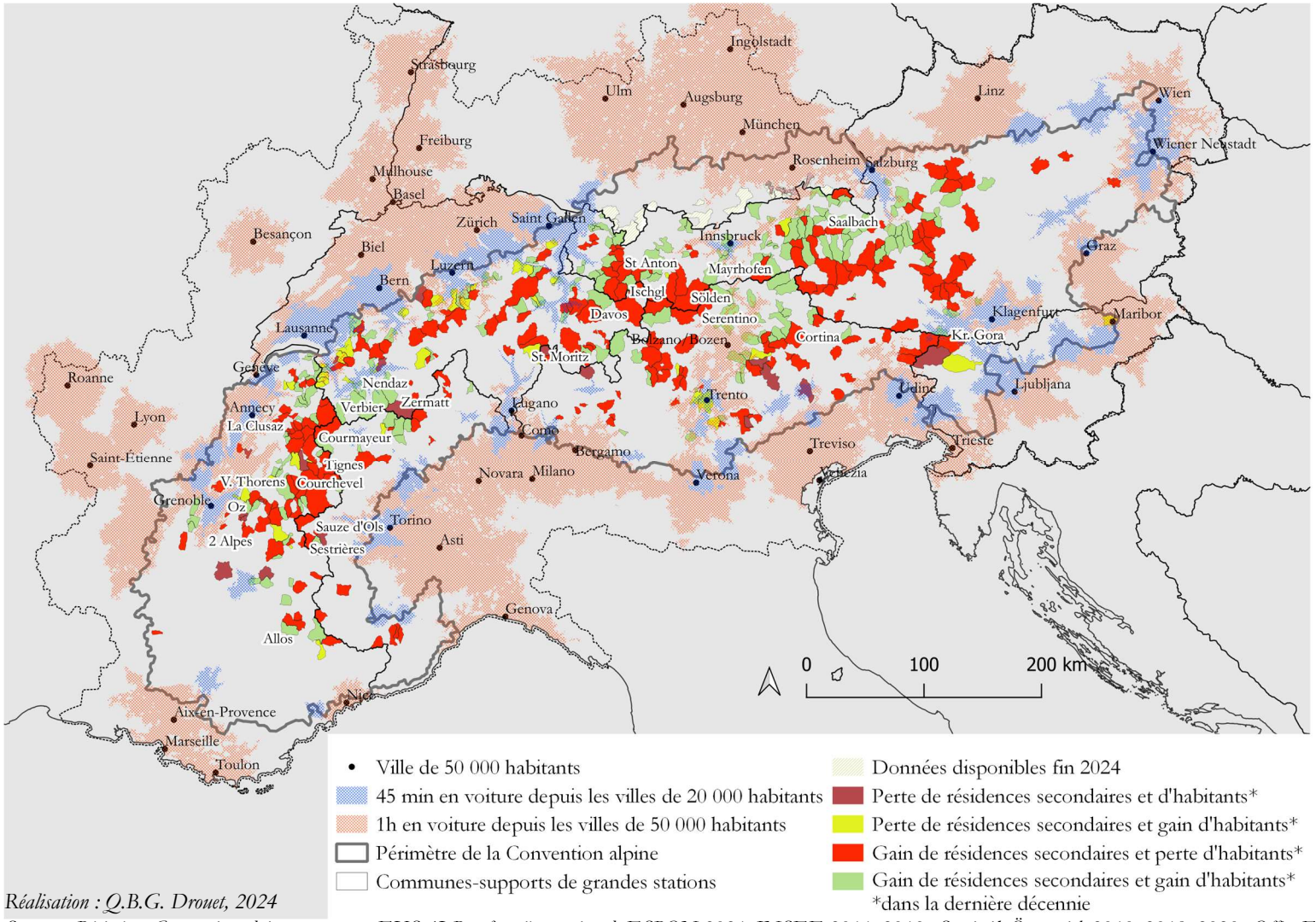
Les temps de parcours en voiture ont été choisis selon une appréciation arbitraire de l'acceptabilité de ces déplacements au quotidien dans l'éventualité où un ménage peut bénéficier du bassin d'emploi d'une ville de 20 000 habitants ou 50 000 habitants à proximité de la station. **A noter, qu'à temps de parcours équivalent, la pénibilité du trajet peut être différente selon les conditions du parcours entre des routes sinueuses de montagne ou des voies rapides de fonds de vallée.**

Grâce à l'autoroute, l'accès à Ljubljana depuis Kranjska Gora en 1h07 de voiture est, comme trajet vécu, beaucoup plus confortable au quotidien qu'un trajet en voiture de 1h17 entre Grenoble et les Deux Alpes par exemple. **La simple comparaison géographique des temps de trajet ne présage donc pas de la pénibilité du trajet dans le cadre d'un déplacement pendulaire.** Malheureusement, l'approche géomatique ne permet pas de considérer ces éléments plus qualitatifs.

Sur la **carte 81,** il figure également la classification des communes selon leur situation au regard des tendances démographiques et de l'évolution du nombre de résidences secondaires que nous avions présenté dans le **chapitre II**. L'objectif de l'approche est de rapporter ces tendances aux aires d'influences des polarités urbaines.

[208] En géomatique, une zone tampon correspond aux espaces situés autour d'un ou plusieurs objets géographiques (point, ligne, polygone) délimités selon une distance ou un temps de trajet donnée.

Carte 81 : Secteurs accessibles en semaine en quarante-cinq minutes en voiture depuis des villes de plus de 20 000 habitants et en une heure depuis une ville de plus de 50 000 habitants



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

Sources : Périmètre Convention alpine, communes EUSALP et frontière nationale ESPON 2021, INSEE 2011, 2019 ; Statistik Österreich 2010, 2018, 2020 ; Office Fédéral Statistique Suisse, 2010,2017, 2021, Statistični Urad Republike Slovenijem 2010,2022 ; Agenzia delle Entrate, 2011, 2021, données de google map itinéraire 2022, exploitées à l'aide de Travel Time Plateform sous le logiciel QGIS.

A l'aide du logiciel QGIS, la superposition des périmètres de communes-supports de grandes stations et de l'aire d'influence d'une agglomération ou d'une ville a permis de comparer les surfaces de recoupement vis-à-vis des communes en déficit d'habitants et celles en gain d'habitants. **Quand bien même les densités de population et la superficie des périmètres communaux sont très différentes parmi les communes de montagne, l'objectif de cette approche cartographique est justement de vérifier si la dynamique de peuplement est plus significative dans l'aire d'influence des agglomérations.**

Dans la région alpine[209], **142 052 ha de communes-supports de grandes stations qui connaissent un gain d'habitants et un gain de résidences secondaires** lors de la dernière décennie sont situés à moins d'une heure d'une agglomération de 50 000 habitants et à moins de 45 minutes d'une ville de 20 000 habitants.

Dans la région alpine, **52 891 ha de communes-supports de grandes stations en perte d'habitants** et **en gain de résidences secondaires** dans la dernière décennie sont situés à moins d'une heure d'une agglomération de plus 50 000 habitants et à moins de 45 minutes d'une ville de 20 000 habitants.

Presque trois fois plus de superficies de communes-supports de grandes stations en situation de gain démographique sont dans l'aire d'influence d'une agglomération de plus de 50 000 habitants ou d'une ville de 20 000 habitants que de communes-supports de grandes stations en situation de déficit démographique. **Cette analyse géomatique tendrait à conforter le facteur de la proximité d'une agglomération ou d'une ville de plus de 20 000 habitants dans la croissance démographique des communes-supports de stations. Toutefois, cela ne peut être considéré comme un facteur exclusivement déterminant.**

En effet, **1 215 950 ha de communes-supports de grandes stations qui enregistrent un gain d'habitants et un gain de résidences secondaires** dans la dernière décennie dans la région alpine, **sont en dehors des zones tampons.**

2 129 379 ha de communes-supports de grandes stations en déficit d'habitant et en gain de résidences secondaires dans la dernière décennie dans la région alpine, **sont en dehors de la zone tampon**.

Ce traitement géomatique ne permet pas d'affirmer l'influence prépondérante des agglomérations de plus de 50 000 habitants ou des villes de 20 000 habitants sur la situation démographique récente des communes-supports de grandes stations dans l'arc alpin puisque beaucoup de superficies de communes en gain d'habitants sont en dehors des aires d'influence urbaines potentielles étudiées. Cette analyse géo-quantitative confirme la nécessité de recourir à une analyse plus qualitative qui tient compte des spécificités de chaque territoire. Le rôle de la proximité d'une ville et son bassin d'emploi peut potentiellement contribuer à la vie locale à l'année des stations, ou au contraire confirmer l'effet de territoire résidentiel dortoir, ou renforcer sa fonction récréative pour les citadins.

Parmi les stations étudiées, les communes de La Clusaz, de Nendaz et de Kranjska Gora sont situées à moins de 45 minutes d'une agglomération de 20 000 habitants.

[209] Ces données ne tiennent cependant pas compte de la partie allemande dans laquelle les données de recensement sur les résidences secondaires seront publiées fin 2024.

A La Clusaz, cette habitante et commerçante souligne l'attractivité de La Clusaz pour sa proche connexion avec les agglomérations.

« Ici on a un petit cocon. **Ce n'est pas de l'isolement car on est à 35 minutes d'Annecy, 1h30 de Lyon, 1h de Genève.** Mais par rapport à d'autres stations, tout le monde se connaît, c'est un village. Ce n'est pas comme Val d'Isère. Chaque commerce a son identité, les clients viennent pour ça, pour les personnes des commerces. **C'est un point fort de la Clusaz. C'est que même sans neige, les gens aiment venir pour l'ambiance village, faire la fête,** etc. », *Entretien 39, habitante-commerçante, La Clusaz, 2 février 2024*

La communauté de communes des vallées de Thônes a réalisé une enquête auprès des habitants en 2022. **Parmi 41 répondants vivant à La Clusaz, 3 ont répondu avoir leur lieu de travail au Grand Annecy** et 3 autres dans un autre département que la Haute-Savoie (CCVT, 2022). Malgré cet échantillon très limité, il apporte quelques indications sur l'existence d'actifs pendulaires pratiquant au quotidien un territoire allant au-delà du périmètre communal et intercommunal. Les flux routiers quotidiens ont tendance à augmenter entre les Aravis et Annecy (Mairie de La Clusaz, 2020, p.5). Des trajets en transports en commun entre la Clusaz et Annecy sont assurés toute l'année contrairement à Montvalezan, les Belleville et les Deux Alpes où ses services sont disponibles en saisons touristiques uniquement.

Le canton du Valais, la ville de Sion et la commune de Nendaz concourent à renforcer les liaisons en transports en commun par la création d'une liaison câblée depuis Sion jusqu'à Haute-Nendaz. Il s'agit de faciliter l'accès à la station pour les vacanciers, mais aussi d'assumer l'inter-complémentarité avec le bassin d'emploi de Sion qui bénéficiera aux actifs pendulaires résidant à Nendaz.

« Et maintenant, on a un gros projet, c'est une liaison plaine-montagne qui part depuis la gare de Châteauneuf, s'arrête à l'intermédiaire au pont des mines à Fey et puis elle va jusqu'à Haute-Nendaz. Alors **cette liaison plaine-montagne, elle est favorable au tourisme, mais elle est aussi favorable aux pendulaires où les gens qui sont à Martigny ou Sion qui veulent utiliser autre chose que la voiture. »** *Entretien 82, Employé, Office de Tourisme, Nendaz, 22 novembre 2022*

Un employé du Parc National du Triglav souligne les connexions aisées entre les vallées alpines slovènes, dont Kranjska Gora, depuis l'agglomération de Ljubljana.

« L'accès à la vallée alpine slovène est plus facile depuis la ville que dans d'autres pays. Dans ce sens, le marché du travail n'est pas tellement affecté. », *Entretien, employé, Parc National du Triglav, Slovénie, 2 février 2024, traduit de l'anglais*

Concernant Kranjska Gora, Villach est la ville supérieure à 50 000 habitants la plus proche avec 30 minutes de trajet en voiture, mais elle est située en Autriche. Il n'y a pas de connexions quotidiennes en transports en commun entre Kranjska Gora et Villach. Cependant, nous n'avons pas vérifié si des habitants effectuent des mobilités pendulaires entre ces deux communes.

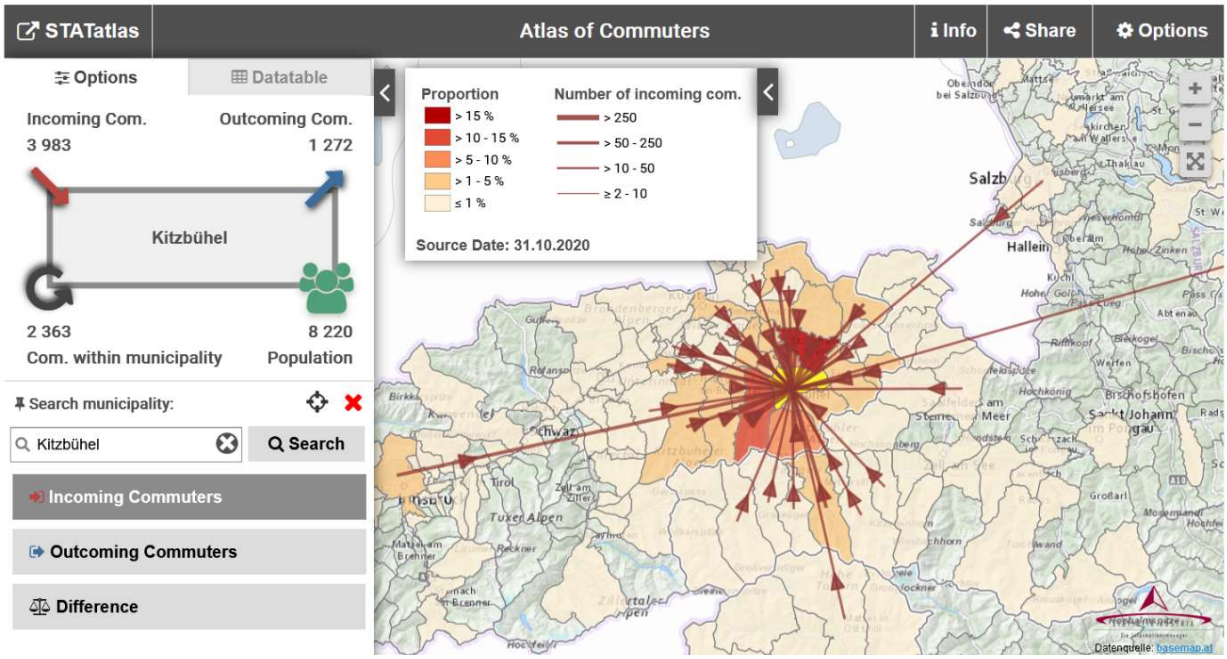
Une étude des déplacements pendulaires en Slovénie en 2010 (qui n'observe pas les flux avec l'Autriche) permet de relativiser l'importance des flux journaliers entre Kranjska Gora, Jesenice, Kranj et Ljubljana pour l'emploi. **10 à 15 % des employés de la commune de Kranjska Gora effectuent des déplacements pendulaires vers l'extérieur de la commune.** Seulement 50 à 100 personnes effectueraient

quotidiennement les trajets entre Kranjska Gora et Kranj, mais il n'est pas identifié de flux jusqu'à Ljubljana. Par ailleurs, le nombre de pendulaires était en croissance entre 2000 et 2010 (Bole et Gabrovec, 2012).

Kitzbühel est situé à 1h20 en voiture de Innsbruck et 1h09 en train. Plus près, la ville de Wörlg (14 403 habitants) n'est qu'à 36 minutes en voitures et 30 minutes en train. Toutefois, en plus des opportunités que représentent ces bassins d'emploi, nous avions déjà indiqué que les fonctions urbaines et de centralités du district de Kitzbühel dotent cette ville d'autres possibilités d'emploi, indépendamment du secteur touristique.

La **carte 82** permet de constater l'importance des déplacements pendulaires avec 3 983 navetteurs qui se rendent à Kitzbühel, ce qui représente près de la moitié de la population totale de Kitzbühel. A l'inverse seulement 1272 habitants de Kitzbühel sortent de la commune quotidiennement. Les navetteurs se rendant à Kitzbühel sont essentiellement en provenance des communes voisines. Néanmoins, 1 à 5 % des navetteurs entrants proviennent de Innsbruck à l'ouest.

Carte 82 : Les déplacements pendulaires entrants et sortants à Kitzbühel en 2020



Source : Extrait de STATatlas sur les déplacements pendulaires vers et depuis Kitzbühel en 2020, Statistik Austria, url : https://www.statistik.at/atlas/

44 trains relient au quotidien Kitzbühel à Innsbruck. De plus, l'**image 36** donne un aperçu de la structuration du réseau des transport en commun très développé dans le district de Kitzbühel reliant alors la ville centre aux communes environnantes.

Image 36 : Plan de réseaux des transports en commun à Kitzbühel



La question de l'inter-complémentarité vertueuse ou l'accentuation de la spécialisation territoriale entre une ou plusieurs agglomérations et une station peut se répondre différemment selon chaque territoire concerné. Le cas de La Clusaz montre que les relations avec Annecy, Lyon et Genève ne se font pas au détriment de la dévitalisation commerciale, mais au contraire tend à la soutenir à l'année avec la venue d'excursionnistes ou de résidents secondaires les week-ends. *A contrario*, ces rapports d'influences des aires urbaines peuvent engendrer une concurrence sur le marché de l'immobilier entre les résidents à l'année et les multi-résidents. Enfin, **la proximité géographique entre Annecy et La Clusaz, ne semble pas suffisante pour avoir créé des équilibres entre l'accès à des emplois qualifiés en ville qui soient suffisamment rémunérateurs pour accéder à un logement principal à La Clusaz.** Ce contexte traduit les relations asymétriques entre la ville et la station identifiées dans les massifs alpins par M. Perlik (2011).

La proximité immédiate de Sion vis-à-vis de Nendaz, tend à positionner la station et son versant en aval comme une banlieue résidentielle et récréative de l'agglomération et la vallée du Rhône. Les accès facilités par les réseaux autoroutiers et ferroviaires avec Lausanne et Genève peuvent alimenter l'effet de spécialisation récréative de Nendaz. Toutefois, Haute-Nendaz n'est pas démunie de sa polarité à l'année du fait d'être adjacente à Sion. La station conserve sa polarité avec par exemple les pratiques de consommation du quotidien, les prestations de santé et les emplois dans d'autres secteurs d'activités que le tourisme. **Les retraités établissant leur résidence principale à la station de Nendaz tempèrent l'idée d'une commune uniquement spécialisée pour les séjours de vacances, mais au contraire valorise ses capacités à accueillir des habitants permanents pour son cadre de vie à l'année.**

L'inter-complémentarité entre Kranjska Gora et Ljubljana s'apprécie essentiellement au niveau de la fréquentation plus annualisée des résidences secondaires que dans les autres terrains d'études. L'inter complémentarité est plus anecdotique concernant les mobilités pendulaires découlant d'apports d'opportunités d'emploi complémentaire au tourisme.

5. La revitalisation des lits touristiques sous-occupés existants comme rempart au surinvestissement dans de nouveaux meublés de tourisme

Dans le **chapitre II**, nous avons pu constater que les parcs d'hébergement français et de Nendaz sont composés essentiellement de résidences secondaires. La performance locative du parc d'hébergement privé en dehors des établissements professionnels est un enjeu afin de maintenir la fréquentation touristique du domaine skiable ainsi que plus généralement les activités de commerces et de restaurants de la destination. En France, les sorties de baux de commercialisation d'un nombre de lits n'engagent plus les propriétaires à louer. Les investissements réalisés par les ménages dans les premières décennies de développement de la station peuvent être à présent amortis par les propriétaires et ainsi le revenu locatif ne présente pas toujours un impératif. Par ailleurs, en raison de la vétusté du parc de meublés de tourisme, d'importants travaux de rénovation peuvent être nécessaires pour relancer l'attractivité des logements au standard de la clientèle touristique. **C'est également en raison de cette faible performance du parc de logements touristiques et de la non-reconduction des baux de commercialisation, que les communes françaises planifient une offre neuve de lits touristiques pour maintenir la fréquentation de la station.**

Une **stratégie complémentaire adoptée par de nombreuses stations françaises consiste à accompagner la remise en location ou inciter à augmenter la location touristique de l'immobilier de loisirs existant, notamment pendant la période touristique hivernale.** Il s'agit d'augmenter le taux d'occupation des lits touristiques sous-occupés. Cette politique nécessite des moyens humains et financiers importants et **exige un temps conséquent avant d'espérer pouvoir connaître de premiers résultats.**

Des aides à la rénovation sont proposées pour susciter l'intérêt des propriétaires à engager des travaux, mais il faut également développer de l'accompagnement et créer un relationnel minutieux avec eux pour parvenir à la réalisation de rénovations. Les délais sont très longs du fait de la nécessité parfois d'intervenir sur des parties communes, impliquant alors un **processus décisionnel chronophage au travers des conseils syndicaux des copropriétés**. Du point de vue de la commune, **il peut paraître moins coûteux et plus pragmatique d'ouvrir de nouveaux terrains à la construction où des opérateurs privés développeront de nouveaux hébergements touristiques plus attractifs et plus performants en termes de fréquentation.** Ce sont les constats de développement d'une fuite en avant mise en lumière dans la thèse de Fablet (2013). Les entretiens auprès de la filière de la construction ainsi que les données de l'enquête permettent d'identifier une tendance à l'accroissement du nombre de lits plus qu'à la rénovation. Ces constructions neuves peuvent alors ajouter de la compétitivité sur le marché de logements neufs vis-à-vis de primo-accédants. Le débat sur les politiques incitatives pour l'investissement locatif touristique et son impact sur la disponibilité de logements permanents abordables n'est pas nouveau (Marjavaara 2007, Paris, 2011). C'est pourquoi, nous avions émis l'hypothèse 4 de la thèse, consistant à considérer que la hausse du taux d'occupation dans le parc de lits touristiques existants pourrait suffire à répondre à la demande de la clientèle touristique et réduirait ainsi la concurrence sur le marché immobilier vis-à-vis des besoins en logements permanents. Cette hypothèse repose sur **le postulat que les capacités d'accueil touristique seraient déjà suffisantes dans les stations. C'est alors au moyen de l'accompagnement à la remise en tourisme d'une part, et l'encadrement réglementaire de la construction neuve d'autre part, que l'accès à la résidence principale seraient favorisé.** Cette hypothèse est aussi avancée par un élu de Savoie lorsqu'il cite une anecdote concernant l'amélioration de la performance locative du parc d'hébergement privé :

« Il y a une mésestimation des communes sur le rôle des plateformes. Je connais quelqu'un qui louait 12 semaines par an à l'aide de la centrale de réservation de la station et depuis *Airbnb*, il loue 28 semaines. Entre temps, 5 semaines vont être dues à la centrale et le reste grâce aux plateformes. On dérive un peu sur le meublé de tourisme, mais **je suis persuadé que cela peut dé-concurrencer l'habitat principal si on loue déjà au maximum**. » *Entretien 4, élu, Savoie, 8 avril 2022*

La délégation montagne d'*Atout France* a conduit de nombreuses opérations d'accompagnement des stations dans la remise en tourisme et préconise d'éviter le surstock de lits touristiques. **L'offre nouvelle pourrait fragiliser la capacité de réinvestissement des propriétaires des lits déjà existants dont l'amortissement dépend des recettes locatives à venir** (Atout France, 2020). Si l'équilibre entre la fréquentation des remontées mécaniques et le nombre de lits à développer était étroitement étudié au lancement des stations comme nous avons pu le voir dans le **chapitre II**, cet équilibre n'était plus suivi pendant les dernières décennies. C'est pourquoi *Atout France* a développé l'outil *ICARΣDS* afin d'évaluer jusqu'où la zone de confort pour les skieurs des domaines skiables n'est plus garantie en relation avec la capacité d'hébergement touristique de la station[210].

Pour vérifier l'hypothèse 4, deux niveaux d'analyse apparaissent nécessaires :

1) Nous devons nous assurer de **la faisabilité de la mise en application d'un encadrement du parc de lits touristiques et d'un accompagnement performant pour la réhausse des taux d'occupation des lits touristiques.** Nous considérons à la fois la mise en location et la fréquentaiton des ménages propriétaires qui participent à améliorer le taux d'occupation de la résidence secondaire. Cette faisabilité dépend de l'articulation entre la velléité des propriétaires à occuper ou louer davantage leurs logements et les moyens mis en œuvre par les collectivités. Ainsi nous nous appuierons sur les résultats d'enquête pour identifier l'appétence des propriétaires à louer et les motifs ou le potentiel de location identifié. Concernant la portée de l'action publique engagée, nous nous intéresserons au retour d'expérience des politiques propriétaires et des Opérations de Réhabilitation d'Immobilier de Loisirs (ORIL)[211].
2) **Nous comparons entre les stations la relation entre un taux d'occupation du parc d'hébergement plus élevé et la part de résidences principales.** Pour ce second segment de l'analyse, nous nous appuierons sur les données de performances locatives transmises par G2A sur un panel de 37 communes-supports de stations afin d'identifier si les communes dont le parc de lits touristiques est plus performant ont effectivement tendance à disposer d'une proportion de résidences principales plus élevée. Il s'agirait alors de confirmer ou d'infirmer si un parc d'hébergement touristique très occupé assure un meilleur équilibre au sein du parc résidentiel entre usage touristique et permanent.

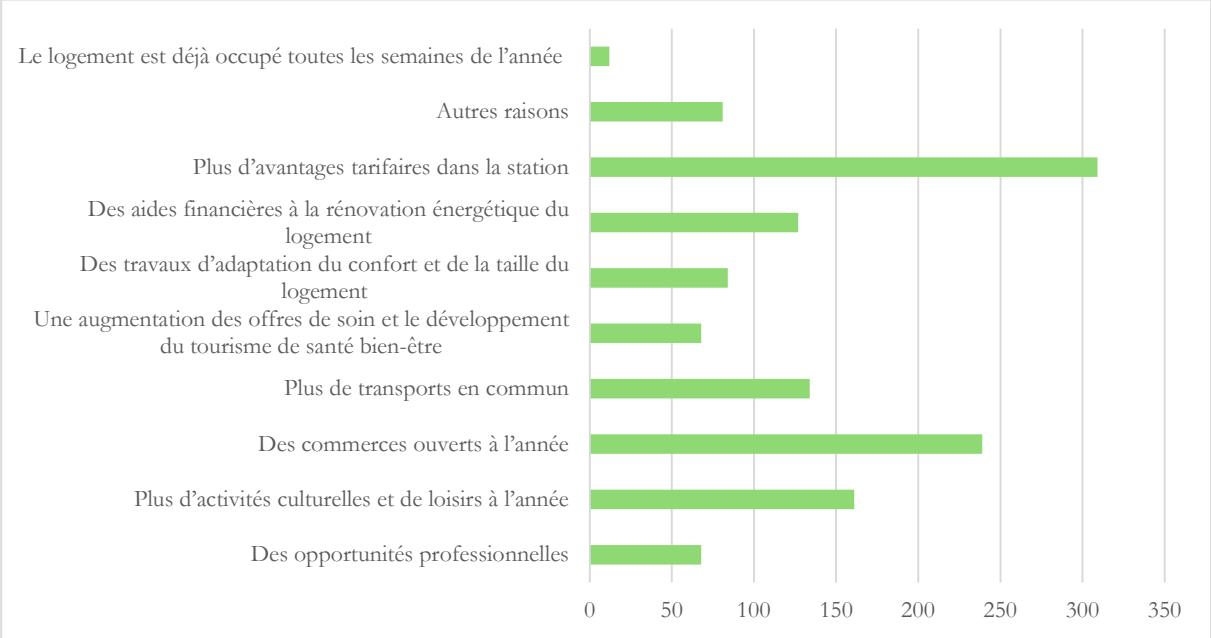
L'enquête réalisée dans le cadre de la thèse a permis de sonder l'appétence des propriétaires à occuper davantage leur logement. Le **graphique 53** présente les résultats pour les 4 terrains français. Pour ces

[210] Compte rendu de la Journée technique Collective du 8 juin 2022 de France Tourisme Ingénierie, Rénovation des stations de montagne.

[211] *« Les Opérations de Réhabilitation d'Immobilier de Loisirs ont pour objet l'amélioration du parc immobilier touristique et l'amélioration des espaces publics, du stationnement, des équipements d'infrastructures et du traitement de l'environnement. Elles tendent à améliorer le niveau d'occupation du parc immobilier, l'offre qualitative des logements locatifs à destination de la clientèle touristique et du personnel saisonnier ainsi qu'à maintenir ou à développer l'offre de services de proximité. »,* Article L318-5 du code de l'urbanisme.

dernières, **« les avantages tarifaires dans la station » sont la première motivation d'une augmentation de l'occupation de la résidence secondaire, suivi de « l'animation commerciale ouverte à l'année ».** Pour Nendaz, ce sont également les réponses **« plus d'avantages tarifaires »** (38 répondants) qui ressortent en tête, suivi par l'attente de **« plus d'activités culturelles et de loisirs à l'année »** (27 répondants). A Kranjska Gora, « **les opportunités professionnelles plus développées** » sont les principales raisons indiquées par notre échantillon (16 répondants ont indiqué ce choix de réponse) qui contribueraient à augmenter les temps de séjour. 13 répondants estiment que le **« soutien à la rénovation énergétique »** et « plus d'activités culturelles et de loisirs à l'années » seraient également une raison pour augmenter l'occupation de la résidence secondaire. Ces résultats corroborent une enquête de 2021 menée par l'office de tourisme de Les Deux Alpes. 80 % des 466 répondants à cette enquête indiquaient louer davantage au **cas où ils bénéficieraient de réductions sur le forfait de ski** et 48 % liés à l'appui logistique de la mise en tourisme par une conciergerie. Les évènements propriétaires arrivaient en troisième position avec 41 % (Office de Tourisme Les Deux Alpes, 2021).

Graphique 53 : Réponses dans les stations françaises étudiées à la question « Seriez-vous ou votre famille prêt à occuper plus souvent le logement s'il y avait (Plusieurs choix possibles) ? »



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023

L'enquête de la Fédération des Associations de Résidents des Stations de Montagne de juillet 2018 interrogeait les propriétaires de résidences secondaires sur les leviers susceptibles d'augmenter leurs séjours. En tête apparaissaient les avantages tarifaires sur les activités de loisirs ou les parkings dans le cadre d'une politique propriétaire (72 %) puis l'ouverture des commerces (38 % des enquêtés). Une attente est exprimée sur les aménités de la station comme des chemins pédestres et une amélioration des transports en commun. Cette enquête de 2018 corrobore ainsi nos résultats.

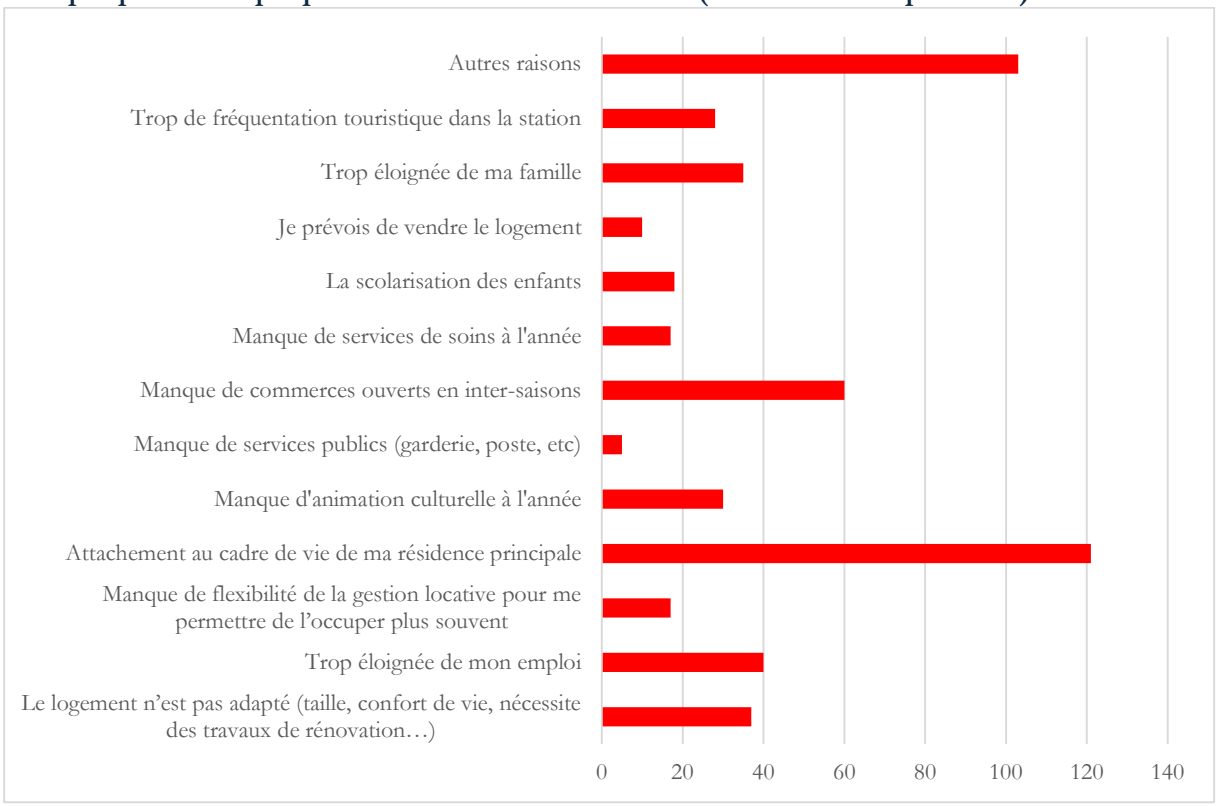
Une enquête satisfaction effectuée auprès d'un panel de propriétaires de résidences secondaires dans le Valais fait ressortir plusieurs freins dont seulement certains peuvent faire écho à nos résultats. Ils signalent notamment le manque d'activités culturelles, d'authenticité de la destination, d'hospitalité, d'architecture et de paysage urbain et d'activité en cas de mauvais temps (Observatoire du Valais, 2016).

Les travaux de recherche dans la vallée de l'Ance en Auvergne (Dasse et Aubert, 2000) avaient permis de recenser les attentes des résidents secondaires dont les réponses pourraient engendrer une fréquentation plus importante. Sachant que ce territoire ne comporte pas de domaine skiable, les autres besoins exprimés sont sensiblement équivalents comme le **souhait d'avoir plus de commerces, d'améliorer le niveau de service tout en précisant un enjeu d'éloignement vis-à-vis de l'emploi et un manque d'activités culturelles. Les propriétaires confiaient également un besoin d'intégration face à l'insuffisance des relations avec les locaux et de leur sentiment de conserver un statut étranger**.

Le **graphique 54** présente les raisons pour lesquelles les propriétaires enquêtés indiquent ne pas pouvoir occuper plus souvent leurs résidences secondaires. **Pour les stations françaises étudiées, l'attachement au cadre de vie de la résidence principale est la principale explication**, suivi de la catégorie de réponse « autres ». Les enquêtés ont spécifié ces autres raisons. Elles sont variées : Brexit, distance de la résidence secondaire, utilisation déjà au maximum des congés disponibles, des activités de loisirs trop chères ou qui ne satisfont pas les répondants, le souhait de conserver les habitudes actuelles d'usage ou de dédier le bien principalement à la location.

A Nendaz, **« l'attachement au cadre de vie de la résidence principale** » est la principale raison qui conduit les enquêté à ne pas utiliser davantage leur résidence secondaire (18 répondants). A Kranjska Gora, c'est la scolarisation des enfants (5 répondants) qui ne permettrait pas d'occuper le logement plus souvent. Il y a un très faible nombre de répondants à cette question pour pouvoir lui accorder une signification valable.

Graphique 54 : Réponses dans les stations françaises étudiées à la question : « Pourquoi ne seriez-vous pas prêt à occuper plus votre résidence secondaire (Plusieurs choix possibles) ? »

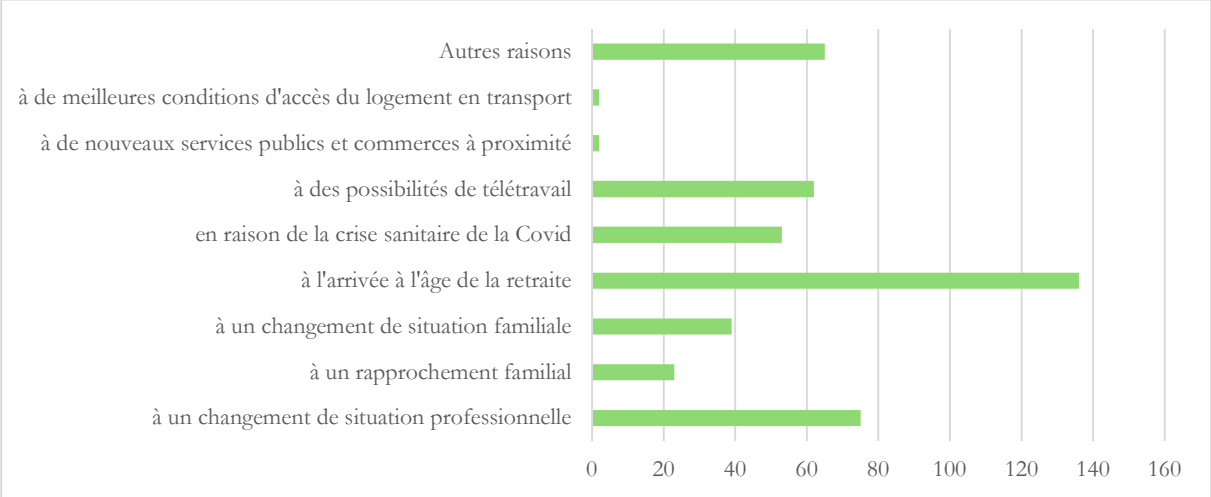


Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023

Comme le montre le **graphique 55**, **l'atteinte de l'âge de la retraite constitue la principale raison de l'augmentation de l'occupation dans les stations françaises**, suivi par un changement professionnel, et d'autres raisons diverses. Parmi les raisons indiquées, il s'agit principalement de l'envie de venir plus souvent pour profiter de la montagne ou de pratiquer du sport, des effets de la crise sanitaire de la COVID-19, d'une réduction des voyages à l'étranger, des opportunités de vacances avec les petits enfants, d'un gain de disponibilité depuis que des parents propriétaires ont leurs enfants plus indépendants ou d'un changement de domiciliation de la résidence principale.

A Nendaz, l'arrivée de l'âge de la retraite est également en tête (16 répondants), suivi du changement de situation professionnelle (13 répondants), des possibilités de télétravail et des effets de la crise sanitaire (12 répondants). A Kranjska Gora, les enquêtés indiquent que l'augmentation de leur temps d'occupation est liée à la pandémie de la COVID-19 (17 répondants), à la possibilité de télétravail (15 répondants) et au rapprochement familial (14 répondants).

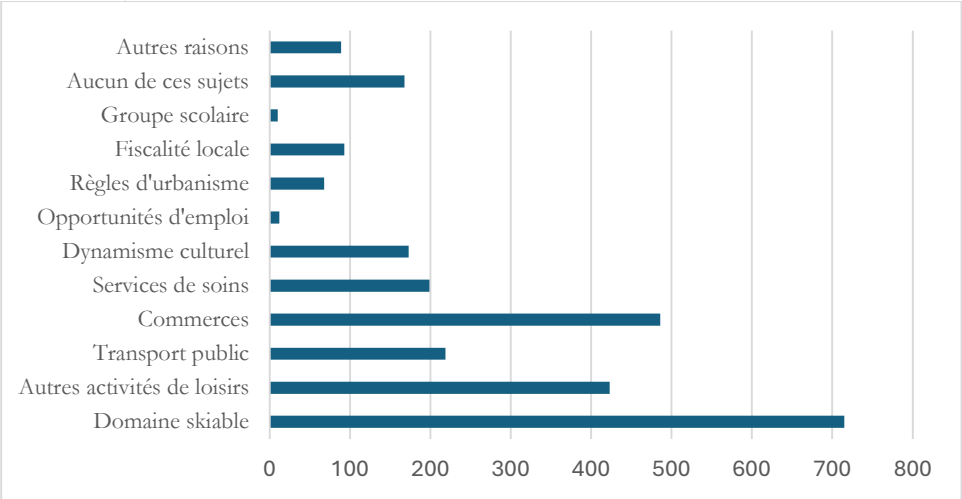
Graphique 55 : Les raisons d'une augmentation de l'occupation de la résidence secondaire dans les stations françaises étudiées



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023

Pour mieux comprendre le ou les centres d'intérêt des propriétaires pour la commune de résidences secondaires, nous avons interrogé les éléments sur lesquels les résidents secondaires se sont renseignés avant le choix de la commune d'acquisition. Le **graphique 56** présente les résultats pour les communes françaises étudiées.

Graphique 56 : Préalablement à l'accession à cette résidence secondaire, vous êtes-vous renseigné sur les services disponibles suivants à proximité (Plusieurs choix possibles) ? (dans les stations françaises)



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023

Le domaine skiable est le principal objet des renseignements préalables à l'acquisition de la résidence secondaire dans les stations françaises étudiées, suivi des commerces et d'autres activités de loisirs. A Nendaz, les propriétaires s'étaient également en priorité intéressés à la qualité du domaine skiable (106 répondants), puis aux commerces (88 répondants) et aux autres activités de loisirs (78 répondants). A Kranjska Gora, le domaine skiable (51 répondants) et les autres activités de loisirs (42 répondants) sont aussi les principaux centres d'intérêt.

Des groupes de travail locaux dans la vallée de l'Ance en Auvergne avaient en 2000 mené une réflexion pour la mise en place d'une **stratégie d'accueil visant la fidélisation des résidents secondaires en imaginant un plan d'actions** (Dasse et Aubert, 2000). Celui-ci nous paraît intéressant pour ses objectifs qui visent à « permanentiser » les résidences secondaires. Un condensé du contenu de la stratégie est proposé ci-après.

« Axe 1 : Donner la priorité à ceux qui sont déjà et qui fréquentent leurs résidences secondaires
- **Favoriser leur rallongement de séjours, les dépenses locales et devenir moteur dans les décisions**
- **Les associer à la vie locale par la collectivité**
- **Marketing des commerces spécifique aux résidents secondaires, compétitivité, opérations de fidélisation, animations commerciales**

Axe 2 : Faire venir de nouveaux résidents secondaires : sensibilisation et information dans les agglomérations proches pour promouvoir le cadre de vie local

Axe 3 : Créer des conditions favorables à la « permanentisation » de résidents secondaires.
- **Améliorer l'offre d'équipements et d'activités,**
- **Créer de conditions favorables au développement de l'emploi local. »**

La Communauté de communes Ambert Livradois Forez, qui administre en partie la vallée de l'Ance, a engagé un projet de territoires et des ateliers en 2019 afin de consulter la population pour définir les orientations de développement à venir. A cette occasion, des *podcasts* avec des habitants ont été enregistrés lors d'ateliers[212], mais nous n'avons pas identifié la participation de résidents secondaires. Un échange avec

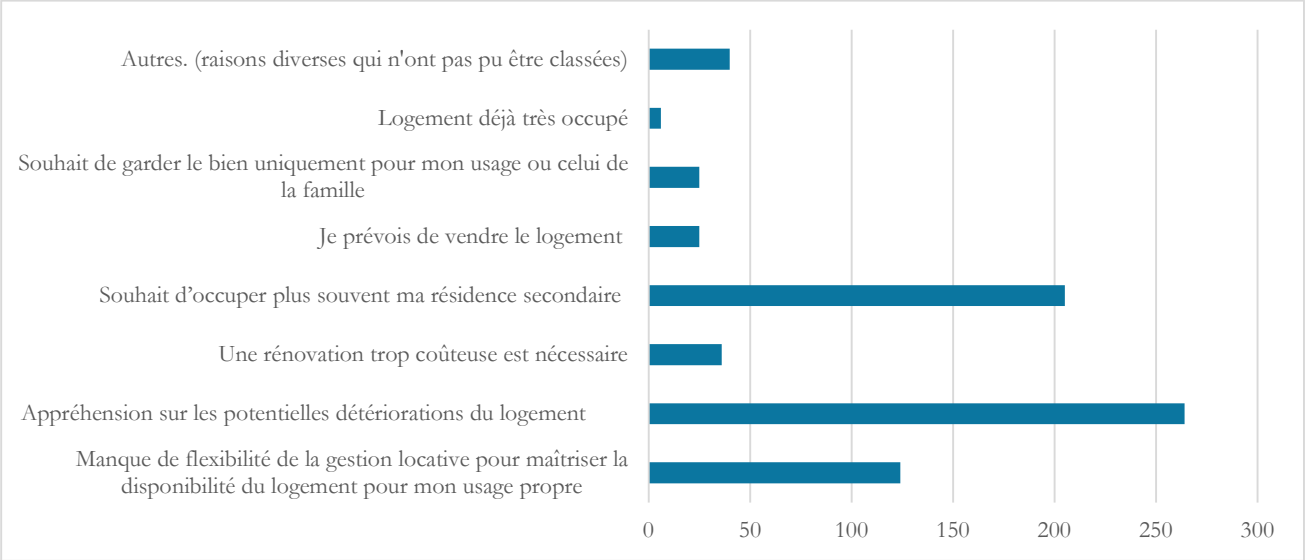
[212] *Podcast* sur les ateliers d'avenirs du projet de Territoire de la Communauté de communes Ambert Livradois Forez, URL : https://www.ambertlivradoisforez.fr/votre-communaute-de-communes/le-territoire/podcasts/

le parc naturel régional de Livradois-Forez, qui conduit à nouveau une réflexion sur les résidences secondaires, nous a également confirmé que peu de suites ont été données à ce plan d'actions des années 2000.

Les sports d'hiver et les activités de loisirs apparaissent comme étant les premiers moteurs de la décision d'acquisition de la résidence secondaire en station. D'après nos résultats d'enquête, **la situation du ménage (congés, âge de la retraite) et l'appétence personnelle semblent déterminant dans les choix de durée d'occupation de la résidence secondaire, ce qui échapperait aux ressorts des pouvoirs publics.** Les données d'entretiens ont permis de souligner à La Clusaz, l'attrait que représente l'animation commerciale auprès des résidents secondaires lorsque les conditions de neige ne permettent pas la pratique des sports d'hiver. **Renforcer l'animation commerciale et les politiques tarifaires dans la station pourrait être des leviers pour stimuler davantage l'occupation résidentielle.**

Par ailleurs, le taux d'occupation peut également être amélioré par la location. Les résultats d'enquête du **graphique 57** traitent des raisons qui pourraient participer ou non à la mise en location ou à l'augmentation des périodes locatives. **L'appréhension sur les potentielles détériorations du logement et le souhait de pouvoir disposer de son logement pour l'occupation personnelle de manière flexible ressortent comme les points les plus déterminants dans la décision de mise en location dans les stations françaises étudiées.**

Graphique 57 : Raisons pour lesquelles les ménages ne souhaitent pas louer ou louer davantage (plusieurs choix possibles)



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023

Concernant l'échantillon de Nendaz, les trois premières raisons qui font obstacles à la location pour les propriétaires sont également « l'appréhension d'une dégradation du matériel » (43 réponses), « le souhait de pouvoir utiliser plus souvent la résidence » (41 répondants). « Le manque de flexibilité pour pouvoir utiliser le logement » ressort en troisième position mais avec deux fois moins de répondants (17 répondants).

Concernant l'échantillon de Kranjska Gora, « le souhait de venir plus souvent » représente la majorité des choix de réponses (19 répondants), suivi des « craintes de dégradation » (16). 12 répondants indiquent

d'autres raisons que celles proposées par le questionnaire et signalent vouloir dédier le logement à un usage familial ou personnel.

Les propos de la résidente secondaire à Les Deux Alpes ci-après permettent d'illustrer les questionnements auxquels peut être confronté un résident secondaire quant à la mise en location et notamment lorsqu' un bien dont la taille et l'éloignement en limite l'usage personnel.

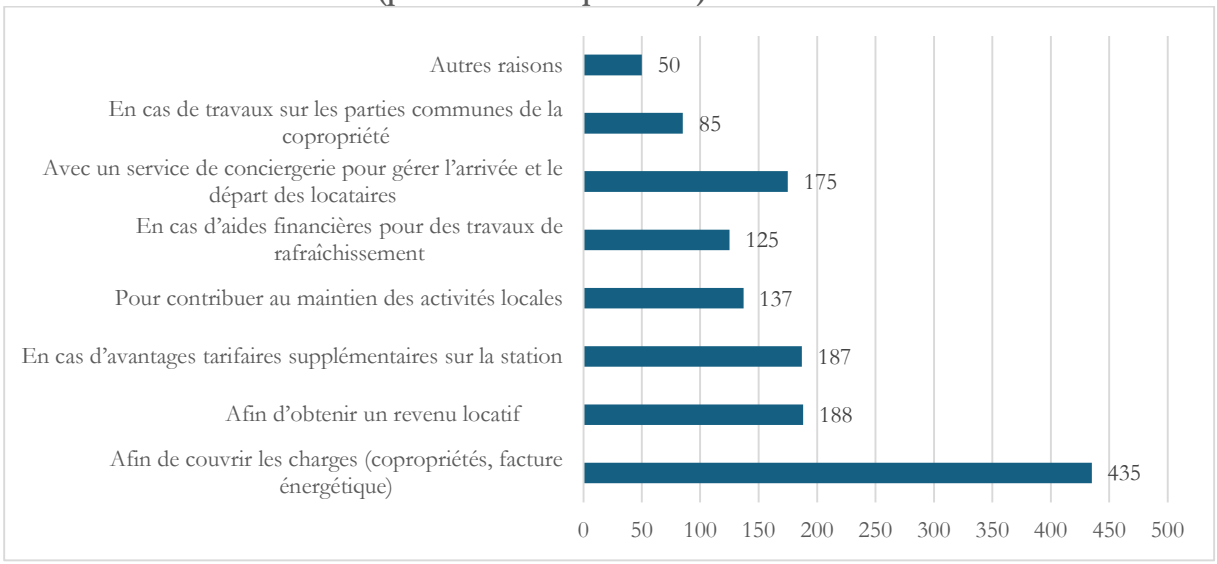
« Ce qui a décidé la location, c'est le besoin de couvrir les charges. L'appartement est inoccupé et l'électricité et l'eau qui est assez chère aux Deux Alpes. **En raison de travaux sur la distribution d'eau chaude, on est passé de 100 euros à 600 euros. On va d'ailleurs peut être vendre. Le logement est trop petit donc on ne peut pas y être en famille.** La location via *Airbnb* a ses limites. Il y a trop de souplesse dans la location. C'est bien quand on est vacanciers, mais y a beaucoup d'annulation et du coup ça ne permet pas de le remettre en location. **Puis il y a le coût de la prestation de service qui fait l'état des lieux, change la literie et remet les clefs. On n'a pas encore le recul pour savoir si c'est rentable.** Il est proposé à la location toute l'année. » *Entretien 80, résidente secondaire, Les Deux Alpes, 15 février 2024*

Le **graphique 58** présente la répartition des réponses sur les motifs susceptibles d'engager la location auprès des résidents secondaires dans les stations françaises étudiées. **Couvrir les charges de propriétés représente la principale motivation, suivi du revenu locatif et des avantages tarifaires**. **Un service de gestion locative pour la conciergerie** apparaît comme un levier également important.

Concernant l'échantillon de Nendaz, il ressort la possibilité de couvrir les charges (copropriétés, facture énergétique) est également en tête (57 réponses), suivi du revenu locatif (27 réponses) et de l'appui à la gestion locative par un service de conciergerie (25 réponses).

Concernant l'échantillon de Kranjska Gora, le revenu locatif est la principale raison (28 répondants), suivi de près par la possibilité de couvrir les charges (25 répondants). Un soutien financier aux travaux pourrait également être un moteur pour la mise en location (10 répondants).

Graphique 58 : Répartition des réponses de l'échantillon français à la question : « Les motifs suivants pourraient-ils vous décider à une mise en location ou à augmenter les périodes de location de votre résidence secondaire (plusieurs choix possibles) ? »



Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023

Les indications confiées par une agence immobilière à La Rosière ci-après permettent d'expliquer que le recouvrement des charges et le souhait d'obtenir un revenu locatif peuvent décider les propriétaires à la mise en location. Par ailleurs, d'autres aspects limitent le potentiel locatif de certains appartements en raison de **l'attachement à la décoration historique par les propriétaires et les manques de revenus une fois à la retraite.**

« On a de tout parce qu'**on a des propriétaires qui louent, finalement, pour payer leurs charges. Il y a des propriétaires qui louent pour se faire quand même un peu d'argent**, quand le bien est payé. Et il y a beaucoup de propriétaires, notamment tous les propriétaires qui ont actuellement bientôt 70 ans, cette génération-là, qui vient plus trop. C'est les enfants qui les occupent. Et puis eux, ils ont du **sentiment dans leur bien parce que quand ils les ont achetés**, ils ont passé des superbes semaines avec leurs enfants, **ils restent là-dessus, leur déco qui pour eux n'est pas obsolète en fait**. Nous, il y a des biens qu'on ne peut plus louer parce que les couchages sont encore des années 1980. Et encore je suis gentille hein, car y en a c'est 75. La déco, on a toujours les rideaux je pense, des années 1970 dans certains appartements. Ça manque quand même de rafraîchissement, parce que c'est vrai que **les charges sont chères, les gens vieillissent donc forcément ils n'ont plus forcément les mêmes revenus** que lorsqu' ils travaillaient et ils veulent toujours continuer que leurs enfants l'occupent. Et en même temps ils trouvent qu'on ne loue pas assez. **Mais les gens, quand on voit les réclamations sur la literie et tout.** Nous, il y a un moment, c'est plus possible. », *Entretien 64, agente immobilière, Montvalezan, 8 juin 2023*

Une étude réalisée en 2007 analyse les motifs de réticence à la location dans la station d'Alpenarena en Suisse. L'enquête a permis de constituer un échantillon de 1045 répondants non-loueurs (Bieger *et al.,* 2007). D'après le traitement de ces résultats, plus l'achat de résidences secondaires est réalisé tard dans le parcours de vie, plus l'usage se cantonne à une occupation propre ou pour la famille. Les revenus supplémentaires que peuvent apporter la location sont perçus différemment selon les générations. **Les séniors pensent que la mise en location n'est pas rentable alors que les jeunes générations les estiment bénéfiques**. Les générations plus âgées qui achètent une résidence secondaire à la même période que des résidents plus jeunes utilisent davantage leur logement. **Ainsi, le potentiel locatif se situerait plus au niveau des plus jeunes générations.** Cependant, les générations plus âgées n'ont pas l'impression que la location d'un bien immobilier limite la flexibilité et ne le ressentent pas comme une intrusion dans leur vie privée. **Les besoins de flexibilité est beaucoup plus exprimé du côté des familles qui ont plus de contraintes (les enfants, le choix des périodes de congés).** Les jeunes générations sont par ailleurs plus préoccupées par l'intrusion de la sphère privée du fait des temps passés en famille. **Cette étude estime que le secteur public a un levier d'actions limité sur ce point en raison des freins psychologiques.** Plus que l'ancienneté, ou la période historique d'achat, **les différentes phases du cycle de vie du ménage influence les raisons d'acheter, de louer et de conserver la résidence secondaire** (Bieger *et al.,* 2007).

A présent, nous nous intéressons aux résultats des politiques de soutien à la remise en tourisme développées dans 3 des 4 communes françaises étudiées avant d'analyser leurs effets. Nous évoquerons également quelques initiatives plus modérées à La Clusaz, ainsi que dans les autres terrains suisse, italien, autrichien et slovène.

La municipalité de Les Deux Alpes a défini deux périmètres dans lesquels des propriétaires peuvent disposer de soutien financier pour la rénovation de logements au travers de l'Opération pour la Réhabilitation de

l'Immobilier de Loisirs (ORIL) depuis le 29 août 2019. Un périmètre a été identifié comme prioritaire au regard de l'état du bâti dans le secteur « cœur de ville » à la jonction de l'Alpe de Venosc et de l'Alpe de Mont-de-Lans. C'est dans ce secteur que le tissu commercial est le plus dense. Le second périmètre éligible au dispositif est le village 1800 au Clos des Fonds (Délibération municipale du 29 août 2019). L'objectif du programme était de rénover 30 hébergements en 2 ans. Les aides aux travaux peuvent atteindre jusqu'à 10 000 € par logement. Au 15 juin 2022, 11 logements ont été rénovés dans le cadre de l'ORIL avec l'engagement des propriétaires à remettre leur bien en location touristique**. L'acte d'engagement prévoit une obligation de 7 semaines de location par an dont 6 semaines en hiver pour une durée de 5 ans. Parallèlement aux aides à la rénovation, Les Deux Alpes propose un programme d'avantages pour les propriétaires loueurs.** En 2021, 2138 propriétaires sont adhérents de la démarche, mais seuls 4,4 % indiquent réellement augmenter la location en raison du programme lors d'une enquête conduite auprès de l'Office de Tourisme. **Une centrale de réservation est en appui de la mise en location touristique pour les propriétaires et gère 504 appartements en hiver.** La moitié des logements est gérée en direct, l'autre moitié est simplement commercialisée et la gestion est confiée à des agences immobilières (*Entretien 72, employé office de tourisme, Les Deux Alpes, 8 juillet 2022*). Un nouveau programme a été lancé en hiver 2022-2023 par l'office de tourisme, visant à augmenter la fidélité des propriétaires quant à l'occupation de leur bien. **Chaque jour passé en station en tant qu'occupant ou locataire rapporte un nombre de points**. Cependant les points sont pondérés selon les périodes de la saison, afin de récompenser davantage les périodes généralement moins attractives. Afin de vérifier le taux d'occupation des logements, **un partenariat est créé avec le délégataire *SUEZ* pour une veille des quantités d'eau consommées**. Les occupations en dehors des périodes touristiques rapportent plus de points (Office de Tourisme Les Deux Alpes, 2022). Par ailleurs, la station Les Deux Alpes est lauréate de l'Appel à Manifestation d'Intérêt *Rénovation des stations de montagne 2021-2026* et bénéficie de l'accompagnement d'*Atout France* qui concourt à la remise en tourisme également. A ce jour, le bilan n'est pas encore connu en raison de l'opération en cours.

Trois initiatives ont été développées à Les Belleville. Créée le 3 septembre 1997, la *SEM Rénov'* est une société d'économie mixte afin de promouvoir la rénovation de l'immobilier de loisirs sur l'ensemble de la commune. Elle compte 3 à 5 salariés en 2021. En 1998, une Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs est mise en place afin d'appuyer les propriétaires dans les démarches de rénovation de leur(s) logement(s) avec des aides financières à l'appui. Depuis 2003, le dispositif est renouvelé et **soutient financièrement les propriétaires jusqu'à 10 500 €. Les aides proviennent de la commune et des sociétés de remontées mécaniques** (*SEVABEL* pour Les Ménuires/ Saint-Martin de Belleville et *SETAM* pour Val Thorens). **Les financements sont conditionnés par le respect d'un cahier des charges lors de la rénovation et surtout l'engagement du propriétaire pour confier la gestion locative à un professionnel de l'immobilier pendant 9 ans. Le meublé doit être disponible à la location pour 12 semaines en hiver.** Ces programmations de subventions sont calibrées sur 5 ans avec des reconductions. Depuis 2003, 550 dossiers ont été déposés et 410 propriétaires ont été aidés, soit environ 2000 lits rénovés pour un montant de 2 650 000 €[213]. La *SEM Rénov'* constate que précédemment, c'était principalement les propriétaires de Les Ménuires qui sollicitaient les aides pour de la rénovation. A présent, il s'agit majoritairement de propriétaires de Val Thorens puisque par décalage de création des deux stations, les anciens hébergements ont atteint un état critique qui nécessitent un renouvellement du bâti. **Les propriétaires ont souvent l'intention d'agrandir les surfaces des logements pour gagner en confort.**

[213] Information dans le Diagnostic PLU Saint-Martin de Belleville approuvé le 20 janvier 2020

Il est déjà arrivé que des propriétaires n'honorent pas les engagements de mise en location, obligeant la commune à porter l'affaire en justice. La commune a obtenu gain de cause. Si les engagements initiaux stipulaient de confier le bien à une agence immobilière, cet accord ne permet pas non plus de recourir à une plateforme en ligne pour la mise en location de particulier à particulier. Par ailleurs, la *SEM Rénov'* se charge d'effectuer le classement des meublés de tourisme qui permet d'obtenir un abattement fiscal de 71 %[214] (*Entretien 46, Employée, Sem Rénov', 5 juillet 2022*). **Parallèlement, une politique propriétaires consiste à proposer des réductions aux propriétaires et à leurs locataires touristiques sous formes de bons.** Les avantages sont remis aux propriétaires contre preuves de locations touristiques pour *a minima* 5 semaines (la location à des saisonniers ne compte pas pour ce dispositif). Les preuves consistent en la transmission du relevé de la taxe de séjour et l'inscription sur le site internet de l'espace propriétaires. Des *Espaces Propriétaires* sont situés au cœur des stations Les Ménuires et Val Thorens afin de pouvoir recevoir les propriétaires et les informer. Des **temps de convivialité et des réunions d'information sur l'actualité des stations sont organisés afin de renforcer les interactions entre les propriétaires et la commune** (*Entretien 46, Employée, Sem Rénov', 5 juillet 2022*).

L'expérimentation *Coach Copro* qui s'est déroulée de 2014 à 2019 dans la vallée de Tarentaise a consisté en un accompagnement de 12 copropriétés emblématiques des besoins de rénovations en station. Elle a notamment permis de traiter deux copropriétés à Les Ménuires (La Gregorie – 3 bâtiments de 1981-76 logements et Aravis, 2 bâtiments de 1973 soit 99 logements) où les travaux ont pu être engagés. L'opération a fédéré les propriétaires autour d'un projet de rénovation permettant de stimuler la remise en tourisme et améliorer l'image de la station par la rénovation extérieure et intérieure de la copropriété. Il s'agit donc d'une assistance à maîtrise d'ouvrage. **6 copropriétés ont fait l'objet d'une rénovation, mais 6 n'ont pas donné suite.** Le bilan de cette expérimentation insiste sur **la nécessité d'un portage politique, d'avoir un office de tourisme engagé, d'un conseil syndical et d'un syndic de copropriété volontaires et ouverts au changement de la méthode de travail. La prise en charge des études en amont par la collectivité apparaît indispensable.** Les propriétaires sont rarement enclins à les engager, puisqu'ils les jugent inutiles. Or sans ces études, il n'est pas possible de préfigurer les travaux à réaliser et de pragmatiquement engager le processus de rénovation dans la copropriété. Une démarche entre les propriétaires, la commune et les socio-professionnels doit permettre de faire émerger une vision partagée afin de **rassurer les propriétaires sur l'intérêt de réinvestir dans le parc de lits touristiques**. La mise en avant de la valorisation patrimoniale et foncière peut être un levier. Ce bilan admet que **l'impact sur la remise en tourisme est difficile à mesurer** (*Atout France*, 2019b).

L'agence immobilière à Les Ménuires citée ci-après constate que les anciens meublés de tourisme ont tendance à être de meilleure qualité, ce qui conforte les efforts de la collectivité et des sociétés de remontées mécaniques.

[214] Une erreur de la loi de finances 2024 prévoit pour 2024 l'alignement de l'abattement fiscal des meublés de tourisme avec ceux de la location nue. Cela a été confirmé par décision du Conseil d'Etat le 8 juillet 2024 : https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000049999355?init=true&page=1&query=492382&searchField=ALL&tab_selection=all
Parallèlement, la loi 2024 *visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme*», a entériné l'abaissement de l'abattement fiscal à 30 % et le seuil de recettes locatives éligibles à 15 000 € pour les meublés qui ne sont pas classés.

« Nous voyons de plus en plus de biens déjà rénovés. Je dirais depuis les 5/7 dernières années. Il y a dix ans, nous n'avions quasiment jamais de biens rénovés à la revente. **On constate que la politique de soutien à la rénovation de la commune a fonctionné.** La commune a proposé des aides à la rénovation en contrepartie d'un engagement des propriétaires à remettre en location. C'est pour lutter contre les lits froids. » *Entretien 51, agente immobilière, Les Belleville, 1 juin 2023*

A Montvalezan, un club propriétaires a été créé en 2015, suivi de la création d'une carte fidélité à partir d'août 2016 afin de proposer des réductions auprès des socio-professionnels partenaires (magasin de sports, spas, restaurants). Semblable à la démarche conduite dans les stations de la vallée des Belleville, **l'objectif est d'améliorer les relations aux propriétaires de résidences secondaires pour favoriser la rénovation et aider à la gestion locative**. Dès la première année de mise en service, le bureau des propriétaires a recueilli 90 adhérents. Depuis 2018, le bureau des propriétaires réalise des classements de meublés afin d'améliorer la qualité des logements proposés à la location par les particuliers et ainsi l'image de la station. En 2023, le dispositif compte 524 adhérents pour 544 appartements, soit 2720 lits particuliers (estimé à 19 % du total des lits). Cependant seulement une partie d'entre eux s'est engagée à louer 7 semaines au minimum pour bénéficier de réductions prévues dans un autre programme de fidélité dédié aux propriétaires loueurs. Seulement 54 propriétaires ont justifié de la mise en location aux critères définis. L'office de tourisme procède à l'attribution du classement national certifié des meublés de tourisme qui respectent 130 critères. Cette initiative vise à rehausser la qualité des logements aux standards de la clientèle touristique. De plus, un label local gratuit, contrairement au classement national, vient renforcer cette démarcation des logements afin de stimuler les améliorations de la part des propriétaires. **Le programme *Coach Copro* 2014-2019 missionnant l'accompagnement d'*Atout France* a permis en 2019 la rénovation globale de la résidence Les Alpages, bâtiment 1 (1973) composé de 70 logements. L'accompagnement d'*Atout France* dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt *Rénovation des stations de montagne 2021-2026* va permettre la rénovation de la copropriété *Les gentianes* composée de 117 lits dont le projet de rénovation a été validé en Assemblée Générale des copropriétaires** (*mail d'Atout France du 18 juin 2024*). **La commune pense que ces premières rénovations devraient inciter d'autres propriétaires dans la station dans les prochaines années** (*Entretien 60, élu local, Montvalezan, 20 novembre 2023*).

Les collectivités et les sociétés de remontées mécaniques ne sont pas les seules à engager des initiatives en faveur de la remise en tourisme. **A La Rosière, une agence immobilière incite la mise en location touristique** en proposant aux propriétaires de leur garantir un loyer quelle que soit la réussite locative de la saison.

« On porte le risque, évidemment. L'avantage, c'est qu'on ouvre ce bien sur toutes nos plateformes et tous nos partenaires. Ce qui fait qu'on le loue au maximum. Voilà, et le propriétaire, ici pour un studio, il aura 4000 € sur son hiver. **Mais au moins lui si y a un problème, il sait qu'en fin d'année, il aura 4000 €. Ça ce sont des gens qui sont d'accord s'ils ne viennent pas l'hiver, c'est des gens qui habitent par exemple en Martinique, en Guadeloupe,** qui ne viennent pas parce qu'ils préfèrent venir l'été. »
Entretien 64, agente immobilière, Montvalezan, 8 juin 2023

Afin de garantir la performance locative des nouvelles constructions d'immobilier de loisirs, **des conventions loi montagne sont imposées par les communes françaises étudiées pour garantir la commercialisation des nouveaux lits par l'opérateur touristique**.

A La Clusaz, il n'a pas été identifié d'Opération de Réhabilitation pour l'Immobilier de Loisirs concourant à la remise en tourisme de logements sous-occupés. Actuellement, u**ne copropriété (*Les ours brun et blanc* - 220 lits) est accompagnée sur une opération de rénovation** et de remise en location touristique dans le cadre de *l'AMI Rénovons nos montagnes* avec l'intervention d'*Atout France* (mail d'*Atout France* du 18 juin 2024). Le vote des travaux devrait intervenir en Assemblée Générale d'ici la fin d'année 2024. Précédemment, l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie avait procédé au rachat de lits touristiques dans une résidence de 300 logements afin de procéder à une remise en location de lits froids. **Après 50 % d'acquisition, l'opération a cependant avorté** en raison des rétentions de propriétaires restants (*Entretien 17, Employé, EPF Haute-Savoie, 30 mars 2023*).

A Nendaz, il n'a pas été identifié de politique visant à favoriser la mise en location touristique. Depuis 2018, les propriétaires s'acquittent d'une taxe de séjour basée sur un forfait annuel qui dépend de la taille du logement. La location permet de déduire jusqu'à 3 francs par nuitée. Ce serait ainsi la seule politique incitative à la location (*Entretien 82, Employée office de Tourisme, Nendaz, 22 novembre 2022*).

A Kranjska Gora, la crise financière de 2008 avait généré environ 200 logements vacants. Une agence immobilière spécialisée dans la gestion locative touristique s'est créée pour proposer ses services aux propriétaires. La municipalité a soutenu l'initiative en communiquant sur cette prestation afin d'augmenter la fréquentation et obtenir la taxe touristique afférente. Plus récemment, d'autres agences se sont créées (*Entretien 119, agente immobilière, Région de Gorenjska, 13 janvier 2023*). Un système de classification de la qualité des hébergements intégrant l'établissement professionnel, mais aussi la chambre chez un particulier est également proposée à l'échelle nationale avec un système d'étoiles.

A Badia/Abtei, les propriétaires de résidences secondaires peuvent confier la gestion locative à des agences immobilières pendant la saison touristique (*Entretien 22, Agente Immobilière, Badia/Abtei, 22 février 2023*). La coopérative touristique permet d'obtenir une licence touristique qui reconnaît simplement la qualité des logements, mais il n'est pas proposé d'avantages tarifaires incitatifs dans la station comme à Montvalezan, Les Belleville et Les Deux Alpes (*Entretien 98, Employé, Office de Tourisme, 20 février 2023*).

Les *ORIL*s ont permis des rénovations de façon significative sur la commune Les Belleville. Cependant, les durées d'engagement restent relativement courtes. Les durées de ces dispositifs ont été calibrées de façon à susciter l'intérêt des propriétaires (5 ans d'engagement à Les Deux Alpes, 9 ans à Les Belleville).

Une convention a été signée entre le prestataire G2A (bureau d'études qui procède au suivi de la fréquentation touristique des stations) et le laboratoire EDYTEM afin d'obtenir les taux de remplissage des lits marchands et non marchands pour un panel de stations françaises dans le cadre de cette recherche doctorale. Seules les données de remplissage hivernal ont été exploitées, afin de considérer la période qui connaît les pics de fréquentation les plus importants. Les valeurs des années exposées à la crise sanitaire de la COVID-19 n'ont pas été mobilisées.

S**ur un échantillon de 36 stations (échantillon disponible pour observer l'évolution d'après les données transmises par G2A), le nombre de lits touristiques augmente entre 2017 et 2022 de 5 %**

alors que le nombre de nuitées progresse sur cette même période de 3,5 %. Ainsi, le nombre de nuitée par lit baisse légèrement (-1,5 %). Par ailleurs, le nombre de lits froids augme légèrement (0,8 %), mais le nombre de nuitées par lit froid augmente (4,8 %), soit une amélioration de la performance locative des lits froids. Cet indicateur conforte plutôt une dynamique de réchauffement des lits froids à laquelle participe l'effort public. Malheureusement, les données relatant la période avant 2017 ne sont pas disponibles pour permettre une appréciation sur un pas de temps plus long. **Au-delà de la volonté publique et de celles des propriétaires, le nombre de nuitées peut varier d'une année à l'autre en fonction de la demande de la clientèle en lien avec les conditions climatiques ou leurs situations économiques.** Ainsi, les conditions nécessaires pour véritablement évaluer cette hypothèse ne sont pas suffisantes ou tendent à relativiser l'effet levier de la remise en tourisme à l'échelle où elle est appliquée actuellement face aux dynamiques de constructions neuves. **Aucune corrélation statistique n'a pu être observée à l'aide du logiciel STATA entre le taux de remplissage de l'ensemble des lits touristiques des 36 stations et leur part de résidences principales pour les années 2017 et 2022. Pour ces mêmes années, la relation statistique n'est pas non plus significative entre le taux de remplissage de lits froids et la part de résidences principales des stations.**

Plusieurs pistes pourraient expliquer qu'un meilleur taux d'occupation des lits touristiques n'enclenche pas une relation directe avec la part de résidences principales.

- **Une station peut poursuivre la production d'hébergements touristiques en parallèle de la réhausse du taux d'occupation des lits touristiques déjà existants, soit dans un objectif d'augmenter sa capacité d'accueil touristique globale en lien avec la rentabilité du domaine skiable, soit pour soutenir une économie immobilière garante de retombées financières.**
- **La valorisation immobilière assurant une rentabilité de placement, il est possible que l'investissement dans les lits touristiques soit décorrélé du rapport d'équilibre entre demande de séjours touristiques et offre d'hébergement.** Une offre de lits touristiques suffisante sur le marché ne viendrait donc pas nécessairement réduire l'investissement pour de nouveaux lits neufs, puisqu' au-delà des revenus locatifs, leur localisation dans la station reste source de valorisation du patrimoine et représente donc une valeur refuge pour l'épargne ou obtenir des avantages fiscaux par rapport à l'ensemble des revenus.

Le **tableau 70** regroupe les informations sur l'évolution du nombre de lits touristiques et du taux de remplissage entre 2017 et 2022 dans les 4 stations françaises. Il précise également les importants programmes de construction réalisés ces dernières années.

Tableau 70 : Approche comparative des politiques de remise en tourisme dans les communes-supports de stations françaises étudiées

	Les Deux Alpes	Les Belleville	Montvalezan	La Clusaz
Politiques publiques développées	ORIL ; Politique propriétaires ; Centrale de réservation, AMI Rénovons nos stations de montagne, Convention loi Montagne sur les opérations neuves	*Sem'Rénov-* ORIL 2003-2023 ; Politique propriétaires, Coach Copro 2014-2019, AMI Rénovons nos stations de montagne, Convention loi Montagne sur les opérations neuves	Club propriétaires ; Coach Copro 2014-2019, AMI Rénovons nos stations de montagne, Convention loi Montagne sur les opérations neuves	AMI Rénovons nos stations de montagne (en cours)
Nombre de lits touristiques total	31 808 lits touristiques (*G2A* 2022)	Val Thorens : 25 623 lits ; Les Ménuires : 30 600 lits ; SMB : 3994 (*G2A* 2022)	13 741 lits (*G2A* 2022)	25 202 lits (*G2A* 2022)
Nombre de logements/lits remis en tourisme en hiver	**11 logements**	**Depuis 2003, 2000 lits (ORIL), et 175 logements (*Coach Copro*)**	**54 logements (Club Propriétaires), 70 logements (*Coach Copro*), 117 lits dans la copropriété Les gentianes en cours de rénovation (AMI *Atout France*)**	Copropriété *Les ours brun et blanc* (220 lits) en cours d'accompagnement par *Atout France*. Les travaux devraient être votés d'ici la fin d'année 2024.
Retour d'expérience qualitatif selon les entretiens	Peu efficace (Entretien avec la commune)	Efficace (entretiens avec agences immobilières et la *Sem'Rénov*)	Efficace (entretien avec l'Office de Tourisme)	Dynamique de rachats de lits par l'EPF Haute Savoie avortée
Nombre de nouveaux lits touristiques programmés dans les secteurs à bâtir (réalisés ou engagés depuis 2016) *	**207 logements** Détail du décompte : 155 appartements Résidence Club MMV, *Les Clarines* ; 52 appartements neufs en résidence de tourisme pour de l'investissement locatif (*Les loges Blanches*)	**226 logements et 139 chambres** Détail du décompte : Saint-Martin-de-Belleville : 35 chalets au hameau de *Caseblanche* ; 10 appartements, *Résidence naos* 1570 ; 14 appartements *Résidence Ydilia* ; 5 chalets et 4 appartements (*Les chalets caroline*) ; *Boutique hôtel M Lodge* de 25 chambres ; 153 appartements *Le Cœur des Loges* et 5 appartements de luxe *Chalet lodge pure Valley* aux Ménuires ; 83 chambres de l'Hôtel Marielle, 108 lits *Montana Orange* à Val Thorens) ; 16 chambres supplémentaires à l'*Hôtel Lodji*, 66 chambres (*Ours Blanc Hôtel,* aux Ménuires)	**1733 lits ;** Détail du décompte : 1000 lits (*Club Med*) ; 648 lits (*Les Ecrins Blanc*), 47 chambres et 22 suites (*ILY Hotels*)	**48 chambres** (l'hôtel *St-Alban*), et **185 studios** (*Prestige Mendi Alde*, et l'hôtel *Le Chamois*)
Evolution du nombre de lits 2017-2022 selon les données G2A	**2557 lits supplémentaires**	**1238 lits supplémentaires** (sans Saint-Martin-de-Belleville)	**2269 lits supplémentaires**	**3944 lits supplémentaires depuis 2012** (Savoie-Mont Blanc, 2012)
Evolution du nombre de nuitées par lit selon les données G2A de 2017 à 2022**	**-3 %**	**-1 % (Les Ménuires), - 4% (Val Thorens** Non disponible pour Saint-Martin-de-Belleville	**+ 3 %**	Non disponible

*il est possible que le détail du décompte ne soit pas exhaustif. Il s'agit de remettre en perspective les résultats de la remise en tourisme vis-à-vis de la construction neuve. **sur l'ensemble du parc de lits touristiques de la station

Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024

Sources : Informations disponibles dans les documents d'urbanisme, les bulletins municipaux et les délibérations.

Le **tableau 70** permet ainsi de rendre compte de l'efficacité de la politique de remise en tourisme des lits sous-occupés. Dans 3 des 4 stations françaises, les nombres de nouveaux lits construits enregistrés par G2A surpasse ceux rénovés et remis en location touristique. **Remis en perspective des opérations neuves de lits touristiques et surtout du total de lits touristiques dans la station, les initiatives qui visent à**

rehausser le taux d'occupation des résidences secondaires gardent une portée très limitée quant aux effets de modération possible du marché neuf de l'immobilier.

Un certain nombre d'acteurs rencontrés soulève la question d'une limite capacitaire de l'accueil touristique afin de garder une qualité d'accueil ainsi qu'une qualité de vie pour la population résidente à l'année.

« Le SCOT a fait un travail dans toutes les stations. Le but de la mairie c'est **quand nous atteignons 15 000 lits, on arrête**. La commune veut garder le confort de vie et rester une station familiale. », *Entretien 63, Employée, Office de tourisme, Montvalezan 8 juin 2023*

« Aujourd'hui, La Rosière est arrivée à maturité. Les nouvelles résidences secondaires, ce sont principalement des résidences de tourisme. **Dans les prochaines années, il y a ce qui est en cours et puis ce sera fini. »**, *Entretien 63, Employée, Office de tourisme, Montvalezan 8 juin 2023*

« Soi-disant c'étaient les remontées mécaniques qui nous réclamaient ça, mais aujourd'hui on a le quota. Si on arrive à faire en face et puis le *Quarz Rose*, on a vraiment le quota. **La *SATA* nous a dit ouvertement, aujourd'hui on a le quota.** Aujourd'hui, ce dont on a besoin, c'est pour les propriétaires qui veulent passer d'un 30 m² à 50 m². Il faut rénover pour pouvoir les rassembler. », *Entretien 69, Elue municipale, Les Deux Alpes, 8 décembre 2023*

A Les Belleville, de nombreuses opérations sont encore prévues pour accroître les lits touristiques comme en témoignent les *Orientations d'Aménagement et de Programmation* prévues dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en janvier 2020.

Si pourtant les élus s'accordent sur la nécessité de limiter la construction de lits touristiques supplémentaires puisque le parc existant répondrait déjà aux besoins de fréquentation du domaine skiable, cette modération n'était effectivement pas à l'agenda de la dernière décennie. Pour certaines stations, elle n'est pas non plus prévue pour les prochaines années.

6. Une vie locale à l'année multifactorielle

J. Poirot et H. Gérardin (2010) ont étudié l'attractivité d'un territoire dans sa capacité à susciter l'intérêt d'acteurs pour la localisation d'activités ou la domiciliation d'habitants. Selon leurs travaux, cette attraction s'exerce auprès des personnes physiques résidentes ainsi que des équipes dirigeantes d'organisations qui créent des emplois selon les conditions et capacités des territoires (infrastructures, coût de la main d'œuvre et employés qualifiés, marché, ressources).

Au-delà de cette lecture binaire du logement et de l'emploi, leurs travaux identifiaient différents facteurs d'attractivité. L'attraction sur les ménages et les individus dépendrait de l'adéquation entre l'aspiration des individus, les ressources des ménages et les possibilités offertes par un territoire. J. Poirot et H. Gérardin (2010) proposent plusieurs indicateurs pour mesurer l'attractivité du territoire. Il y a la **proportion d'emplois à durée indéterminée** qui rejoint notre démarche pour comprendre le taux d'emplois permanents vis-à-vis des emplois saisonniers, mais aussi **la proportion d'emplois qualifiés** qui se rallie à notre étude de la complémentarité entre la station et les bassins d'emploi d'agglomération à proximité. Selon leurs analyses **l'offre de logements, de soin, de service et les conditions de sécurité** participent de façon déterminante à la capacité des territoires à attirer des ménages durablement**. L'offre de loisirs et le cadre de vie sont également mis en avant mais se confrontent à des appréciations plus subjectives selon les aspirations des ménages.** Enfin, un autre indicateur d'attractivité proposé est la consommation des ménages. Cependant, cet indicateur pourrait avoir tendance à opposer schématiquement la ville et la campagne dans la disparité des offres à la consommation structurelle qu'il est possible de mesurer quantitativement en termes de dépenses. Nous pourrions considérer l'acte de consommation d'un cadre de vie et de loisirs de la montagne, mais il est difficilement mesurable.

Selon A. Sen (2000), **la capacité d'être et d'agir dans un territoire prédétermine son attractivité au sens où il offre les possibilités de se nourrir, de se loger, d'accéder à une éducation, à un emploi, à des loisirs, de participer à la vie sociale et politique.** La capacité d'agir va dépendre des facilités de déplacements et de la proximité des services. En somme, **A. Sen considère que l'attractivité d'un territoire est déterminée par le gradient des libertés qu'il offre aux individus sur tous ces besoins (2000).** Dans sa thèse, A. Barrioz (2019) a analysé des gradients d'attractivité des territoires de haute vallée, liés à la combinaison de facteurs similaires à ceux de A. Sen (2000). Ces facteurs relèvent de l'économie, de la mobilité, des services et des commerces, de la vie sociale et associatives, de l'exercice du pouvoir, de l'influence urbaine, ainsi que d'autres spécificités (dont l'identité locale forte).

Au-delà des conditions permettant une vie locale à l'année, des acteurs institutionnels s'intéresse à la notion de qualité de vie. La *Convention alpine* a par exemple mis à l'étude la qualité de vie dans l'espace alpin. Le rapport qu'elle a financé définit **la qualité de vie territoriale** comme *« la capacité des êtres vivants de survivre et s'épanouir dans un espace, grâce aux conditions économiques, sociales et écologiques qui soutiennent la vie dans cet espace »* (Sessa et al., 2024, p.12, traduit de l'anglais). Plusieurs indicateurs ont été créer pour statuer sur la qualité de vie comme le présente un schéma en **annexe 14**. Ceux-ci sont classés selon trois domaines : le plan personnel des ménages, la situation socio-économique et les dynamiques écologiques. L'état de ces indicateurs reflète alors la capacité d'un territoire à faciliter la vie locale, à maintenir les conditions nécessaires ou à favoriser l'épanouissement des ménages (Sessa et al., 2024). De cette étude, il ressort que les massifs autrichiens et suisses disposeraient d'une qualité de vie supérieure aux autres territoires de l'arc alpin. Enfin, les villes alpines sont mieux représentées que les communes rurales. Cependant, plusieurs indicateurs ne

semblent pas avoir intégré de pondération selon la densité démographique des territoires. Autrement dit, ces indicateurs ont tendance à favoriser des territoires plus équipés sur un plan quantitatif, indépendamment des besoins démographiques. Cette première approche institutionnelle de la qualité de vie reste toutefois intéressante vis-à-vis de la diversité des indicateurs développés et vient confirmer à nouveau la nécessité d'adopter une approche systémique.

A partir de 48 entretiens, R. Le Fur et E. Roux (2014) observent que les motivations d'installation des ménages sont variables selon les massifs isérois du Vercors, de Belledonne, de la Chartreuse, du Trièves, de l'Oisans et du Taillefer. Le projet de retraite ou l'installation professionnelle sont les deux principales raisons de l'arrivée de néo-montagnards, **mais le choix du massif dépend de leur atout et de leur perception**. Par exemple, le Vercors intéresse pour son dynamisme associatif, tandis que la Chartreuse est choisie pour l'opportunisme d'accès à la propriété et la qualité des dessertes vers le massif. La chaîne de Belledone attire davantage les saisonniers liés aux activités de loisirs en montagne et des sports d'hiver. De ces entretiens, il ressort globalement que la montagne est une source d'inspiration, ainsi qu'un espace à potentiel pour la concrétisation d'un projet professionnel (reprise d'activité ou emploi). **L'environnement, l'ambiance du village et l'accès au service** sont exprimés par de nombreux enquêtés. L'opportunité d'un héritage familial alliée à la recherche de nature et de quiétude par opposition à la ville a décidé les ménages à quitter l'agglomération grenobloise pour s'installer dans ces massifs. *A contrario*, l'usage de la voiture reste prépondérant et **les déplacements vers la ville montrent que la rupture avec l'agglomération n'est pas définitive**. Les entretiens font ressortir une dimension biographique dans la construction du projet d'installation, une **dimension rationnelle** (compromis ville-montagne, opportunités, urbaphobie) et une **dimension de l'ordre des représentations** (quête d'un meilleur cadre de vie) (Le Fur et Roux, 2014).

A l'aide des entretiens, d'une série d'indicateurs thématiques (socio-démographiques, économiques et touristiques, habitat, foncier, contexte géographique, offre de services et de commerces), de l'observation des politiques publiques et de l'approche de empreintes habitantes, les **chapitre IV, V, VI et VII** ont permis d'identifier de **nombreux facteurs susceptibles d'influencer la capacité des terrains à maintenir et accueillir de nouveaux habitants. Notre constat sur les causalités multifactorielles expliquant les dynamiques de vie locale à l'année s'accorde avec le concept des capacités d'être et d'agir multi-dimensionnelles de A. Sen (2000), les gradients d'attractivité des territoires de A. Barrioz (2019) ou encore les travaux récents sur la qualité de vie territoriale menés par la *Convention alpine*.**

Le **schéma 18** **synthétise l'ensemble des facteurs pré-identifiés dont le poids sur une commune pourra varier en fonction des spécificités locales.** Ce schéma matérialise la nécessité d'une approche systémique pour comprendre les dynamiques de vie locale à l'année dont les relations entre les facteurs en dépendent. **Au cœur du schéma, figurent les leviers d'actions publiques étudiés**, soit les hypothèses de départ complétées par les pistes supplémentaires que nous avons relevé au cours de nos analyses (enquêtes, entretiens, étude documentaire, littérature scientifique et données territoriales).

Schéma 18 : Synthèse des facteurs qui influent sur les dynamiques de vie locale à l'année dans les communes-supports de stations étudiées



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Sources : synthèse des analyses de la thèse

L'attractivité du territoire, dans sa capacité à maintenir ou accueillir une population, sous-tend notre réflexion depuis le **chapitre I**. Dans le contexte de la crise climatique, P. Bourdeau (2021) invite les territoires à **changer d'optique, en passant de la recherche d'attractivité, à celle de l'habitabilité.** L'habitabilité engage de nombreuses disciplines permettant de comprendre les contraintes et capacité de vie dans un espace donné (Blanc *et al.,* 2022). **Cette perspective nous inviterait donc à ne plus se cantonner aux conditions matérielles de la vie locale à l'année mais à élargir notre spectre de réflexion à l'environnement géophysique, géomorphologique et biologique.** Sur ce prisme, nous pouvons effectivement s'étonner que ces sujets ne soient pas davantage ressortis dans nos entretiens. C'est la raison pour laquelle l'environnement est ajouté au **schéma 18** dans une teinte plus effacée que les autres facteurs. **Les références à la nature indiquées par les enquêtés étaient plus d'ordre utilitaire pour ses vertues paysagères, ses aménités visuelles ou le rapport récréatif à la nature mais rarement en tant que milieu, écosystème ou risques naturels par exemple**. Ce facteur était pourtant nettement ressorti dans les entretiens de la thèse d'A. Barrioz (2019) portant sur les hautes vallées alpines. Cependant, son analyse impliquait des territoires avec une plus faible intensité touristique saisonnière. Des chercheurs avaient pu faire un constat similaire à nos travaux, sur les espaces où le tourisme hivernal est prépondérant. La conscience environnementale se confronte à la nécessité d'un développement économique qui prévaut sur les décisions et modes de vie locaux (Corne et Goncalves, 2019). Si effectivement, la trame de nos entretiens n'invitait pas directement à aborder ces sujets, une question générale était adressée aux enquêtés sur ce qu'ils pensaient être déterminant pour rester vivre à l'année dans la commune.

A la station de La Rosière, dans le cadre d'une stratégie de développement durable en 2024 conduite par la collectivité et le domaine skiable, des entretiens ont été réalisés auprès de 28 socio-professionnels. Ces entretiens questionnaient les incidences du milieu naturel dans leur emploi. Hébergeurs, commerçants et restaurateurs évoquent également uniquement la nature comme un paysage ou une aménité visuelle. Seuls les agriculteurs et professionnels de montagne évoquent le milieu naturel pour son enjeu de préservation et notamment l'impact sur les qualités fourragères ou la ressource en eau (*Entretien additionnel du 4 juillet 2024, Employée, Montvalezan*).

Une limite que nous pouvons relever dans nos profils d'enquêtés est l'absence d'agriculteurs. Confrontés à l'impact du changement climatique dans leurs productions, ils auraient peut-être abordé plus spontanément ces sujets. **De plus, les témoignages d'agriculteur sur l'équilibre entre le tourisme et l'activité agricole auraient ajouté un éclairage supplémentaire à l'approche systémique des espaces étudiés et alimenté nos réflexions quant à la diversification économique.**

Conclusion du chapitre VII

Dans ce **chapitre VII**, nous avons développé une approche systémique pour repositionner la vie locale à l'année, les résidences secondaires, l'action publique et l'intensité touristique en interaction avec une multitude de facteurs dans chacune des stations étudiées. En analysant les perceptions d'acteurs, à l'aide des entretiens réalisés, il apparaît que le poids de ces facteurs est variable selon les territoires. Notre étude multifactorielle met en avant plusieurs épiphénomènes qui affectent la dynamique de vie locale à l'année :

- **L'économie saisonnière et l'intermittence des services et commerces sur l'année rythment la vie locale.** Grâce à une analyse statistique concomitante, nous avons pu observer que les taux d'emplois permanents plus élevés dans certaines stations sont liés à des taux de résidences principales également plus importants. Ce constat conforterait la nécessité d'annualiser l'emploi, soit à l'aide de la diversification économique, soit en développant la poly-activité (formations ou partenariats entre entreprises). Les différentes stations souhaitent concourir à l'extension de l'activité touristique aux ailes de saisons ou l'élargir à de nouvelles saisons supplémentaires selon les atouts locaux. Néanmoins, les habitudes organisationnelles des socio-professionnels, les périodes de recrutement et le marketing des destinations s'articulent toujours autour de la mise en tourisme en été et en hiver. Les entretiens ne reflétent pas une réelle transition de l'activité touristique vers les 4 saisons pour l'instant dans ces stations. Nous avons pu mettre en perspective l'amplitude annuelle d'ouverture des services et des commerces avec les taux de présence des résidents secondaires et de la mise en location de leurs logements. Des distinctions importantes apparaissent entre terrains d'études selon l'historique d'émergence des stations et le contexte géographique. En effet, l'essor des commerces et les retombées dans les stations de deuxième et troisième générations sont essentiellement tributaires des flux touristiques alors que certains résidents secondaires confient faire leurs courses en bas de vallée avant leurs séjours en station. *A contrario*, le rôle de polarité et le poids démographique de Kitzbühel et de Kranjska Gora créent une assise suffisante pour le maintien de commerces à l'année. Par ailleurs, La Clusaz et Nendaz bénéficient de la proximité d'une agglomération, leur assurant la venue plus régulière d'excursionnistes et de résidents secondaires séjournant les week-ends. Cela contribue à la continuité annuelle de l'ouverture des commerces et des services.

- **L'intégration sociale et les solidarités locales confortent plus ou moins l'installation des ménages** selon les communes étudiées. L'ancienneté et la fonction économique des résidents prévalent dans les interactions locales, pouvant aller jusqu'à hiérarchiser la légitimité de visiter, de résider ou d'habiter la station.

- Les parcours de vie **des ménages témoignent de leurs facultés d'adaptation pour saisir les opportunités combinant une solution d'emploi et d'habitat dans la station lorsque ceux-ci se sont installés**. Ces adaptations peuvent comprendre des réarrangements d'espaces de vie du quotidien plus larges que le périmètre communal au gré des saisons. La vie saisonnière peut être recherchée et complètement assumée par des jeunes actifs venant s'installer en station. L'élasticité des espaces de quotidienneté illustre le compromis qu'accepte une partie des résidents face à la qualité du cadre vie que la station représente pour eux et les opportunités d'emploi. Néanmoins,

ces équilibres et choix personnels peuvent être affectés ultérieurement par l'insuffisance de certains services publics (établissements scolaires secondaires, solutions de garde d'enfants) ou par l'impossibilité d'être propriétaire à l'avenir, alors que les projets de familles exigent plus de surface habitable.

- **La revitalisation du parc résidentiel touristique existant comme levier de modération** du marché immobilier a fait l'objet d'un examen. Si les initiatives engagées (ORIL, politiques propriétaires et club propriétaires) permettent d'aboutir à une amélioration des taux d'occupation des meublés de tourisme et de l'état du parc d'immobilier de loisirs, il reste difficile d'évaluer ses effets sur le marché immobilier en raison de la construction importante de nouveaux lits touristiques en parallèle de la remise en tourisme. D'après l'enquête, le potentiel de rehaussement du taux d'occupation par les propriétaires des résidents secondaires se confronte à **différents freins qui sont de l'ordre de la situation du ménage (congés, âge de la retraite) ou l'appétence personnelle plus que du ressort des pouvoirs publics. Quelques leviers pourraient cependant stimuler davantage l'occupation, comme la politique tarifaire de la station et l'animation commerciale.**

Au-delà des cinq hypothèses formulées en introduction de la thèse et à la suite de toutes nos analyses thématiques, nous avons pu comprendre qu'une multitude de facteurs interagit avec les dynamiques de vie locale à l'année. Nous les avons confrontés aux travaux académiques sur l'attractivité, la qualité de vie dans les Alpes, ou l'habitabilité des territoires de montagne face à la résurgence de la crise climatique, notamment au travers des risques naturels.

Au-delà de l'action publique pour l'habitat dans toutes ces dimensions (résidences principales, lits touristiques, résidences secondaires), quelles peuvent être les autres pistes d'interventions publiques pour agir sur les dynamiques de vie locale à l'année ? Quels moyens de conciliation entre le modèle d'une forte intensité touristique saisonnière et des espaces de vie à l'année ?

Ces interrogations amorcent ainsi l'objectif du dernier chapitre qui, au travers de la modélisation des espaces étudiés et la formulation de préconisations associées à chaque territoire, concourt à **réorienter les courbes entre la poursuite d'un modèle touristique de l'intensité saisonnière, le réajustement de l'action publique avec l'interterritorialité des résidents et la réaffirmation du lieu de vie à l'année.**

Chapitre VIII : Cinq modèles de territoires-supports de stations aux dynamiques de vie locale à l'année différenciées : vers des réponses publiques systémiques à négocier avec des empreintes habitantes plurielles

Nous formalisons dans ce dernier chapitre une synthèse des enseignements de la thèse en **agglomérant les caractéristiques, les dynamiques et les trajectoires des territoires-supports de stations étudiés.** Certaines tendances observées peuvent être similaires à plusieurs terrains d'études ou au contraire témoignent de singularités. **Nous proposons ainsi d'élaborer des modèles des territoires-supports de stations selon leurs dynamiques de vie locale à l'année tendancielles**. Nous proposons toutefois de considérer dans les modèles la notion de territoire plutôt que de communes pour une échelle plus adaptée aux dynamiques observées. L'élaboration de modèles facilite la remise en perspective des résultats d'analyses et nous permet de les confronte à d'autres productions scientifiques. D**es préconisations d'actions publiques correspondant aux modèles sont ensuite formulées pour favoriser la revitalisation résidentielle à l'année, l'accueil d'une population résidente et atténuer les ruptures saisonnières.** L'étude des terrains a montré des spécificités locales qui invitent à **penser une réponse systémique collaborative entre acteurs publics et privés propre à chaque territoire**. Il ne paraît en effet pas opportun d'établir une boîte à outils génériques qui s'appliquerait uniformément à l'ensemble des territoires-supports de stations des différents massifs alpins. Les préconisations adaptées à chaque modèle sont structurées autour des leviers majeurs suivants :

- **l'interopérabilité des échelles des espaces vécus et de l'action publique** en considérant les opportunités d'inter-complémentarité territoriale au-delà de l'entité géographique de la station.
- **la modération de l'intensité touristique saisonnière en faveur d'une économie et d'une continuité de services plus annualisée.**
- **la maîtrise locale et partagée de l'accès aux logements et des outils économiques stratégiques pour l'avenir de la commune.**
- **la création d'alternatives à la montée en gamme, au contexte inflationniste du coût de la vie locale (logements, courses alimentaires, services du quotidien, fiscalité).**
- **la revitalisation du parc résidentiel** afin d'améliorer le taux d'occupation et de location des logements existants dans une recherche d'équilibre entre habitat principal, logements saisonniers, meublés de tourisme et résidences secondaires.
- **l'inclusion sociale des résidents quels que soient leurs étiquetages identitaires au niveau local, afin de s'enrichir des ressources sociales et entrepreneuriales en présence et favoriser le bien-être de l'ensemble des résidents.**

Enfin, des pistes réflexives plus générales pour un soutien à la vie locale à l'année dans les territoires-supports de stations seront traitées en seconde partie de ce chapitre de façon à **prendre le recul sur les moyens d'action ou approches à mener à d'autres échelles et notamment vis-à-vis des tendances et projections macro-régionales**, que ce soit en termes organisationnels, économiques, ou d'aménagement du territoire.

1. Elaboration des modèles des territoires-supports de stations selon leurs dynamiques tendancielles de vie locale à l'année

Des typologies qui impliquent plus ou moins directement les communes-supports de stations ont déjà pu être proposées par des chercheurs ou des institutionnels selon diverses approches. Il y a notamment la catégorisation **des stations par génération** (Bonapace 1968 ; Chappis, 1975 ; Knafou, 1978 ; Laslaz, 2005 ; Delorme, 2014) au regard des formes et contextes d'émergence des stations qui a été présentée dans le **chapitre II**. Des chercheurs ont aussi réparti les **stations selon les modèles d'affaires** (Audet *et al.,* 2019) ou leurs modes de gestions (Flagestad et Hope 2001 ; Bieger *et al.,* 2004 ; Marcelpoil et Boudières, 2006). Enfin, **une typologie de destination touristique a été conceptualisée selon les organisations spatiales et les dynamiques touristiques** (Knafou *et al.,* 1997 ; Stock, 2001 ; Duhamel, 2018). Cette typologie distingue les stations selon les types hébergements, le degré de présence d'une population résidente permanente, la densité et les diversités des fonctions urbaines. D'après cette approche, il y a quatre types de lieux touristiques élémentaires (Duhamel, 2018) :

- le **site touristique** : attractif pour des qualités paysagères, patrimoniales ou la présence d'une infrastructure touristique. Cet espace ne dispose pas d'hébergement et ne compte pas de population résidente.
- le **comptoir touristique** est un espace monofonctionnel et fermé vis-à-vis du reste de la société locale. Il est maîtrisé par un ou plusieurs promoteurs et se compose d'hébergements banalisés mais est marqué par l'absence d'une population résidente. Ces lieux peuvent également être associés à des marques (*Center parcs, Club Med, Disney, Marmara*).
- **la station touristique** est également un espace monofonctionnel mais ouvert au reste de la société locale. Elle est composée à la fois d'hébergement, d'une population résidente et de quelques fonctions urbaines.
- **la ville touristique** dispose des hébergements, d'une population résidente, de fonctions urbaines diversifiées et joue un rôle de centralité à rayonnement local. Les travaux de M. Stock concernant la destination littorale de Brighton and Hove mettent en évidence que la ville touristique se démarque pour une saisonnalité atténuée en raison de fortes fonctions urbaines de même que le taux de fonction touristique (capacité d'hébergement/population résidente) est peu élevé par rapport au poids démographique (2001).

Il est difficile d'estimer à partir de quels critères (poids démographique, fonctions urbaines, rayonnement, centralité), le statut de ville peut être avéré. Selon les pays alpins, les critères institutionnels sont différents. Par exemple, les législations française et autrichienne considèrent des villes, lorsqu'il y a des continuités du bâti avec une population supérieure à 2000 habitants. En Suisse, le seuil d'une ville est plus élevé, car il est établi à 10 000 habitants[215] (Union des villes suisses, 2014). En Slovénie, la ville (*mesto*) est définie par décision gouvernementale à partir de 3000 habitants et 69 en sont dénombrées en 2024.[216] Kranjska Gora n'a pas le statut de ville selon cet arbitrage public.

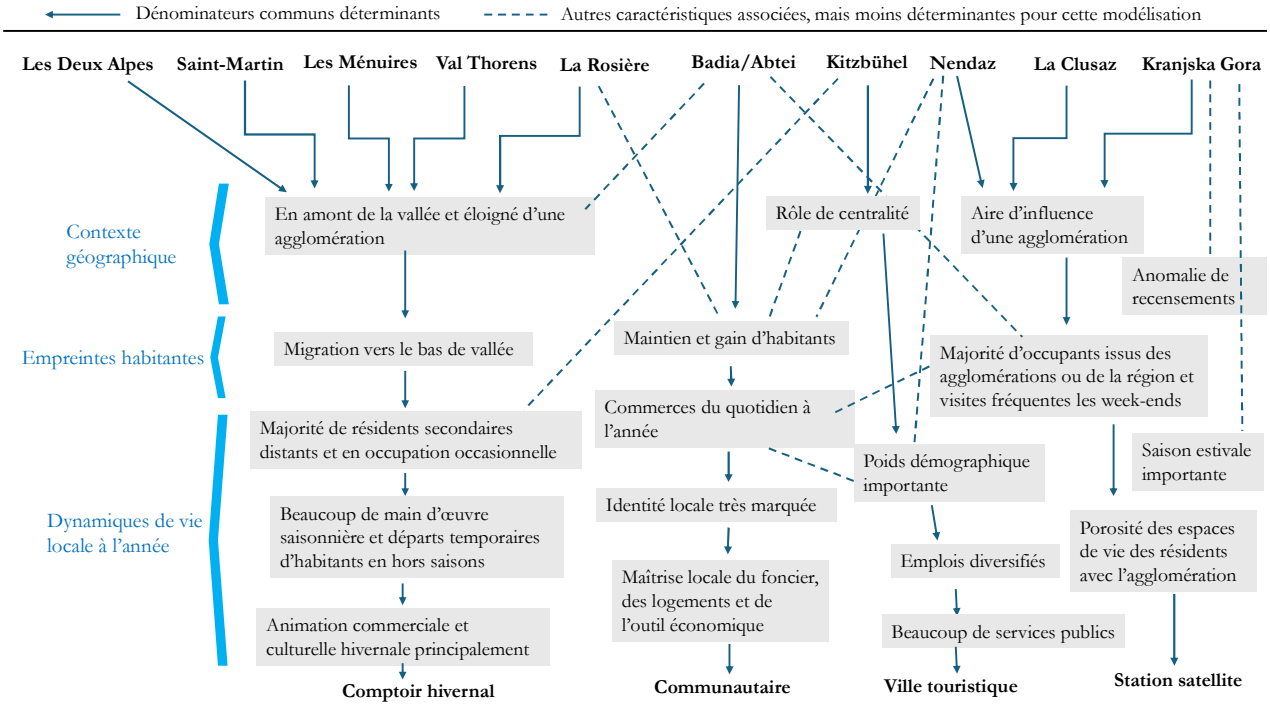
[215] Union des villes suisses, 2014, Nouvelle définition du concept de « ville » et de celui d'agglomération, communiqué de presse le 18 décembre 2014, URL : https://uniondesvilles.ch/cmsfiles/141218_cp_agglosuisse.pdf
[216] Liste des villes arrêté par décision du gouvernement slovène, URL : https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Urbani-razvoj/naselja_s_statusom_mesta.pdf

Les espaces montagnards font l'objet d'autres typologies académiques comme indiqué dans le **chapitre II**. Il peut être rappelé la catégorisation des hautes vallées alpines proposée par A. Barrioz selon leur gradient d'attractivité (2019), la typologie des communes selon leur évolution démographique (Chalard et Dumont, 2008). Enfin, de façon plus localisée, une classification des communes au sein d'un massif a été établie selon les migrations résidentielles et la pression immobilière (André-Poyaud *et al.,* 2010).

Nous développons des modèles selon les distinctions et similitudes observées dans la caractérisation des dynamiques de vie locale à l'année des communes-supports de stations étudiées. Cet exercice concourt à faciliter la compréhension des dynamiques et mutations systémiques de la vie locale à l'année entre les terrains afin d'orienter nos préconisations. **Cette modélisation ne prétend pas à l'exhaustivité des cas de figure de territoires-supports de stations comme le prévoit une typologie**. Néanmoins, d'autres stations non étudiées peuvent se référer aux modèles et préconisations proposés. Chaque situation locale spécifique pourra toutefois évidemment faire l'objet d'écarts plus ou moins importants vis-à-vis des modèles proposés.

Pour élaborer les modèles, nous appliquons une méthode visant à compiler les résultats d'analyses des chapitres précédents de façon empirique en s'appuyant sur les apports théoriques de typologies d'espaces de montagne et des principes de modélisation en géographie (Brunet, 1972 ; Grataloup 1996). **Plusieurs critères prédominants distinctifs sont retenus pour concevoir ces modèles spatio-systémiques : le contexte géographique, les dynamiques démographiques et les espaces de vie pratiqués sur chacune des saisons selon les pratiques d'habitants et l'animation commerciale et culturelle.** Le **graphique 59** montre le raisonnement des **dénominateurs communs et singularités spatiales** entre communes-supports de stations pour empiriquement regrouper ou scinder les situations. Dans une seconde étape, un condensé des principaux résultats d'analyse est étayé pour approfondir et consolider ces modèles et d'en comprendre les invariants distinctifs.

Graphique 59 : Elaboration des modèles des stations selon les dynamiques de vie locale à l'année par l'identification des dénominateurs spatiaux communs et spécifiques



Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : résultat d'analyse de la thèse

Les terrains étudiés ayant concerné des stations à forte intensité touristique, un des modèles de station n'apparaît pas puisqu'aucun terrain d'études n'y fait référence. Pourtant, les travaux de thèse ont permis de recueillir ponctuellement des témoignages des acteurs enquêtés faisant allusion à des **stations de moyennes altitudes à plus faible intensité touristique**. La littérature scientifique y fait également référence (Bachimon *et al.,* 2014 ; Barrioz, 2019 ; Bourdeau, 2019). Il paraît ainsi utile de mentionner ce modèle de station pour ces dynamiques de vie locale à l'année distinctes dans un souci de complétude de la modélisation même si la thèse s'intéresse volontairement à celles soumises à une forte pression immobilière et à une forte intensité touristique saisonnière.

Le **tableau 71** décompose les informations des analyses des chapitres précédents pour chacun des modèles. Il est suivi du **schéma 19** qui synthétise l'organisation des pratiques spatiales des empreintes habitantes et de l'action publique. Chaque station peut avoir des contextes topographiques variés qui ne conditionnent pas nécessairement les dynamiques de vie locale à l'année. Ainsi, la schématisation visuelle ne s'appuie pas sur des fonds de cartes topographiques. Nous privilégions **une représentation graphique afin de mieux appréhender les dynamiques, les jeux d'échelles et les proportions spatiales** comme le pratique C. Grataloup (1996). Les délimitations spatiales et les rapports entre espaces (agglomération, bourg et chef-lieu de stations) sont représentés par des formes géométriques élémentaires afin de faciliter une lecture simplifiée de l'ensemble des informations.

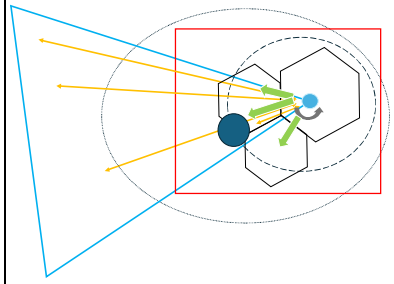
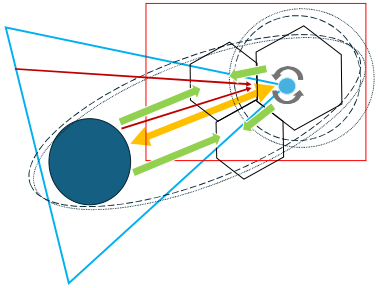
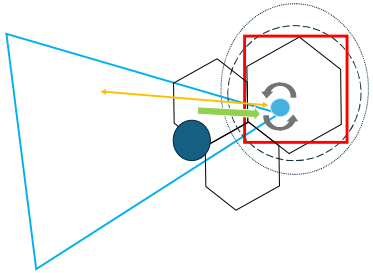
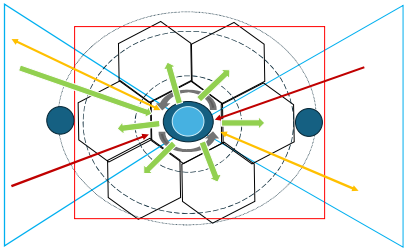
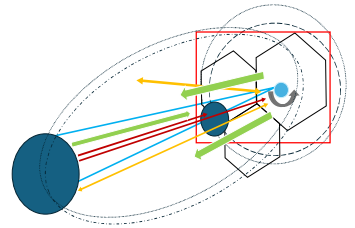
Tableau 71 : Synthèse des modèles des stations selon les dynamiques tendancielles de vie locale à l'année

	Modèle 1	Modèle 2	Modèle 3	Modèle 4	Modèle 5
	La station qui tend au comptoir touristique hivernal	**Le village-station satellite d'une ou plusieurs agglomération**	**Le village-station communautaire**	**La ville-station touristique**	**La station de moyenne altitude à faible intensité touristique saisonnière**
Localisation et desserte de la station	Elle est située en amont d'une vallée et est éloignée d'une agglomération. Elle dispose de peu de transports en commun en dehors des saisons touristiques.	Elle est située à moins d'une heure de trajet automobile d'une ou plusieurs agglomérations de plus de 30 000 habitants. Elle est bien desservie en transports en commun.	Il est situé en amont d'une vallée et éloigné d'une agglomération. Les transports en commun sont essentiellement actifs en saisons touristiques.	Elle est située au cœur d'une vallée touristique caractérisée par un archipel de domaines skiables et d'une variété de sites touristiques. La station est bien desservie par les transports en commun.	Elle est située en moyenne altitude et à proximité d'une agglomération ou dans des vallées retirées. Elle est très peu desservie en transports en commun.
Positionnement touristique	Elle est principalement spécialisée dans l'accueil touristique hivernal avec un domaine skiable de rayonnement international. Certaines sont fréquentées l'été. Les séjours sont majoritairement hebdomadaires. Une montée en gamme de la station tend à attirer des catégories sociales plus aisées. La diversification touristique est plus récente et marginale.	La station attire une clientèle régionale et internationale à la fois en hiver et en été pour des séjours hebdomadaires ou de courts séjours. Il y a une montée en gamme de la station. Les acteurs touristiques cherchent à étendre les saisons et à diversifier les activités	La station dispose d'un domaine skiable de renommée internationale et est également très fréquentée l'été. Elle attire une clientèle régionale, nationale et internationale pour des séjours hebdomadaires ou des courts séjours. La station monte en gamme. Les acteurs touristiques cherchent à étendre les saisons.	Reliée à un important domaine skiable, les villes de renommée historique pour l'alpinisme ou l'évènementiel de sports d'hiver à rayonnement international attirent une clientèle élitiste. D'autres sont plus axées sur une clientèle de catégories socio-professionnelles intermédiaires. Elles connaissent à la fois une fréquentation hivernale et estivale.	La station attire une clientèle locale, régional et national. Elle est souvent issue de l'agglomération la plus proche. Les excursionnistes ou les courts séjours y sont plus importants que dans les autres modèles. L'offre touristique est diversifiée et attractive pour des familles. Elles sont souvent dotées de centres de vacances.
Evolution démographique récente	Perte d'habitants et migrations résidentielles vers le bas de vallée (descenseur social valléen)	Evolutions variables des habitants selon la proximité de l'agglomération et la dynamique régionale.	Ce modèle connaît une stabilité démographique et même un gain des habitants	Les situations démographiques sont contrastées selon la dynamique régionale. Certaines sont marquées par un vieillissement démographique.	Les évolutions démographiques sont variables selon la proximité d'une ville pouvant générer des migrations d'agrément.
Accès au logement principal	Pour des catégories sociales intermédiaires, il est impossible de trouver un logement sans le soutien d'employeurs, de la commune, de la famille ou d'un bailleur social. Les employeurs et la mairie constituent une réserve de logements pour sécuriser le service minimum saisonnier de la station. Les employés touristiques tendent à s'installer plus bas dans la vallée en raison de la montée des prix.	Il est difficile de trouver des solutions de logements sans l'aide de la Mairie, des employeurs, d'un soutien familial ou d'un bailleur social. Les employés touristiques tendent à s'installer plus bas dans la vallée en raison de la montée des prix.	A l'aide de l'urbanisme réglementaire, ou d'outils de maîtrise foncière, des terrains ou logements sont réservés à l'habitat principal et aux saisonniers afin d'assurer le maintien d'une population. Les terrains sont majoritairement maitrisés au sein de la communauté locale. Les prix restent cependant élevés. Le soutien familial et un bailleur social contribuent également à l'installation des ménages.	Les prix sont très élevés avec l' attractivité touristique et les commodités urbaines à l'année. La recherche de logements nécessite l'appui d'employeurs, de la commune, de la famille ou d'un bailleur social. La municipalité dédie des moyens plus importants à l'habitat permanent que les autres modèles. Les nouveaux arrivants tendent à s'installer dans les communes péri-touristiques.	La problématique d'accès aux logements est moins prononcée que dans les autres modèles. Les prix sont légèrement plus élevés en station mais restent plus avantageux que ceux de l'agglomération la plus proche.
Emploi	Les emplois sont principalement touristiques et saisonniers avec quelques emplois dans la filière artisanale, le secteur de la construction et l'agriculture. La mairie est le principal pourvoyeur d'emploi annuel.	Les emplois sont principalement touristiques et saisonniers avec quelques emplois dans la filière artisanale, le secteur BTP et l'agriculture. La mairie recrute aussi à l'année. La proximité d'une l'agglomération créer des opportunités d'emplois qualifiés et de télétravail.	Les emplois sont exclusivement touristiques et saisonniers mais les emplois dans la filière artisanale, le secteur de la construction et l'agriculture occupent une part plus importante que le modèle 1 et 2. La mairie est un important pourvoyeur d'emplois annuels	Economie plus diversifiée entre tourisme, artisanat, agriculture et la filière bois. Les fonctions urbaines de la ville donnent lieu à une part plus importante d'emploi annuel. Du télétravail est ponctuellement pratiqué par les résidents secondaires ou des habitants permanents	Les emplois sont principalement issus du tourisme, de l'économie résidentielle, des services publics, de la construction et de l'agriculture.

	Modèle 1 : la station qui tend au comptoir touristique hivernal	Modèle 2 : la station-satellite	Modèle 3 : le village-station communautaire	Modèle 4 : la ville-station touristique	Modèle 5 : la station à faible intensité touristique saisonnière
Niveau de services publics	L'offre de soins est très développée, mais l'enseignement secondaire et universitaire est éloigné. La petite enfance et les activités extra-scolaires sont sous-développées.	L'offre de soins est très développée, mais l'enseignement secondaire et universitaire est éloigné. L'accès aux services de la petite enfance et les activités extra-scolaires est assuré.	L'offre de soins est très développée, mais l'enseignement secondaire et universitaire est éloigné. L'accès aux services de la petite enfance et les activités extra-scolaires est assuré.	L'offre de soins, scolaire, extra-scolaire et la petite enfance est très développée. Des initiatives concourent à faciliter l'accès à l'enseignement universitaire à distance ou des formations.	Il y a peu de services publics à l'année en dehors de l'école et des crèches. L'intercommunalité décentralise certains services à l'aide de permanences.
Animation commerciale et culturelle	Ouverture des commerces synchronisée avec celle des remontées mécaniques. Pas d'activités culturelles en dehors des saisons touristiques	Des commerces de première nécessité toute l'année. Peu d'activités culturelles en dehors des saisons touristiques	Des commerces de première nécessité toute l'année. Développement de l'identité culturelle très important pour le cas de Badia/Abtei (ladin)	Des commerces de première nécessité toute l'année. Des activités culturelles en dehors des saisons touristiques	Faibles offres commerciales ou ouvertures seulement saisonnières. Peu d'activités culturelles en dehors des saisons touristiques
Action publique	Poursuite des investissements touristiques et du développement de la capacité d'accueil des lits touristiques. Quelques initiatives pour la diversification touristique et l'élargissement des saisons. Le soutien public à l'habitat cible les saisonniers.	Poursuite des investissements touristiques et du développement de la capacité d'accueil des lits touristiques. Diversification de l'offre. Certaines communes engagent une politique de l'habitat en soutien à l'installation de ménages permanents.	Régulation très forte du foncier et de l'accès à la propriété en faveur de l'habitat principal. Les outils économiques sont maîtrisés par la communauté locale. Poursuite des investissements touristiques et diversification de l'offre.	Tentative de modération de la résidence secondaire mais poursuite de la promotion de la destination à l'international.	L'action publique manque de moyens pour améliorer la desserte en transports en commun et l'offre de services publics. Elle contribue à la protection des espaces naturels. La dynamique intercommunale est importante.
Espaces de vie quotidienne des habitants	L'espace de vie quotidienne des habitants est très variable selon la saison hivernale et les autres saisons. Il y a un départ temporaire important d'habitants au printemps et à l'automne.	L'espace de vie des habitants se concentre à l'année sur le territoire communal en dehors des courses alimentaires et des sorties culturelles. Certains habitants sont pendulaires avec l'agglomération la plus proche.	L'espace de quotidienneté des habitants est très variable selon les saisons. Il y a un départ temporaire important d'habitants au printemps.	L'espace de quotidienneté des habitants se concentre tout au long de l'année sur le territorial communal. Certains habitants sont beaucoup en déplacements en raison de leurs emplois qualifiés dont le siège est ailleurs.	Les habitants dépendent du bourg principal de la vallée en raison de la faible offre commerciale et des carences de services en dehors de la saison touristique. La vie associative peut être très active.
Usages dominants parmi les résidents secondaires	Principalement des occupants-séjournant en saison d'hiver dont la résidence principale est éloignée et des loueurs plus ou moins performants selon les stations. Des propriétaires bailleurs issus de la commune ou de la vallée ont des meublés de tourisme. Certains achètent des biens de luxe pour du placement immobilier.	Prédominance du profil occupant parmi les résidents secondaires (retraités multi-résidents, familles cadres sup hédonistes). Les pratiques de multi-résidents sont plus importantes dans cette station avec une résidence principale dans une agglomération proche. Ils effectuent des séjours réguliers les week-ends.	Principalement des occupants-séjournant régulièrement en saisons touristiques et dont la résidence principale est située dans la région	Principalement des propriétaires occupants dont certains peuvent s'installer à l'année une fois retraités. Des multi-résidents vivent entre plusieurs territoires. Très peu de mises en location. Certains achètent des biens de luxe pour du placement immobilier.	Les résidents secondaires effectuent des séjours d'estive, des séjours occasionnels ou viennent pendant les week-ends. Il y a très peu de mise en location.
Terrains d'études et autres exemples pressentis	Les Belleville (Val-Thorens, Les Ménuires, Saint-Martin), Les Deux Alpes, Montvalezan (La Rosière), Verbier, Sestrières, St Anton am Arlberg, La Plagne, Crans Montana, Cortina d'Ampezzo	La Clusaz, Nendaz, Kranjska Gora, Allos, Chamrousse	Badia/Abtei, Corvara in Badia, Vaujany, Sölden	Kitzbühel, Chamonix, Courmayeur, Zermatt, Bourg-Saint Maurice, Innsbrück, St Moritz (Maribor et Briançon sont une variante de ville touristique avec une tension foncière plus modérée)	Non étudié. La Morte (L'Alpe du Grand Serre), Gresse-en-Vercors, La Feclaz, Haut-Couserans, Abondance, Bernex. Rogla (Slovénie), Sella Nevea (Italie)

Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024 ; Source : Résultats des analyses de la thèse

Schémas 19 : Schématisation des dynamiques de vie locale à l'année

Modèle 1 : la station qui tend au comptoir touristique hivernal	Modèle 2 : la station-satellite	Modèle 3 : le village-station communautaire	Modèle 4 : la ville-station touristique	Modèle 5 : la station à faible intensité touristique saisonnière
				

Légende des schémas des modèles de dynamiques de vie locale à l'année dans les stations

Trame urbaine: **agglomération,** **bourg,** **chef-lieu de station**

Périmètre communal-support de station(s) et péri-touristique

Planification supra communale et administration des services publics intercommunaux et départementaux

Aires de chalandise de la clientèle touristique

Flux inter-résidentiels des résidents secondaires : épaisseur selon la fréquence des occupations

Migrations résidentielles

« Permanentisation » de résidents secondaires

Dynamiques de vie locale	**en saison touristique**	**hors saison touristique**
Espace de vie des permanents/saisonniers		
Animation culturelle et commerciale		

Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Source : Résultats des analyses de la thèse

Si des espaces de quotidienneté de la population permanente dépassent les limites communales dans la plupart des modèles, **la pluralité et l'élasticité des espaces de vie des résidents apparaissent de façon plus marquée dans les stations situées dans l'aire d'influence d'une agglomération**. Pour les stations situées en amont de vallée alpine, l'espace de quotidienneté est également malléable au-delà du secteur de la station dès lors qu'il est question de courses alimentaires, de certaines activités culturelles, ou de l'emploi d'un conjoint. **L'espace de quotidienneté apparaît d'autant plus poreux en été qu'en hiver. Cependant, les résidents permanents adoptent des rayonnements géographiques de même amplitude et à géométrie moins variable que ceux vivant entre les opportunités de la station et la ville.**

Des modèles proposés, il ressort la centralité que représente les stations pour la vallée. Pourtant, en dehors de la ville touristique, la station diffère des logiques d'influence d'un centre urbain où l'attraction s'exerce auprès des populations périphériques même si l'influence s'est réduite avec la prolifération des zones commerciales en périphérie. **La centralité d'une station attire des populations périphériques pour l'offre de soin parfois plus avantageuse, pour l'emploi, mais l'offre commerciale et les fonctions urbaines s'adressent surtout à des populations venues d'agglomérations voisines ou des territoires plus lointains, avec notamment la clientèle touristique et les résidents secondaires. L'aire d'influence de ces centralités est donc marquée par une discontinuité spatiale (Duhamel, 2018) et dépend de la saisonnalité.** J. Rémy appréhende cette centralité sous le terme de « centration » afin d'expliquer la fonction de point d'ancrage qu'elle constitue pour aider un groupe d'individus à se situer dans ses relations par rapport à d'autres territoires. La centration ne présage pas de la force d'attraction ou du niveau de fréquentation. Ce rôle d'espace référentiel tendrait à effacer les délimitations spatiales entre centre et périphérie ou du quadrillage de l'espace par l'action publique (Rémy, 1984, p. 480). Selon le fort point d'ancrage de résidents secondaires ou d'habitants comme nous avons pu le voir pour certains d'entre eux dans le **chapitre IV,** la station pourrait répondre à ce concept théorique de « centration »**.**

Les interconnexions entre territoires sont très prononcées parmi les résidents secondaires, avec les pratiques de multi-résidentialité. **Les cinq modèles sur les dynamiques de vie locale présentés font en filigrane ressortir la notion d'interterritorialité avancée par M. Vanier (2008) ou de société mobile de D. K. Müller (2020).** Cette interterritorialité va au-delà d'une présence résidentielle cyclique, puisque les solutions de mobilité, les moyens de télécommunications, les réseaux sociaux facilitent **la possibilité de multi-appartenance à divers lieux où la station est un des segments qui participent à l'identité des résidents même lorsque ces derniers n'ont pas établi officiellement le domicile principal dans la station.** Certains indicateurs d'enquête (suivi de l'actualité, connaissance du voisinage, sentiment d'appartenance à la commune) ont permis en effet de relever une proportion importante de l'ancrage territorial de propriétaires de résidences secondaires.

Nos analyses portant sur l'action publique nous invitent à repenser son interopérabilité avec les pratiques interterritoriales des résidents. M. Vanier identifiait déjà il y a plus d'une décennie les décalages entre les périmètres de l'action publique et les territoires socio-économiques. La condition même de l'élu et la culture politique cantonnée à des périmètres administratifs ou des circonscriptions génèrent ce paradoxe et expliquent l'inertie d'une action déphasée avec les espaces de quotidienneté des résidents (Vanier, 2008). **Si effectivement les communes ont pu connaître une unité de groupe et un sentiment d'appartenance très territorialisé dans l'essor des destinations de sports d'hiver, le rapport à l'espace peut évoluer à mesure de recompositions socio-démographiques, de l'évolution des capitaux et du**

renouvellement des parties prenantes à l'économie locale. L'évolution macro-régionale et nationale et les interactions entre individus en lien avec leurs trajectoires de vie complexifient la compréhension des délimitations de l'échelon local pouvant être considéré comme support de dynamiques de vie à l'année. L'individualisation des parcours et des rythmes de vie génère des projections individuelles d'un contexte territorial à un autre sur le principe de système ouvert (Vanier, 2008). Si les dynamiques de vie à l'année sont empreintee d'interterritorialité, comment l'appréhender, la prédire et la gérer par l'action publique ? Selon M. Vanier, la **prospective de l'interterritorialité** s'estime au travers de trois facteurs essentiels (2008) :

- **les processus** qui mettent en mouvement les sociétés, les économies et les individus dans leurs choix organisationnels. Nous avons pu voir dans le cadre de la thèse, que les velléités d'investissements dans la résidence secondaire restent importantes et ne devraient donc pas diminuer dans les prochaines années. Les facilités de télétravail, les écarts entre revenus et les prix de l'immobilier sont des éléments qui tendent à favoriser l'installation de multi-résidents dans les communes-supports de stations. Par ailleurs, les reports de la main d'œuvre dans les communes péri-touristiques ou plus bas dans la vallée viendraient donc également renforcer l'interterritorialité des empreintes habitantes.

- les **contextes** qui font l'inertie des territoires (cadres institutionnels, culturels et politiques). La thèse a permis de constater que **la forte compétition commerciale entre stations est génératrice de stratégie de valorisation des périmètres de destination très localisée (dans la commune plus que dans la vallée) contrairement à des processus de métropolisation ailleurs qui poursuivent leur extension** (même s'il existe des exemples contraires comme la métropole de Turin dont le périmètre intègre plusieurs communes-supports de stations). Ainsi, **les périmètres d'action publique ont historiquement été très centrés autour des communes et peu accompagnateurs de l'interterritorialité**, notamment par les choix organisationnels des collectivités. Cependant, le référentiel de développement local peut être amené à évoluer par un changement générationnel des détenteurs d'affaires touristiques, de résidents secondaires (héritage ou transfert de propriété) mais aussi par l'arrivée de nouveaux investisseurs sur les territoires.

- les **positions** qui sont les situations spatiales et configurations géographiques. Celles-ci pourraient difficilement évoluer en dehors de projets lourds d'infrastructures pour la mobilité (ascenseurs valléens, tunnels) qui viendraient recréer de nouveaux rapports d'influence entre territoires.

La **section suivante** propose d'approfondir les modèles, mais surtout d'associer des préconisations adaptées à leurs enjeux sous forme de réponses publiques systémiques.

2. Présentation des modèles et réponses publiques systémiques associées

Nous avions, dans le **chapitre VII,** fait ressortir les causalités multi-factorielles de la vie locale à l'année dans les communes-supports de station. Nous proposons à présent de concevoir des réponses publiques systémiques pour interagir avec l'ensemble des facteurs et favoriser des dynamiques de vie locale durable. Avant de présenter des fiches descriptives de chacun des modèles et les préconisations associées, nous rappelons les concepts théoriques qui adoptent déjà une approche systémique des stations touristiques et mobilisons une sélection de scénarii institutionnels ou académiques prospectifs de la montagne de demain.

Il s'agit en effet d'organiser nos préconisations dans une approche systémique et de les inscrire dans les projections tendancielles macro-régionales qui ont été identifiées par les chercheurs.

Le botaniste A. Tansley (1935) avait conceptualisé ***l'écosystème biologique*** ou le vivant interagit de façon à préserver les conditions de vie du milieu dans lequel il évolue. Cette coévolution d'espèces inspire J. Moore pour définir ***l'écosystème d'affaires*** (1996) où différents acteurs coopèrent plus ou moins directement pour générer plus de retombées économiques à l'aide de solutions collectives. Ces dernières permettent par exemple de mutualiser les démarches de marketing ou d'avoir des effets d'entraînement de la consommation et ainsi des retombées. Ce système se caractérise par une coopération d'acteurs associés à la mobilisation de ressources, de compétences, de connaissances pour produire les solutions. M. Bouhaouala décline ce système d'affaires au tourisme sportif de montagne en région Auvergne-Rhône-Alpes (2017). Il identifie **des interdépendances d'acteurs entre les promoteurs du tourisme et la population locale sur le plan de la cohésion sociale mais aussi sur le plan économique.** Les populations locales participent au maintien de l'habitat montagnard, au fonctionnement de territoire en milieu contraignant et constituent une main d'œuvre disponible. La cohésion sociale s'opère alors entre entreprises et salariés ce qui génère l'innovation. L'***ecosystème social et économique (ESE) du tourisme sportif de montagne*** repose par ailleurs sur le marché régional, national et international, les investissements publics et privés pour le développement ainsi que la protection de la montagne (Bouhaouala, 2017). L'ancrage territorial fort dans les massifs serait prédéterminant pour l'interdépendance et la coévolution des acteurs de plusieurs filières économiques (ski, aménagements, matériels sportifs, BTP, hébergements, transports, commerce, etc…). Ces inter-relations dépassent le périmètre communal puisqu'elles bénéficient d'un soutien régional et national. Elles s'appuient sur des réseaux inter-firmes, des logiques de clusters d'entreprises, de groupements professionnels et de la coordination des chambres consulaires (commerces, industrie, métiers et artisanats). Elles se structurent également en partie à l'aide d'associations d'usagers ou de fédérations sportives et peuvent se saisir de partenariats de recherche. De plus, des formations et acteurs financiers (banques, fonds privés) participent à l'investissement humain et aux infrastructures pour la destination. **Toutefois, au sein de ce système, les relations dépendent plus d'initiatives entrepreneuriales que de gouvernance collaborative. Nous relèverons également que dans cette approche systémique, l'environnement apparaît comme une constante acquise, mais pas une composante du système qui interagit avec les acteurs ou qui doit être maintenue pour permettre au tourisme montagnard de prospérer.**

Dans le cadre de l'économie territoriale, les processus de production selon les localisations spatiales ont été étudiés à partir de l'exemple des districts industriels. Ces travaux ont permis de théoriser le rôle de la proximité et de l'espace dans l'économie (Pecqueur et Zimmermann, 2004). Les logiques de mise en réseaux d'acteurs, dont les interactions répondent aux principes des ***systèmes productifs localisés*** (Beccatini, 1992), sont également identifiés dans les stations et ont été reconceptualisées sous l'appellation de ***Système Touristique Localisé*** (Perret, 1992 ; Marcelpoil et Boudières, 2006 ; François et Marcelpoil, 2007 ; Carroué, 2013). Ces derniers se caractérisent par une forte proportion d'entreprises touristiques interdépendantes et sont liées à des dynamiques commerciales et organisationnelles d'ensemble. E. Marcelpoil et V. Boudières (2006) ont démontré le rôle de la proximité cognitive et organisationnelle dans le fonctionnement de ces *Systèmes Touristiques Localisés* à l'aide des cas de stations de Les Arcs et Val d'Isère. **Ces systèmes reposent sur des partenariats, des stratégies d'insertion et des coalitions, mais aussi parfois sur des pratiques compétitives amenant à l'exclusions de concurrents ou la sélection d'acteurs économiques plus performants.** Les formes d'organisation et de coopération des acteurs sont

très diversifiées selon les stations. Le relationnel entre les acteurs peut être plus ou moins formalisé par des liens contractuels, la confiance ou la réciprocité entre les entreprises privées et le secteur public. **Des stratégies familiales peuvent également être influentes dans les structurations et logiques promotionnelles d'affaires prépondérantes pour la destination**. En raison de l'ancienneté des stations, les pionniers de la culture locale du tourisme sont en voie de partir en retraite, quand certains ne le sont pas déjà. **Les affaires vont alors être confrontées à la nécessité de transmission, ce qui interroge la capacité d'insertion de nouveaux opérateurs dans le système touristique localisé** (Marcelpoil et Boudières, 2006)**.**

Au regard des analyses conduites dans le cadre de la thèse, **la notion de système « localisé » peut être fortement nuancée. Les choix de développement peuvent aussi dépendre de groupes d'entreprises dont les centres de décisions sont éloignés de la station. De plus, des vases communicants entre les territoires par les mobilités inter-résidentielles de résidents secondaires pondèrent le poids des seuls acteurs locaux.** Enfin, cette terminologie (système touristique localisé) fait du tourisme et de la production un absolutisme alors que ces espaces sont également régis par des rapports de l'habiter. **La fonction alternante productive et résidentielle des territoires-supports de stations nous invite à plutôt comprendre ces espaces comme des *systèmes productivo-résidentiels*** (Davezies et Talandier, 2014 ; Talandier, 2023a ; Talandier, 2023b)**.** Nous avions également pu voir dans le **chapitre II**, que les ***Systèmes Productivo-Résidentiels*** expliquent, à d'autres échelles que la station, les différentes formes d'échanges socio-économiques plus ou moins asymétriques entre territoires. **Ce concept permet d'appréhender les interdépendances entre la station et les autres territoires avec des circulations alternantes et des flux de revenus au rythme de l'intensité touristique saisonnière.** Pendant la saison touristique, ces espaces sont des systèmes à la fois productifs et résidentiels. En dehors de la saison touristique, les espaces sont plus résidentiels que productifs, voire à l'extrême ni productifs et ni résidentiels en l'absence d'activité et de présence de résidents. Le territoire connaît une cohabitation de choix et de pratiques résidentielles contribuant plus ou moins au lieu de vie à l'année. Les écarts de fonction entre production et captation de richesses selon les saisons peuvent expliquer les altérations de la vie locale à l'année par un renforcement de la compétition du logement entre revenus urbains et revenus valléens. Lorsque l'économie productive du territoire est tributaire des saisons, la poly-activité est une manière d'être résilient localement pour les résidents permanents. **Il est donc primordial de considérer les synergies productivo-résidentielles dans la formulation des préconisations afin d'actionner un véritable changement entre les différents résidents et les développeurs qui soit créateur de complémentarités plus que de fractures.**

L'approche systémique est donc récurrente dans la littérature et conforte la nécessité d'établir des réponses publiques systémiques plutôt que des mesures sectorielles ou essentiellement ciblées sur la régulation des résidences secondaires. **Comment opérer la mutation vertueuse d'un système ?** Un groupe de chercheurs institutionnels s'est intéressé aux leviers d'un changement systémique et identifient **plusieurs étapes de changements : 1) conscience du changement, 2) vision partagée, 3) mobilisation des énergies, 4) dispositifs pertinents et déploiement, 5) modèle socio-économique adapté.** Cette théorie repose sur le principe **« de faire alliance »** dans la dynamique de changement, où l'engagement de l'ensemble des parties prenantes du système initial doivent coopérer de façon volontaire (Caisse des Dépôts Groupe, 2023). La fabrique des collaborations étudiée par A. Bonnemains (2019) à Saint Gervais permet de constater un manque de vision commune dans la station. Par exemple, des commerces ferment avant les

remontées mécaniques, alors que dans le même temps des commerçants regrettent les choix municipaux de promotion à l'international de la station plutôt que l'animation et d'évènements du centre-ville (Bonnemains, 2019). Cinq facteurs de changement relativement similaires sont alors identifiés : 1) l'intention individuelle, 2) le rôle des acteurs dans l'organisation du territoire 3) la culture de travailler ensemble, 4) l'appropriation de l'échelle spatiale pour collaborer 5) les représentations qu'ont chacune des autres entreprises.

Après avoir mobilisé les connaissances sur les mécanismes de changement, nous proposons une sélection de travaux prospectifs concernant la montagne afin d'alimenter nos réflexions.

Dans le rapport Montagne 2040 édité en 2013 par le Conseil économique, social et environnemental régional de l'ancienne région Rhône-Alpes, plusieurs scénarii sont identifiés, mais il s'applique à l'ensemble des massifs :

- **le scénario au fil de l'eau** : cette projection se caractérise par un manque d'anticipation vis-à-vis du changement climatique pour les stations qui sont impactées, où les spécificités montagne sont effacées par l'action publique. La désindustrialisation se poursuit dans les vallées.

- **le scénario atout montagne :** ce scénario est imaginé en cas de politique à l'incitation d'installation d'entreprises, du marketing pour une offre touristique diversifiée, de l'agriculture de circuits courts et agro tourisme, l'installation de personnes âgées ou de ménages à santé fragile en montagne. Des dispositifs visent à accompagner l'emploi, la fidélisation des saisonniers et la création de sites de proximité pour l'éducation ou les études universitaires. Les territoires sont valorisés avec des politiques de labellisation.

- **la sanctuarisation :** ce scénario traduit un contexte de renforcement de la loi pour protéger la biodiversité, avec un accès aux ressources naturelles réglementé de façon autoritaire. Le tourisme doux prend le pas sur le tourisme des sports d'hiver. La production agricole est renouvelée et les espaces naturels sensibles sont sanctuarisés. Les dessertes en transports en commun sont peu développées.

- le parc d'attraction : dans ce scénario, les stations s'efforcent de renouveler les investissements touristiques pour pallier le manque de neige. Il n'y a pas de coopération entre les territoires. Elles deviennent les espaces récréatifs des villes proches. L'économie locale est tirée principalement par la spéculation immobilière. La désindustrialisation en vallée se poursuit (Rapport Montagne 2040).

H. Müller a élaboré quatre scénarios de développement touristique dans les Alpes (2007) qui peuvent être synthétisés ainsi :

- Un premier **scénario qui est une prolongation des tendances récentes** où la croissance économique est modérée face aux coûts énergétiques, de santé et sociaux qui réduiront le revenu disponible au tourisme. Par ailleurs, la réduction de l'enneigement, l'augmentation des coûts d'exploitation et les risques naturels viendront limiter les perspectives de développement à venir. Ainsi, l'emploi diminuera et aggravera les départs de ménages ou la faible attractivité des jeunes.

- Un second **scénario de croissance** est imaginé avec plus de fréquentations touristiques en nombre de visiteurs. Les nuitées et la dépense touristique augmenteront, permettant de créer davantage d'emplois touristiques qui engendreraient de l'immigration vers les massifs. Dans le même temps, la qualité de vie locale à l'année diminuerait du fait d'un développement de l'immobilier exacerbé et de cette fréquentation supplémentaire.

- Un **scénario de décroissance** avec de fortes baisses des nuitées, des dépenses et des emplois qui précipiteraient l'émigration.

- Un dernier **scénario de développement qualitatif** avec un nombre de nuitées constant mais qui génère plus de retombées sur le territoire du fait d'une offre qualitative. Le nombre d'emplois diminue tout de même. Cela représente un changement structurel du tourisme alpin. Beaucoup de territoires semblent s'orienter vers ce scénario en œuvrant à une montée en gamme des prestations touristiques. Cette opportunité interroge **la viabilité de pouvoir positionner autant de destinations sur le créneau d'une clientèle aisée.**

Ces scénarios proposent des tendances conjoncturelles macro-régionales de la montagne dont les déclinaisons locales peuvent varier et diverger selon l'historique d'émergence de la station, la composition socio-démographique, le marché de l'immobilier, la migration d'agrément, le marché du travail, le parc de logements sociaux, l'héritage de propriétés publiques, la dynamique métropolitaine à proximité des destinations touristiques, la disponibilité foncière, les équipements et services publics, l'accessibilité à la station, les dynamiques d'investissements privés dans l'économie locale, l'animation commerciale et la part de multi-résidents.

A. Barrioz a identifié des scénarios afin de projeter les devenirs possibles à l'échelle des hautes vallées alpines selon des gradients d'attractivité (2019) :

- Le scénario de l'équilibre territorial : il prévoit une situation plus autonome des vallées avec une économie diversifiée, un équilibre de la balance démographique, une gestion publique-privée et une centralisation des informations pour faciliter la recherche de logements. L'offre de transports en commun est très développée et les services ouvrent à l'année. Les modes de vie s'adaptent au changement climatique.

- Le scénario de l'attractivité : les massifs connaissent une croissance de la démographie et l'arrivée de PME et de télétravailleurs. Le marché du logement est saturé et les prix de l'immobilier poursuivent leur augmentation. Les dessertes en transport en commun sont assurées toute l'année. Les commerces se développent principalement dans les bourgs centres et dans les villages-stations sur une majeure partie de l'année.

- Le scénario de l'urbain : le tourisme est en expansion et l'économie est alors peu diversifiée. La population est en baisse avec une prédominance des résidences secondaires. Le foncier est inaccessible et il y a peu d'intervention publique sur le logement. L'offre de transport en commun est variable et les commerces ouvrent seulement durant les saisons touristiques. Les évolutions climatiques ne sont pas prises en compte.

- Le scénario de l'isolement : la démographie et l'économie sont en déclin. De nombreux logements sont vacants et les transports en commun sont quasi-inexistants. De nombreux locaux commerciaux sont abandonnés.

Les projections les plus favorables pour soutenir une vie locale à l'année sont les scénarii « atout montagne » du rapport Montagne 2040, de « développement qualitatif » de H. Müller et de l'attractivité d'A. Barrioz. Ils ont en commun de proposer une diversification et un enrichissement des perspectives démographiques, économiques, commerciales tout en considérant les évolutions climatiques et environnementales. Cependant, comment engager la mutation des massifs dans cette direction ? Nous

n'avons pas identifié de mode d'emploi plus explicite dans la littérature existante, d'autant que dans ces prévisions, les orientations semblent engager des moyens publics importants qui peuvent aller au-delà de la réalité des finances publiques locales ou régionales. Ainsi, dans les sous-parties de chaque modèle présenté, les préconisations proposées sont pensées de façon à **cibler des effets leviers susceptibles d'enclencher une mutation favorable des espaces en fonction des atouts et ressources dont les territoires-supports de stations disposent.** Nous nous appuyons sur les atouts d'attractivité liés au cadre de vie, aux aménités résidentielles, aux offres de loisirs, aux emplois, la mobilité et à l'accès aux services. **L'action publique d'une collectivité doit pouvoir s'allier aux espaces voisins, avec les entreprises locales, les investisseurs, tirer profit de l'attractivité de saisonniers et de résidents secondaires et s'appuyer sur la cohésion locale afin de rester à la portée des compétences et finances publiques locales.**

Ces préconisations s'inscrivent en cohérence avec les éléments de diagnostics identifiés dans la thèse, mais se saisissent aussi des réflexions collectives intervenues lors d'un atelier avec des professionnels des massifs français réalisé le 4 juin 2024 à Barcelonnette dans le cadre des rencontres de la saisonnalité organisées par l'association Adrets[217]. Pensés comme une démarche de science participative, ces ateliers ont soumis 4 des 5 modèles[218] définis par la thèse à la réflexion de 78 participants (professionnels de la montagne, institutionnels, associations et chercheurs) représentants 30 territoires alpins. L'objectif était de développer des plans d'action pour ces espaces de façon à maintenir une vie locale à l'année. Différents groupes de travail se sont constitués autour de fiches descriptives des modèles animés à travers une narration de situations de stations fictives afin de fournir des éléments de diagnostics immersifs sur l'état des dynamiques de vie locale à l'année des modèles. Ainsi, les participants pouvaient formuler des propositions qui s'inscrivent dans la lignée des enjeux des territoires-supports de stations présentés. L'atelier s'est articulé en deux temps : un brainstorming des idées d'actions à développer, puis l'approfondissement de deux actions pilotes. Les productions des participants ont été mobilisées afin d'alimenter les préconisations présentées pour chacun des modèles.

2.1 La station qui tend au comptoir touristique hivernal (Les Deux Alpes, Montvalezan, Les Belleville)

Le modèle de la station qui tend au comptoir touristique hivernal va concerner principalement **des stations de deuxième et troisième générations éloignées d'agglomérations avec une forte intensité touristique hivernale.** Les populations permanentes et saisonnières ont tendance à être reléguées à l'extérieur de ces stations alpines de haute altitude. A titre d'exemple, la commune de Tignes décompte environ 2000 travailleurs en déplacements pendulaires depuis le bourg en aval de Bourg Saint Maurice en saison hivernale (informations transmises lors des rencontres du Club SCOT Montagne du 24 mai 2024).

En parallèle de l'enjeu du maintien de la vie locale à l'année, un enjeu de relance d'attractivité au-delà des infrastructures touristiques peut alors se poser au niveau de la gestion de l'immobilier (Marcelpoil

[217] Programme des rencontres de la saisonnalité *« Agir pour l'habitabilité en territoire de montagne »* du 4 juin 2024 disponible via le lien suivant : https://adrets-asso.fr/?RencontreSaisonnaliteAlpine2024NotezLaD_fichierbf_fichier/download&file=RencontreSaisonnaliteAlpine2024NotezLaD_fichierbf_fichier_Programme_RSA_2024_20240514081643_20240514081643.pdf_
Compte rendu des rencontres de la saisonnalité disponible via le lien suivant : https://cloud.adrets-asso.fr/index.php/s/q4SFpe4aTzHdQ6e

[218] Pour raison d'organisation, l'ensemble des modèles ne pouvait être proposé à la réflexion des participants.

et François, 2009), du réchauffement climatique et du vieillissement démographique (Bourdeau, 2019). L'ancienneté des bâtiments des communes concernées nécessite des rénovations importantes et les typologies de certains anciens hébergements répondent difficilement aux attentes actuelles de la clientèle.

Fiche descriptive du modèle 1 : la station qui tend au comptoir touristique hivernal

Située dans une vallée très dotée en stations de sports d'hiver (souvent de troisième génération, années 1960-75), et éloignés des agglomérations, le tourisme hivernal est prédominant dans l'organisation de ce territoire. Face à la montée des prix, la commune-support de station et les acteurs économiques se préoccupent de sécuriser l'accès au logement du personnel saisonnier pour garantir le bon fonctionnement de la destination. Les résidents à l'année tendent à être relégués en bas de vallée.

Principales caractéristiques

Tendances

- Forte intensité touristique hivernale
- Montée en gamme de l'offre touristique et des commerces
- Augmentation des prix du foncier et de l'immobilier
- Des prix du logement inaccessibles aux revenus locaux
- Transfert du foncier au bénéficie d'investisseurs extérieurs (habitat et affaires)
- Résidences principales et logements saisonniers très peu disponibles
- Une part importante de l'immobilier de loisirs nécessite une rénovation
- Un coût de la vie très élevé
- Perte d'habitants dans les derniers recensements et notamment une baisse de la part de jeunes de moins de 44 ans
- Des employeurs achètent ou louent des logements pour leurs personnels.

Figure 1 : Gradient altitudinal des prix moyens de l'immobilier sur les 5 dernières années

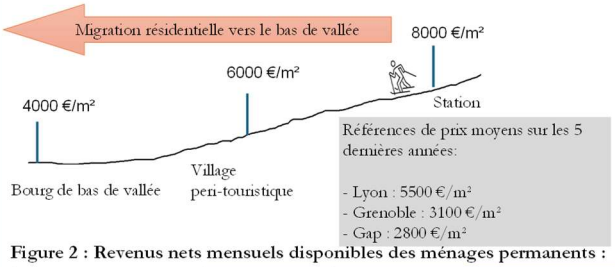
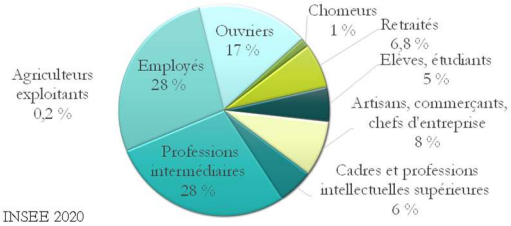


Figure 2 : Revenus nets mensuels disponibles des ménages permanents :

	Décile des ménages les plus modestes	Revenu médian	Décile des ménages les plus aisés
Commune station	1067 €	2093 €	4073 €
Bourg de bas de vallée	959 €	1893 €	3509 €

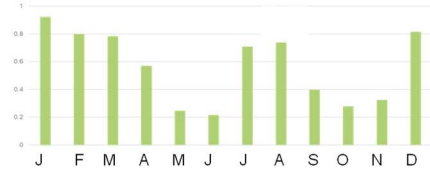
Source: https://explore.data.gouv.fr, 2024, INSEE (FILOSOFI 2019)

Figure 3 : Profil des résidents permanents (CSP)



Source: INSEE 2020

Figure 4 : Présentiel mensuel des résidents secondaires



Source: Thèse Drouet – Enquête résidents secondaires 2022

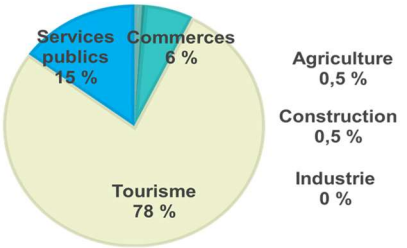
Pratiques et rythmes de vie locale

- Emplois principalement touristiques et saisonniers, complétés plus marginalement par des emplois publics, de la filière de la construction et de l'agriculture
- Commerces et restaurants ouverts exclusivement en hiver
- Ecole élémentaire fonctionnelle et groupe scolaire secondaire dans le bourg de bas de vallée (parfois nécessité de l'internat)
- Déplacements pendulaires d'habitants-saisonniers importants depuis le bas de vallée
- Les habitants font leurs courses alimentaires en bas de vallée
- Départs importants des habitants en hors saison
- Des habitants ou résidents secondaires locaux mettent en location des meublés de tourisme (bon taux d'occupation en saison touristique par la mise en location)
- Une majorité de résidents secondaires occupants occasionnels dont la résidence principale est très distante (périodes de séjours en hivers)

Actions publiques menées

- Marketing territorial visant principalement une clientèle lointaine pour des séjours à la semaine
- Politique propriétaire pour une rénovation de l'immobilier de loisirs et une mise en location touristique
- Service de transport en commun présent seulement en hiver
- Une offre de soin importante (maison de santé)
- Développement de logements saisonniers
- Fort niveau d'equipements publics pour les habitants
- Création très ponctuelle de logements sociaux et de lotissements communaux

Figure 5 : Répartition des emplois par secteur d'activités de la commune-support de station



Source: ACCOSS 2022

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

Les préconisations doivent ainsi tenir compte de la situation initiale du modèle tel qu'il est compris aujourd'hui pour projeter le cheminement nécessaire aux rééquilibres entre l'intensité touristique saisonnière et une vie locale à l'année. Le **schéma 19** permet d'expliquer comment la mutation du modèle de la station qui tend au comptoir touristique hivernal pourrait s'enclencher. Plusieurs trajectoires sont alors à faire converger entre celles des résidents secondaires occupants occasionnels, celles des investisseurs dans les affaires économiques locales, celles des saisonniers et celles des résidents permanents**. Le raisonnement proposé tend à réduire la distanciation entre ces différents acteurs par une meilleure coopération et plus de porosité dans les rôles et usages de chacun.** Les travailleurs saisonniers et les résidents secondaires sont des atouts dans ces territoires qui sont sous-mobilisés pour contribuer à dynamiser la vie locale à l'année. Ainsi, si l'emploi touristique et les infrastructures de loisirs très développés sont les principales sources d'attractivité, la logique proposée est de convertir les bénéficiaires des emplois touristiques en résidents permanents. **Trois obstacles majeurs à cette sédentarisation des saisonniers** doivent être levés dans ce modèle :

1) Améliorer la capacité des employeurs et de la collectivité à proposer des logements de qualité

Si des solutions d'hébergement peuvent être trouvées, les logements proposés restent de l'ordre du dépannage dans lesquels l'occupation est acceptable pour une saison, mais ne peut permettre aux saisonniers de se projeter à l'avenir. Ils convient donc de proposer des logements de qualité. Par ailleurs, la construction est amenée à être toujours plus contrainte en raison des objectifs de limitation de la consommation foncière. Ainsi, il est proposé de mobiliser ponctuellement des bâtiments de l'hébergement touristique déqualifiée (ou à défaut en diffus) dans des localisations peu avantageuses pour une clientèle touristique afin de les requalifier pour de l'habitat permanent. **La situation de vétusté de ces logements peut permettre des rachats à prix avantageux qui seraient portés par une foncière alliant des fonds publics et privés, dont les entrepreneurs qui ont besoin de logements pour leurs employés.**

2) Développer les opportunités professionnelles, l'employabilité des saisonniers à l'année et former à la poly-activité

Une fois leur saison terminée, les saisonniers ont peu de perspectives immédiates dès lors que les employeurs ferment leurs établissements en intersaisons. Si certaines stations s'organisent pour proposer des formations de qualification ou de langues en amont ou après la saison hivernale (Kitzbühel), celles-ci gardent pour objectif le tourisme hivernal. Afin de convertir des saisonniers en permanents, il paraît alors indispensable de proposer **des accompagnements et des réorientations sur les emplois disponibles dans d'autres secteurs dès la fin de saison et en lien avec les employeurs (forum pour l'emploi post-saison d'hiver).** Si des habitants ont déjà développé des modes de vie poly-actifs dans la vallée, ces aptitudes apparaissent peu faciles à reproduire pour des saisonniers externes qui ne connaîtraient pas ou n'ont pas anticipé les opportunités professionnelles hors saisons du territoire. Au-delà de l'information et de la formation, il convient parallèlement de renforcer les activités en dehors du tourisme pour rendre ces territoires moins dépendant des saisonnalités touristiques. **En plus du maintien de la filière agricole, de la filière rénovation, des opportunités dans la métallurgie en bas de vallée et du développement de la filière bois, la collectivité pourrait alors attirer des entrepreneurs dont l'activité ne dépend pas de l'acheminement ou de l'export de produits (extraction ou transformation de matières premières).** Il faut cependant que la collectivité soit susceptible de faciliter des accès aux logements aux futurs employés de cette entreprise (fléchage sur une opération de rénovation). Les filières du numérique, de l'infographie,

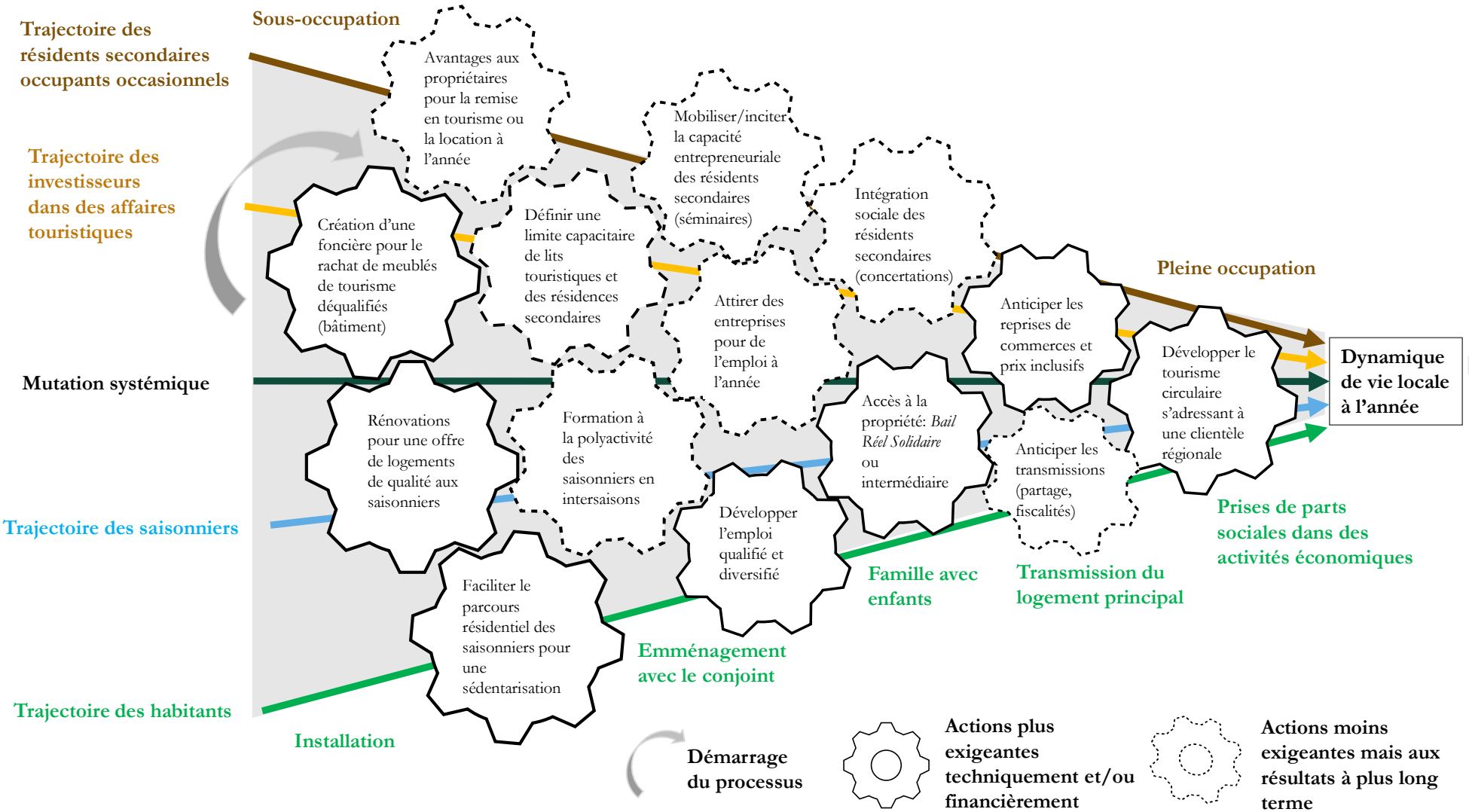
de la prestation de service aux entreprises, des services financiers, des assurances, de la fonction territoriale, de la formation professionnelle, de l'enseignement et de la recherche, de la santé, des études et de conseils apparaissent les secteurs d'activité les plus adaptés aux contraintes géographiques de haute vallée. Cette diversification répondra notamment aux situations où l'un des conjoints d'un ménage ne travaille pas dans le tourisme.

3) Accompagner les résidents secondaires dans la revitalisation du parc résidentiel, l'intégration locale des occupants et l'initiative entrepreneuriale

Le changement systémique doit s'opérer à l'aide d'une revitalisation des meublés de tourisme dans le parc des résidences secondaires et remobiliser les propriétaires en faveur d'une vie locale à l'année par l'inclusion sociale, le réajustement de l'offre de loisirs et les propositions de cadre de travail ou d'entrepreneuriat.

Le **schéma 20** présente succinctement l'enchaînement des rouages qui vient faire interagir résidents secondaires, investisseurs, saisonniers et habitants de façon à accompagner la mutation du système. Le schéma est suivi d'une liste plus complète des préconisations écrites.

Schéma 20 : Réponse publique systémique pour favoriser des dynamiques de vie locale à l'année pour le modèle 1 : la station qui tend au comptoir touristique hivernal



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

Préconisations d'actions publiques pour accompagner les dynamiques de vie locale à l'année dans le modèle 1 : la station qui tend au comptoir touristique hivernal

Soutenir l'accès au logement permanent abordable par une politique foncière et de l'habitat

- Créer une foncière composée de capital public et d'entrepreneurs pour le rachat de logements touristiques déqualifiés et permettre leur reconversion en habitat principal à la suite d'une rénovation
- Développer des opérations en Bail Réel Solidaire et Intermédiaire
- Inciter une partie des propriétaires à louer à l'année à l'aide du dispositif de défiscalisation Loc'Avantages ou d'aides publiques à la rénovation conditionnées à la location à l'année
- Développer l'offre locative sociale autour des équipements publics du quotidien (mobiliser le foncier existant des bailleurs sociaux par la reconstruction/rénovation thermique)
- Sensibiliser la population à la nécessité d'anticiper la transmission des logements à la génération suivante (donation-partage)
- Conditionner une partie des opérations neuves de logements à l'intégration d'équipements du quotidien (crèches), pouvant à la fois jouer un rôle dissuasif des investisseurs de la rente et apporter une mixité des fonctions aux populations permanentes.
- Mettre en place des servitudes d'habitat permanent en renfort des servitudes de mixité sociale (en application de la loi votée en 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale)
- Evolution législative pour un impôt sur la fortune immobilière à modérer sur la propriété principale et unique d'un ménage (pour avoir la certitude qu'il s'agisse d'un habitat principal)
- Proposer une offre de logements de qualité (plutôt que de dépannage) pour fidéliser les saisonniers et anticiper un parcours résidentiel les incitant à rester dans le territoire

Modérer les résidences secondaires dans les espaces de quotidienneté des habitants

- Interdire la construction ou le changement d'usage pour la résidence secondaire ou les lits touristiques autour des équipements publics du quotidien (école, crèches, etc…)

Augmenter la part de l'emploi à l'année et diversifier l'économie

- Promouvoir les groupements inter-filières pour annualiser les contrats et créer des opportunités d'employabilité à l'année
- Attirer des entreprises en dehors du tourisme (filières du numérique, de l'infographie, de la prestation de service aux entreprises, des services financiers, des assurances, de la fonction territoriale, de la formation professionnelle, de l'enseignement et de la recherche, de la santé, des études et de conseils)
- Anticiper les reprises d'activités commerciales (inventaire sur la situation des exploitations commerciales de la station, préemption sur les commerces de quotidienneté stratégiques)
- Promouvoir une économie circulaire à partir des externalités du développement touristique notamment sur la filière alimentaire (Plan alimentaire territorial), d'ameublement et de l'énergie (filière bois) et de la rénovation (artisanats)
- Créer des formations initiales (alternance pour la filière rénovation) et développer des formations qualifiantes pour la poly-activité en intersaisons pour les saisonniers
- Organiser des forums pour l'emploi et la poly-activité à la fin de la saison d'hiver pour retenir une partie des saisonniers sur le territoire.
- Développer des plateformes de télétravail en mutualisation avec des équipements existants (médiathèque, office de tourisme)
- Organiser des séminaires sur l'entrepreneuriat et des formations pour des cadres à destination des résidents secondaires en station pour générer de la présence et mobiliser les compétences et le capital social des résidents secondaires pour l'entrepreneuriat local

Rehausser l'occupation des hébergements touristiques et des résidences secondaires

- Création d'une plateforme d'information sur les reventes de lits touristiques entre propriétaires pour permettre des reconfigurations de logements plus spacieux et plus qualitatifs (sur le modèle des bourses forestières)[219] face à la prédominance de petits logements vétustes dans certaines copropriétés
- Evolution législative : définir le lit froid et appliquer une taxe lits froids plutôt qu'appliquer une taxe uniformisée à l'ensemble des résidents secondaires dont les usages et contributions aux territoires sont variables
- Favoriser l'inclusion des résidents secondaires dans la concertation et accompagner ceux qui s'installent à l'année ou souhaitent vivre à mi-temps dans la station

Modérer l'intensité touristique saisonnière et la montée en gamme de la destination

- Créer des primes de vie chère pour les familles sous la forme de bons à dépenser dans les commerces de la station
- Soumettre toutes nouvelles créations d'hébergement touristique sur le foncier communal à un bail emphytéotique plutôt qu'à une cession définitive avec des clauses de lits marchands de la convention loi montagne difficiles à faire respecter dans la durée
- Rééquilibrer le poids des recettes fiscales de séjours vis-à-vis des redevances des remontées mécaniques pour les communes afin de revaloriser la fréquentation estivale par rapport à l'hivernale.
- Limiter la construction de nouveaux hébergements pour ne pas obérer les capacités d'amortissement des rénovations du parc existant
- Repositionner l'offre et la promotion touristique de façon à mieux intégrer les résidents secondaires et les habitants pour réduire la ségrégation sociale et spatiale (exemple de la transformation d'office de tourisme en tiers lieu d'accueil s'adressant autant aux saisonniers, qu'aux touristes et aux habitants)
- Développer un tourisme circulaire attirant une clientèle plus régionale qu'internationale pour réduire la dépendance au long courrier et modérer l'empreinte carbone
- Rendre accessible la prise de parts sociales dans le capital d'activité économique stratégique locale (SPL sur les remontées mécaniques par exemple) pour mieux intégrer les résidents à l'avenir de la destination

Renforcer l'inter-complémentarité et les connexions avec les bassins d'emploi voisins

- Renforcer l'offre de mobilité pour la population résidente sur les créneaux horaires des emplois du territoire

2.2 La station satellite d'une ou de plusieurs agglomérations (La Clusaz, Kranjska Gora, Nendaz)

La notion d'espace satellite renvoi aux termes employés dans les projections de campagnes intermittentes satellites des systèmes métropolitains de la DATAR (2010). Les dynamiques observées dans la thèse nous semblent effectivement répondre en partie à ce concept. Dans le modèle de la station satellite d'une ou de plusieurs agglomérations, la commune-support de station entretient **des relations plus ou moins étroites selon la distance avec la ou les villes les plus proches** en termes de pratiques multi-résidentielles, d'étendue d'espaces de quotidienneté, d'empreintes habitantes et parfois d'action publique (exemple du projet de liaison plaine -vallée entre Sion et Nendaz). Par exemple, la commune de Kranjska Gora est moins concernée par des navetteurs domicile-travail que Nendaz, mais est très fréquentée par les résidents secondaires les week-ends.

[219] Les bourses forestières ont été créées dans divers régions françaises afin de favoriser le regroupement du parcellaire forestier privé face au morcellement provoqué par les transmissions. Elles consistent en une plateforme en ligne facilitant les échanges ou la vente de parcelles entre propriétaires forestiers.

Fiche descriptive du modèle 2 : la station-satellite d'une ou de plusieurs agglomérations

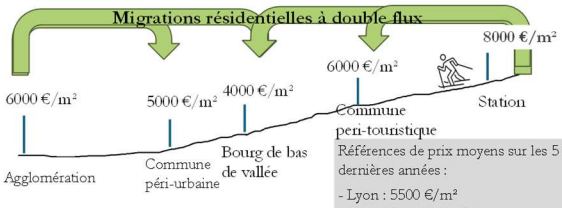
Située à moins de deux heures d'une ou plusieurs agglomérations, cette station bénéficie d'une fréquentation régulière de propriétaires multi-résidentiels. La vie locale est toutefois principalement marquée par les saisons touristiques. Le bassin de vie des habitants se cantonne globalement à la commune station en hiver, mais s'étend au-delà pendant les autres saisons. Le coût de la vie et la complémentarité du bassin d'emploi et des services qu'offre le bourg de bas de vallée et la proche agglomération contribuent à ces déplacements hebdomadaires et quotidiens des habitants. Le départ de la population vers les prix plus accessibles de villages péri-touristiques peine à être endigué.

Principales caractéristiques

Tendances

- **Forte intensité touristique hivernale et estivale**
- Une attractivité touristique également liée à l'animation commerciale du village en plus des sports d'hiver
- **Augmentation des prix du foncier et de l'immobilier**
- **Des prix du logement inaccessibles aux revenus locaux**
- **Accès au logement principal ou saisonnier très contraint**
- Un parc vieillissant en besoin de rénovation
- **Un coût de la vie très élevé**
- **Perte d'habitants dans la station lors des derniers recensements** mais gain dans le(s) village(s) péri-touristique(s) et bourg de bas de vallée
- Un phénomène de banlieue résidentielle péri-urbaine sur le versant en proximité de l'agglomération
- Des employeurs achètent ou louent des logements pour leurs personnels saisonniers.

Figure 1 : Gradient altitudinal des prix moyens de l'immobilier sur les 5 dernières années



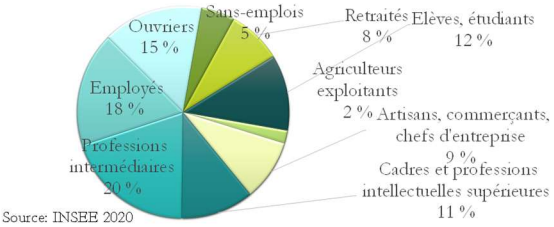
Références de prix moyens sur les 5 dernières années :
- Lyon : 5500 €/m²
- Grenoble : 3100 €/m²
- Gap : 2800 €/m²

Figure 2 : Revenus nets mensuels disponibles des ménages permanents :

	Décile des ménages les plus modestes	Ménage médian	Décile des ménages les plus aisés
Commune station	1315 €	2196 €	4080 €
Agglomération	825 €	2108 €	4682 €

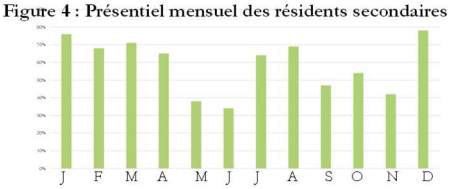
Source: https://explore.data.gouv.fr, 2024, INSEE (FILOSOFI 2019)

Figure 3 : Profil des résidents permanents (CSP)



Source: INSEE 2020

Figure 4 : Présentiel mensuel des résidents secondaires



Source: Enquête résidents secondaires 2022

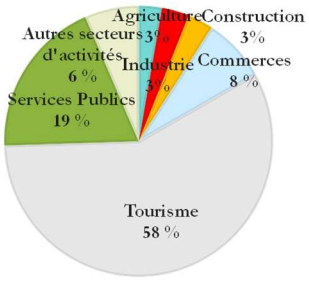
Pratiques et rythmes de vie locale

- **Emplois principalement touristiques et saisonniers,** complétés par des emplois publics, de la filière BTP, pour les commerces, l'agriculture, la construction et l'artisanat.
- Des commerces de première nécessité ouverts toute l'année mais avec **des horaires restreints en hors saison.**
- **Bassin de vie pratiqué par les habitants qui s'étend au-delà de la commune-support de station (déplacement hebdomadaire pour les courses et loisirs culturels en bas de vallée)**
- Une majorité de résidents secondaires occupants dont la résidence principale est à moins de 2 heures (occupation régulière les week-ends, mais une mise en location moins performante que dans d'autres stations)
- Une minorité de résidents permanents et secondaires pratiquent le télétravail afin de pouvoir profiter du cadre de vie et des activités de loisirs sur le temps libre.

Actions publiques menées

- Diversification touristique et développement des ailes de saisons
- Mise en place d'une politique d'habitat permanent sur le foncier communal
- Création d'un service à la population
- Développement de logements saisonniers
- Service de transport en commun en hiver
- Une offre de soin importante (maison de santé)
- Fort niveau d'équipements publics
- Développement d'espaces de télétravail

Figure 5 : Répartition des emplois par secteur d'activités de la commune-support de station



Source: ACCOSS 2022

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

Les propos tenus par ces élus municipaux à La Clusaz en entretien traduisent bien le rôle de l'aire d'influence des agglomérations à proximité des stations satellites, également sur le plan de l'activité touristique, avec un sentiment à la fois positif et négatif entre le potentiel mais aussi l'influence sur la gouvernance locale.

« Elu 1 : puis on est confiant aussi par rapport à notre situation proche du bassin de vie d'Annecy. »

« Elu 2 : L'idée c'est de dire qu'**on a une zone de 4 millions de personnes qui vivent à 2h, 2h30 de la Clusaz.** Donc **c'est peut-être pour ça aussi qu'on ne peut plus rien faire**, mais je n'en sais rien. »
Entretien 30, élus municipaux, La Clusaz, 6 novembre 2023

L'enjeu de ce modèle est alors de trouver la complémentarité la plus bénéfique, sans tomber dans l'ultra-spécialisation des territoires, où la commune station deviendrait une banlieue résidentielle de l'agglomération. Il s'agit de conserver l'équilibre du système productivo-résidentiel. Ce modèle semble propice à l'installation de résidents secondaires en recherche de quiétude et fraîcheur, tout en conservant un accès aux services, aux soins et aux commerces, notamment dans le cas de Nendaz en Suisse. Les séjours touristiques ou la multi-résidentialité des résidents secondaires sont l'occasion de faire découvrir un autre cadre de vie susceptible de déboucher ponctuellement sur une installation plus pérenne dans la station au moment de la retraite par exemple ou même de la part de cadres pouvant télétravailler comme nous avons pu le constater à La Clusaz.

Comme le montre la fiche descriptive ci-après, les territoires périurbains et péri-touristiques connaissent un gain d'habitants pouvant être lié à la montée des prix à la fois dans l'agglomération de proximité et dans la station. A la recherche de surfaces de logements plus importantes, ces territoires de l'entre deux répondent à des critères de ménages souhaitant une plus faible densité résidentielle et être préservés de l'agitation urbaine ou de l'affluence touristique. Ce phénomène de **migrations résidentielles à double flux en provenance de la ville et de la station** positionne ces espaces face à un arbitrage entre préservation des espaces agricoles et naturel et urbanisation résidentielle croissante. **Dans un contexte de croissance démographique régionale, cette situation a conduit à deux évolutions : soit une urbanisation continue comme elle a tendance à se manifester sur les versants entre Sion et Nendaz liée à la proximité des deux communes, soit une polarisation de l'archipel de villages ou de bourgs situés entre la station et la ou les agglomérations.** Le mode de vie rural autonome est à nuancer par l'effet de polarisation urbaine. A titre d'exemple, en Savoie, 98 % de la population vit sous l'influence d'un pôle urbain (Laslaz *et al,* 2015). La station satellite a permis d'observer que les rapports d'influence d'une agglomération pouvaient être plus ou moins importants parmi les habitants résidant dans le chef-lieu d'une commune-support de station ou voire dans la station si celle-ci est distincte du chef-lieu. **Ce modèle corrobore les travaux de M. Perlik qui reconnaît des fonctions de quartiers résidentiels métropolitains dans les espaces montagnards soumis à l'influence d'une agglomération (2011)**.

Beaucoup de stations autrichiennes sont facilement accessibles pour permettre des séjours le temps d'un week-end et peuvent correspondre à ce modèle.

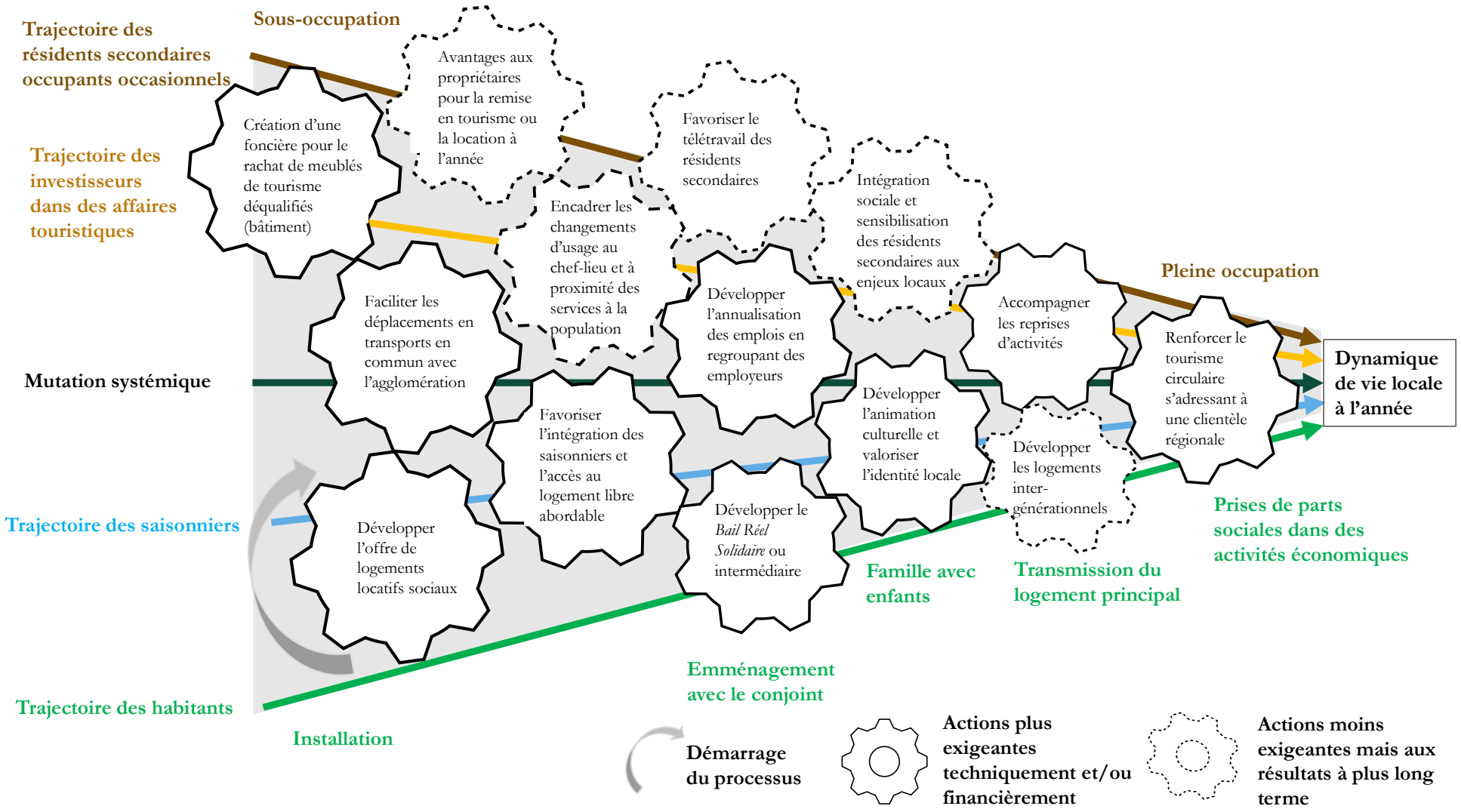
Les territoires correspondant à ce modèle sont bien dotés en commerces et services avec des ouvertures assurées tout au long de l'année. Il s'agit d'un atout majeur d'attractivité. **Cependant, les arrivées de nouveaux ménages sont plus ou moins possibles selon les prix pratiqués**. Parmi les terrains, les prix moyens de Kranjska Gora restent inférieurs à ceux de Ljubljana, ceux de Nendaz également vis-à-vis de Genève. La hiérarchisation des usages résidentiels reste toutefois génératrice de difficultés d'accès au

logement pour les saisonniers ou habitants permanents, puisque la priorité est donnée à l'accueil de visiteurs touristiques. La Clusaz connaît un prix de l'immobilier supérieur à Annecy et **l'accès au logement principal est le premier obstacle à l'accueil de nouveaux ménages. L'habitat représente le champ d'action prioritaire pour permettre un renouvellement de la population** tout en régulant la croissance des lits touristiques générée à la fois par les habitants et les investisseurs extérieurs. Ainsi, trois leviers majeurs sont identifiés pour ce modèle :

1) **Développer l'accès au logement principal en gardant la main sur le foncier pour s'assurer d'un usage permanent dans la durée** (logement social, bail réel solidaire ou intermédiaire, bail emphytéotique, foncière/SCI avec des employeurs)
2) **Réguler les lits touristiques à l'aide de l'encadrement des changements d'usage au niveau du chef-lieu et dans un rayon proche des équipements du quotidien** (nouveaux outils disponibles pour les collectivités françaises en application de la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale)
3) **Renforcer la complémentarité entre l'agglomération la plus proche et la station par une offre de transports en commun tout en renforçant l'identité locale et l'animation culturelle**

Le **schéma 21** permet d'expliquer comment la mutation du modèle de station satellite pourrait s'enclencher. Plusieurs trajectoires sont alors à faire converger entre celles des résidents secondaires occupants occasionnels, celles des investisseurs dans les affaires économiques locales, celles des saisonniers et celles des habitants permanents. Il est suivi d'une liste de préconisations plus complète. Les actions en vert foncé sont communes avec le modèle précédent.

Schéma 21 : Réponse publique systémique pour favoriser des dynamiques de vie locale à l'année pour le modèle 2 : la station satellite d'une ou de plusieurs agglomérations



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

Préconisations d'actions publiques pour accompagner les dynamiques de vie locale à l'année dans le modèle 2 : la station satellite d'une ou de plusieurs agglomérations

Soutenir l'accès au logement permanent abordable par une politique foncière et de l'habitat

- Développer l'offre de logements sociaux
- Créer une foncière composée de capital public et d'entrepreneurs pour le rachat de logements touristiques déqualifiés et permettre leur reconversion en habitat principal suite à une rénovation
- Développer des opérations en Bail Réel Solidaire et Intermédiaire
- Inciter une partie des propriétaires à louer à l'année à l'aide du dispositif de défiscalisation *Loc'Avantages* ou d'aides publiques à la rénovation conditionnée à la location à l'année
- Développer l'offre locative sociale autour des équipements publics du quotidien (mobiliser le foncier existant des bailleurs sociaux par la reconstruction/rénovation thermique)
- Sensibiliser la population à la nécessité d'anticiper la transmission des logements à la génération suivante (donation-partage)
- Conditionner une partie des opérations neuves de logements à l'intégration d'équipements du quotidien (crèches), pouvant à la fois jouer un rôle dissuasif des investisseurs de la rente et apporter une mixité des fonctions aux populations permanentes.
- Mettre en place des servitudes d'habitat permanent en renfort des servitudes de mixité sociale (en application de la loi votée en 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale)
- Proposer une offre de logements de qualité (plutôt que de dépannage) pour fidéliser les saisonniers et anticiper un parcours résidentiel les incitant à rester sur le territoire.

Modérer les résidences secondaires dans les espaces de quotidienneté des habitants

- Définir des quotas de lits touristiques dans les secteurs stratégiques pour la vie locale à l'année
- Interdire la construction ou le changement d'usage pour la résidence secondaire ou les lits touristiques autour des équipements publics du quotidien (école, crèches)

Renforcer l'inter-complémentarité et les connexions avec les bassins d'emploi voisins

- Développer l'offre de transports en commun pour les besoins de déplacements des habitants permanents
- Faciliter le covoiturage et la mobilité des séniors (navettes pour le marché, rendez-vous médicaux)
- Favoriser la décentralisation ponctuelle de services administratifs ou d'évènements culturels de l'agglomération
- Proposer la délocalisation ponctuelle de formations et de séminaires des entreprises de l'agglomération à proximité

Rehausser l'occupation des hébergements touristiques et résidences secondaires

- Création d'une plateforme d'information sur les reventes de lits touristiques entre propriétaires pour permettre des reconfigurations de logements plus spacieux et qualitatifs (sur le modèle des bourses forestières)
- Evolution législative : définir le lit froid et appliquer une taxe lit froid en cas de sous-occupation
- Favoriser l'inclusion des résidents secondaires dans la concertation et accompagner ceux qui s'installent à l'année ou souhaitent vivre à mi-temps dans la station

Modérer l'intensité touristique et la montée en gamme de la destination

- Promouvoir la vie locale à l'année de la commune et modérer les actions de marketing attirant la clientèle internationale aisée (les hébergements positionnés sur cette clientèle peuvent promouvoir en interne leurs offres dans leurs réseaux de commercialisation)
- Soumettre toutes nouvelles créations d'hébergement touristique sur le foncier communal à un bail emphytéotique plutôt qu'à une cession définitive avec des clauses de lits marchands de la convention loi montagne difficiles à faire respecter dans la durée
- Créer des primes de vie chère pour les familles sous la forme de bons à dépenser dans les commerces de la station

- Rééquilibrer le poids des recettes fiscales de séjours vis-à-vis des redevances des remontées mécaniques pour les communes afin de revaloriser la fréquentation estivale par rapport à l'hivernale
- Limiter la construction de nouveaux hébergements pour ne pas obérer les capacités d'amortissement des rénovations du parc existant
- Repositionner l'offre et la promotion touristique de façon à mieux intégrer les résidents secondaires et les habitants pour réduire la ségrégation sociale et spatiale (exemple de la transformation d'office de tourisme en lieu d'accueil s'adressant autant aux saisonniers, qu'aux touristes et aux habitants)
- Développer un tourisme circulaire attirant une clientèle plus régionale qu'internationale pour réduire la dépendance au long courrier et modérer l'empreinte carbone.
- Rendre accessible la prise de parts sociales dans le capital d'activité économique stratégique locale (SPL sur les remontées mécaniques) pour fidéliser les habitants à l'avenir de la destination

Diversifier l'économie locale

- Développer des plateformes de télétravail en mutualisation avec des équipements existants (médiathèque, office de tourisme)
- Renforcer la formation à la poly-activité pour les habitants et saisonniers
- Impulser et soutenir des initiatives de groupements d'entreprises pour l'annualisation des contrats entre filières proposant des emplois à la saison
- Attirer des entreprises en dehors du tourisme (filières du numérique, de l'infographie, de la prestation de service aux entreprises, des services financiers, des assurances, de la fonction territoriale, de la formation professionnelle, de l'enseignement et de la recherche, de la santé, des études et de conseils)
- Organiser des séminaires sur l'entrepreneuriat et des formations pour des cadres à destination des résidents secondaires en station pour générer de la présence et mobiliser les compétences et le capital social des résidents secondaires pour l'entrepreneuriat local

2.3 Le village-station communautaire (Badia/Abtei)

Le village-station communautaire dispose d'une forte identité culturelle locale et les acteurs locaux (habitants, élus, acteurs économiques) ont une vigilance accrue pour le maintien d'une maîtrise locale de la propriété des infrastructures touristiques et des hébergements. En général, les espaces touristiques des Dolomites se caractérisent par la présence de petites et moyennes entreprises d'accueil (Martini *et al.,* 2019). L'organisation historique de la petite hôtellerie familiale a pu se maintenir, **mais il y a un enjeu de passation d'activités à une nouvelle génération qui n'aspire pas toujours à un mode de vie alliant autant de promiscuité entre l'activité touristique professionnelle et la vie privée comme l'exige le modèle d'hébergement de la maison d'hôte familiale.** L'économie dépend principalement du tourisme, bien que les secteurs agricole et de l'artisanat soient plus développés que dans le modèle 1 et 2. La dynamique de vie locale est marquée par les saisons touristiques avec une tendance au développement à l'automne. **Le modèle 3 peut être confronté aux travaux de Bieger *et al.,*** qui ont étudié la commune Corvara in Badia dont le domaine skiable d'Alta Badia est partagé avec Badia/Abtei (2004). Cette recherche identifie un mode de gestion de station très collaboratif et souligne le rôle du fort engagement local des opérateurs touristiques et non touristiques ainsi que le contrôle public et social du foncier. **Les investissements émanent principalement des entreprises privées** plutôt que de la collectivité, et cette collaboration entrepreneuriale contribue à l'innovation qui reste toutefois centrée autour de l'activité touristique hivernale. La **forte identité culturelle des opérateurs** favorise l'attractivité de la destination (Bieger *et al.,* 2004). Cette analyse rejoint les enseignements de recherches françaises où la culture locale du tourisme ancrée dans

l'histoire s'avère déterminante sur la façon dont les acteurs se représentent et produisent l'espace (Marcelpoil, 2003 ; Bourdeau, 2021).

Fiche descriptive du modèle 3 : le village-station communautaire

Bénéficiant d'un développement historique principalement issu d'initiatives et entrepreneurs locaux, ce village station a su maintenir une maîtrise locale des remontées mécaniques (propriétés familiales ou actionnariat local), du foncier pour les affaires touristiques (commerces, restaurants et hébergements), et pour l'habitat. Des terrains à bâtir sont réservés pour l'habitat permanent mais les prix élevés ne facilitent pas l'accueil de nouveaux habitants à revenus plus modestes. Le village bénéficie d'une vie locale à l'année qui reste marquée par les saisons touristiques. Les départs en retraite d'hébergeurs et commerçants face à l'intérêt d'investisseurs extérieurs sur le territoire pourraient fragiliser le modèle à l'avenir.

Principales caractéristiques

Tendances

- Forte intensité touristique hivernale et estivale
- Des hébergements composés principalement de petite hôtellerie et maisons d'hôtes.
- Montée en gamme de l'offre touristique
- Maitrise foncière par la municipalité et acteurs économiques historiques (habitat et affaires)
- Habitants propriétaires ou actionnaires de la société des remontées mécaniques
- **Augmentation des prix du foncier et peu de logements abordables pour les populations modestes**
- Gain d'habitants dans les derniers recensements **mais vieillissement démographique**
- **Les nouvelles générations n'aspirent pas toujours à reprendre les affaires familiales**

Figure 1 : Gradient altitudinal des prix moyens de l'immobilier sur les 5 dernières années

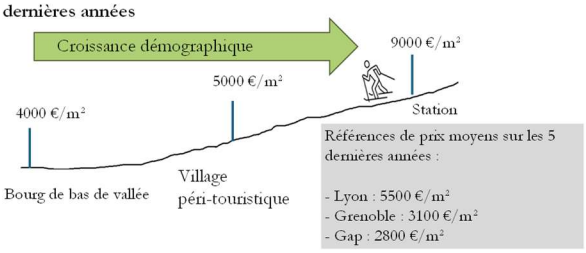
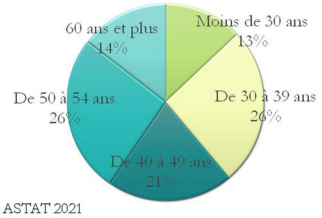


Figure 2 : Revenus nets mensuels moyen des ménages permanents :

Echelle provinciale	3294 €

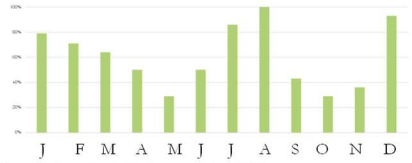
Source: www.immobiliare.it, Istat, 2020

Figure 3 : Profil des résidents permanents (âge)



Source: ASTAT 2021

Figure 4 : Présentiel mensuel des résidents secondaires



Source: Enquête résidents secondaires 2022

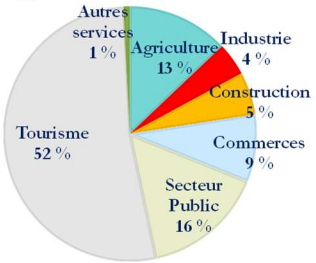
Pratiques et rythmes de vie locale

- Emplois principalement touristiques et saisonniers, complétés par des emplois publics, filière de la construction, commerces, agriculture, construction et artisanat
- Les habitants qui gèrent des hébergements touristiques vivent généralement soit dans le même bâtiment, soit dans un logement adjacent.
- Des commerces de première nécessité ouverts toute l'année, mais fermeture des commerces et restaurants qui s'adressent à la clientèle touristique.
- **Départs importants des habitants en hors saison**
- Une majorité de résidents secondaires occupants dont la résidence principale est située à moins de 2 heures (occupation régulière les week-ends, avec des creux en inter-saisons).

Actions publiques menées

- Maintien de l'identité locale (musée sur le dialecte local)
- 100 % des terrains à bâtir réservés pour l'habitat permanent
- Diversification touristique et élargissement des saisons touristiques
- Principe d'indivisibilité des terrains d'exploitations agricoles (statut réglementaire du « masu chiuso »)
- Une offre de soins importante
- Une offre de transports en commun plus étoffée pendant les saisons touristiques
- Fort niveau d'équipements publics

Figure 5 : Répartition des emplois par secteur d'activités de la commune-support de station



Source: ASTAT 2021

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

Quatre leviers d'actions sont identifiés pour intervenir dans l'accompagnement de ce modèle pour pérenniser la dynamique de vie locale à l'année :

1) **Accompagner la réalisation de projets participatifs avec les jeunes pour favoriser leur ancrage et relancer l'attractivité pour la nouvelle génération (lancement d'un appel à projet avec un programme de soutien financier).**

Les projets soutenus par la collectivité pourraient concerner la culture, soit le lancement de *start up* dans d'autres filières économiques que le tourisme. Cette initiative permettrait de susciter l'intérêt de la nouvelle génération à pouvoir s'épanouir et s'accomplir dans des projets qui répondent à leurs aspirations. Le projet pourrait également s'adresser à l'ensemble des jeunes du Val Badia afin de créer plus de perspectives et intéresser plus de jeunes. Dans le Tyrol autrichien, J. Herbin (1980) relevait déjà dans les années 1980 une désaffectation des jeunes dans les familles disposant d'affaires touristiques. La nouvelle génération n'acceptait pas de vivre du tourisme comme leur parent en raison des conditions très engageante sur le plan personnel.

2) **Création d'une foncière public-privé de sauvegarde des affaires touristiques en cession d'activité pour raison de départs en retraite.**

Les départs en retraite en cours ou à venir sont susceptibles de générer des rachats d'affaires touristiques par des investisseurs dont le rapport au territoire et les logiques de gestion seraient défavorables à la dynamique de vie locale à l'année. La foncière permettrait de flécher les passations et conserver le portage local d'hébergement et de prestations touristiques afin de ne pas fragiliser le modèle.

3) **Améliorer les accès en transports en commun afin réduire l'effet d'isolement de haute vallée.**

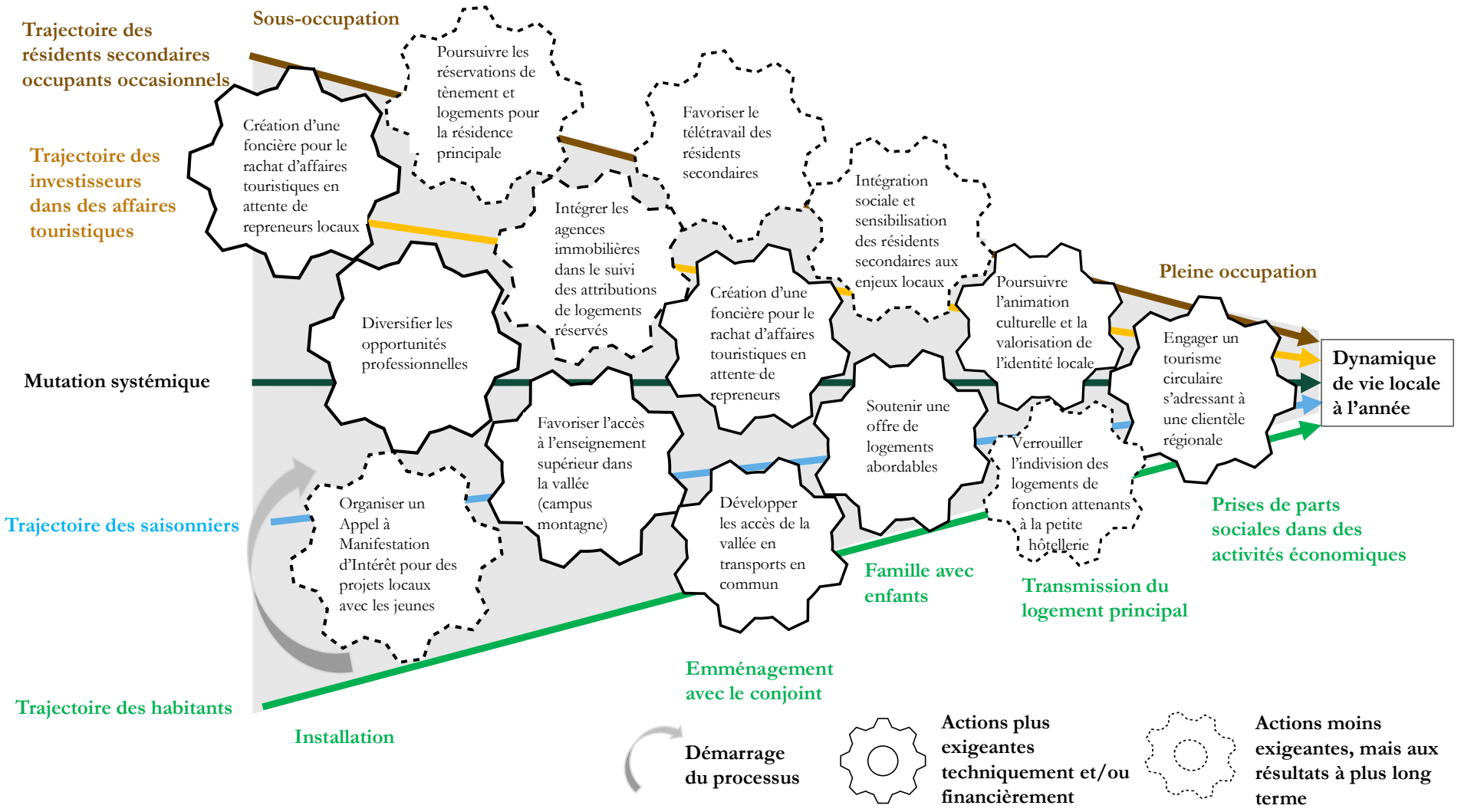
L'éloignement de la station vis-à-vis des agglomérations peut être susceptible de créer un frein à l'installation de nouveaux ménages mais aussi altérer le maintien de nouvelles générations. Les transports en commun sont essentiellement organisés pour l'acheminement de la clientèle touristique. Des connexions pourraient être développées de façon à permettre des mobilités de loisirs culturels ou d'accès à d'autres fonctions urbaines (choix de restauration, animation) que ne peut pas procurer la station notamment en dehors des saisons touristiques.

4) **Attirer d'autres activités économiques dans les zones artisanales de Val Badia pour diversifier les opportunités professionnelles.**

Les communes de Badia/Abtei et Corvara disposent de zones d'activités artisanales importantes qui restent relativement préservées de la création de lits ou de commerces touristiques. Il apparaît alors stratégique de préserver la fonction artisanale de ces zones et de stimuler l'installation de nouvelles entreprises dans les interstices foncières et locaux disponibles de façon à diversifier les opportunités professionnelles.

Le **schéma 22** synthétise comment consolider les dynamiques de vie locale à l'année du modèle village-station communautaire. Plusieurs trajectoires sont alors à faire converger entre celles des résidents secondaires occupants occasionnels (moins nombreux dans ce modèle), des investisseurs dans les affaires économiques locales, des saisonniers et des habitants permanents**.**

Schéma 22 : Réponse publique systémique pour favoriser des dynamiques de vie locale à l'année pour le modèle 3 : le village-station communautaire



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

Préconisations d'actions publiques pour préserver les dynamiques de vie locale à l'année dans le modèle 3 : le village-station communautaire

Préparer la transition générationnelle

- Organiser un appel à projet à destination des jeunes de la vallée pour le développement d'initiatives culturelles ou la création de *start up*.
- Suivi des carrières des commerçants et entrepreneurs pour anticiper les passations des affaires.
- Création d'une foncière locale mêlant fonds publics et privés permettant le rachat d'affaires économiques lors d'un départ en retraite dans l'attente de retrouver un repreneur qui favorisera la dynamique de vie locale (réinvestissement, ouvertures à l'année…).

Veiller à l'opérationnalité des dispositions prévues pour l'accès au logement permanent abordable

- Nouer un partenariat avec les agences immobilières pour s'assurer du respect de la réservation de logements conventionnés à destination de l'habitat principal.
- Quand cela est opportun, créer de la mixité fonctionnelle sur les tènements à la construction, associant des services publics pour la population permanente (crèches, écoles) à la production de logement, de façon à dissuader les investisseurs de résidences secondaires

Augmenter la part des emplois à l'année et diversifier l'économie

- Promouvoir les groupements inter-filières pour annualiser les contrats.
- Attirer des entreprises en dehors du tourisme (métiers du numérique, communication, soin)*
- Anticiper les reprises d'activités commerciales (inventaire, préemption sur les commerces stratégiques).
- Promouvoir une économie circulaire à partir des externalités du développement touristique notamment dans la filière alimentaires (Plan alimentaire territorial), d'ameublement et de l'énergie (filière bois) et de la rénovation (artisanat).
- Créer des formations initiales (alternance pour la filière rénovation) et développer des formations qualifiantes pour la poly-activité en intersaisons pour les saisonniers.
- Développer des plateformes de télétravail en mutualisation avec des équipements existants (médiathèque, office de tourisme).

Rehausser l'occupation des hébergements touristiques et des résidences secondaires

- Favoriser l'inclusion des résidents secondaires dans la concertation et accompagner ceux qui s'installent à l'année ou souhaitent vivre à mi-temps dans la station.

Modérer l'intensité touristique et la montée en gamme de la destination

- Limiter la construction de nouveaux hébergements pour ne pas obérer les capacités d'amortissement des rénovations du parc existant.
- Repositionner l'offre et la promotion touristique de façon à mieux intégrer les résidents secondaires et les habitants et réduire la ségrégation sociale et spatiale (exemple de la transformation d'office de tourisme en lieu d'accueil pour les saisonniers, touristes et habitants).
- Renforcer un tourisme circulaire attirant une clientèle plus régionale qu'internationale pour réduire la dépendance au long courrier et modérer l'empreinte carbone.

Renforcer l'inter-complémentarité et les connexions avec les bassins d'emploi voisins

- Renforcer l'offre de mobilité pour la population résidente entre la station et l'agglomération la plus proche.
- Favoriser la décentralisation ponctuelle de services administratifs ou d'évènements culturels de l'agglomération.

**En vert foncer, les préconisations sont communes aux modèles 1 ou 2.*

2.4 La ville-station touristique (Kitzbühel)

La station-ville touristique est une déclinaison de la ville touristique identifiée par de précédents travaux (Knafou *et al.,* 1997 ; Stock 2001 ; Duhamel 2018) lorsque celle-ci dispose d'un domaine skiable. Le poids démographique, mais surtout sa centralité la distingue des autres modèles identifiés dans le cadre de la thèse. Les dynamiques de vie locale à l'année sont alors moins impactées par l'intensité touristique saisonnière, en raison de l'économie diversifiée et d'un nombre de résidents à l'année important.

Fiche descriptive du modèle 4 : la ville station touristique

La ville-station touristique dispose d'une économie diversifiée et d'un accès en transport en commun très développé. La station occupe une position de centralité à l'année pour la vallée et dispose de sièges administratifs à rayonnement local. Ainsi les opportunités d'emploi à l'année sont importantes. Les départs en retraite des socio-professionnels originaires de la commune nécessitent le recours toujours plus important à une main d'œuvre extérieure et des besoins en logement. Si les employeurs touristiques anticipent ces besoins, les employés d'autres filières peinent à trouver un logement sans l'intervention publique. Ainsi, une politique de logements sociaux, des servitudes de mixité sociale ou des constructions dont le foncier reste sous contrôle public deviennent indispensables.

Principales caractéristiques

Tendances

- Forte intensité touristique hivernale et estivale
- Des hébergements composés principalement de petite hôtellerie et de maisons d'hôtes.
- Montée en gamme de l'offre touristique et fréquentation d'une clientèle aisée (en partie internationale)
- Taux de résidences secondaires en forte progression
- **Augmentation des prix du foncier (accentuée par les stratégies individuelles de placement financier) et absence de logements abordables pour les populations modestes et de niveau intermédiaire sans l'intervention publique ou le soutien des employeurs**
- **Augmentation des besoins en main d'œuvre saisonnière externe et des besoins en logement en raison du départ en retraite de socio-professionnels qui reste résider dans la commune**
- Gain d'habitants selon les communes **mais vieillissement démographique et installations de la nouvelle génération en périphérie**
- **Très bonne desserte de la ville touristique (infrastructure ferroviaire notamment)**

Figure 1 : Gradient altitudinal des prix moyens de l'immobilier sur les 5 dernières années

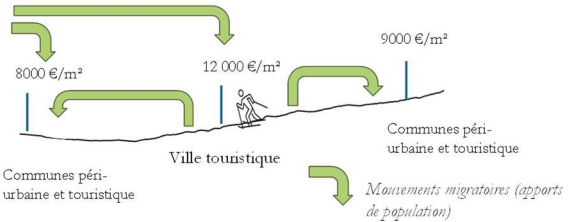
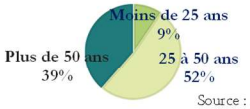


Figure 2 : Revenus nets mensuels moyen des ménages permanents :

Exemple du Tirol	3458 €

Source:. https://tirol.arbeiterkammer.at, 2019

Figure 3 : Profil des résidents permanents (âge)



Source : AMS Kitzbühel, 2022

Figure 4 : Présence mensuel des résidents secondaires



Source: Enquête résidents secondaires 2022

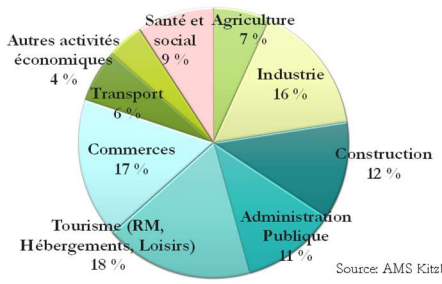
Pratiques et rythmes de vie locale

- Emplois diversifiés (tourisme, emplois publics, filière BTP, commerces, agriculture, filières bois, construction et artisanat, filière de la santé, espace de coworking)
- Les hébergeurs touristiques disposent de logements pour le personnel
- Des commerces de première nécessité ouverts toute l'année,
- Des évènements sportifs et culturels sont organisés tout au long de l'année.
- Les habitants ont accès à la majorité des services publics dans la commune
- Flux pendulaires important du départ de la ville-station vers une ou d'autres agglomérations ou à l'inverse vers la ville-station
- **Départs importants des habitants en hors saison**
- **De nombreux navetteurs domicile-travail avec les communes périphériques**
- La provenance des résidences secondaires est très variée (régionale, nationale, internationale) avec une fréquentation nettement plus importante pendant les saisons touristiques hivernales et estivales

Actions publiques menées

- Limitation des constructions des résidences secondaires et mise en place de contrôle
- Accession à la propriété conditionnée à des baux emphytéotiques
- Servitudes de mixité sociale ou programmes de constructions de logements sociaux
- Objectif de diversification touristique et élargissement des saisons touristiques
- Animations culturelles et évènementiels
- Une offre de soin importante
- Une offre de transports en commun très développé et des connexions à fort cadencement avec d'autres agglomérations
- Fort niveau d'équipements publics

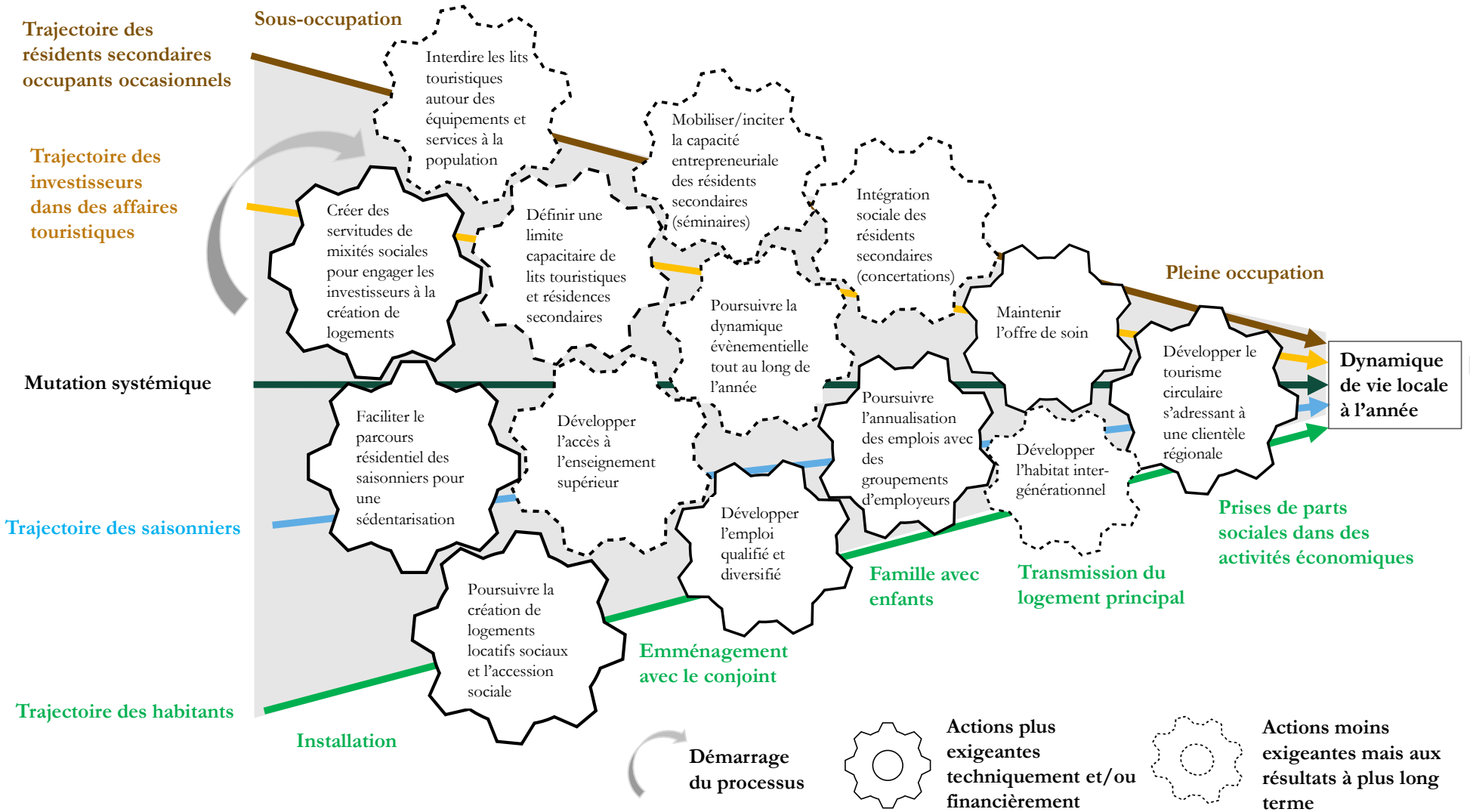
Figure 5 : Répartition des emplois par secteur d'activités de la commune-support de station



Source: AMS Kitzbühel, 2022

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

Schéma 23 : Réponse publique systémique pour favoriser des dynamiques de vie locale à l'année pour le modèle 4 : la ville station touristique



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

La fréquentation touristique reste active toute l'année, malgré les pics hivernaux et estivaux du fait de la notoriété de la destination ou de l'animation culturelle. Dans sa thèse, J. Herbin reconnait que la densité de la population des aires urbaines modère l'intensité touristique comme à Kitzbühel dans les années 1980.

Préconisations d'actions publiques pour préserver les dynamiques de vie locale à l'année dans le modèle 4 : la ville station touristique

Soutenir l'accès au logement permanent abordable par une politique foncière et de l'habitat

- Poursuivre la construction de logements locatifs sociaux et la mise en place de servitudes de mixité sociale
- Développer des opérations en Bail Réel Solidaire et Intermédiaire
- Inciter une partie des propriétaires à louer à l'année à l'aide de dispositif de défiscalisation ou d'aides publiques à la rénovation conditionnées à la location à l'année
- Mobiliser le foncier existant des bailleurs sociaux par la reconstruction/rénovation thermique
- Pour les villes-stations touristiques françaises, sensibiliser la population à la nécessité d'anticiper la transmission des logements à la génération suivante (donation-partage)
- Conditionner certaines opérations neuves de logements à l'intégration d'équipements du quotidien (crèches) pour dissuader des investissements spéculatifs ou locatifs touristiques
- Mettre en place des servitudes d'habitat permanent en renfort des servitudes de mixité sociale (en application de la loi votée en 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale)
- Proposer une offre de logements de qualité (plutôt que de dépannage) pour fidéliser les saisonniers et anticiper un parcours résidentiel les incitant à rester sur le territoire.
- Mettre en place des servitudes d'habitat permanent en renfort des servitudes de mixité sociale (en application de la loi votée en 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale)
- Evolution législative pour un impôt sur la fortune immobilière à modérer sur la propriété principale et unique d'un ménage (pour avoir la certitude qu'il s'agisse d'un habitat principal)

Modérer les résidences secondaires dans les espaces de quotidienneté des habitants

- Interdire la construction ou changement d'usage pour la résidence secondaire ou les lits touristiques autour des équipements publics du quotidien (école, crèches, etc...)

Conforter la part de l'emploi à l'année et diversifier l'économie

- Promouvoir une économie circulaire à partir des externalités du développement touristique notamment sur la filière alimentaire (Plan alimentaire territorial), d'ameublement et énergie (filière bois) et de la rénovation (artisanat)
- Développer des formations de l'enseignement supérieur décentralisées sur la commune en partenariat avec l'Université la plus proche

Rehausser l'occupation des hébergements touristiques et résidences secondaires

- Evolution législative : définir le lit froid et appliquer une taxe lits froids plutôt qu'appliquer une taxe uniformisée appliquée à l'ensemble des résidents secondaires dont les usages et contributions aux territoires sont variables.
- Organiser des contrôles des usages résidentiels à partir de la consommation d'eau pour s'assurer des usages permanents.
- Inclusions des résidents secondaires dans la concertation des projets de la commune et accompagnement de ceux qui s'installent à l'année.

Modérer l'intensité touristique et la montée en gamme de la destination

- Repositionner l'offre et la promotion touristique de façon à mieux intégrer les résidents secondaires et les habitants et réduire la ségrégation sociale et spatiale (exemple de la transformation d'office de tourisme en lieu d'accueil pour les saisonniers, touristes et habitants)
- Développer un tourisme circulaire attirant une clientèle plus régionale qu'internationale pour réduire la dépendance au long courrier et réduire l'empreinte carbone.

2.5 La station de moyenne altitude à plus faible intensité touristique saisonnière : (terrain non étudié)

A plusieurs reprises, des acteurs rencontrés ont fait référence à un modèle qui ne se réfère pas aux terrains étudiés. Dans le cadre de la modélisation proposée, il paraît ainsi pertinent de la compléter avec cette autre possibilité. En raison de l'absence de matériaux empiriques collectés sur ce type d'espace, il n'est pas possible de l'approfondir comme les autres modèles ci-dessus (fiche descriptive, réponse publique systémique, liste des préconisations). Néanmoins, **afin d'expliquer la distinction entre ce modèle pressenti avec ceux étudiés dans le cadre de la thèse, il paraissait important de le mentionner dans ses grands traits à partir de la littérature scientifique disponible.**

P. Bourdeau identifie une atténuation des fonctions touristiques au profit de fonctions résidentielles dans les petites et moyennes stations à proximité des grandes villes (2019). Les massifs environnant les agglomérations sont gagnés par les migrations d'agrément. Cette caractéristique rappelle le modèle 2 des stations satellites à la différence que cette station de moyenne altitude connaît **une intensité touristique saisonnière beaucoup plus modérée**. Le niveau d'infrastructures touristiques et le domaine skiable sont moins développés et il n'a pas un rayonnement à l'international comme dans le modèle 2. Il subsiste **des structures d'accueil pour les jeunes et les familles à revenus plus modestes**. **La part de la clientèle régionale et des courts séjours** (Marcelpoil et François, 2009) serait plus importante que le modèle 2. La fréquentation est plus annualisée que les autres modèles touristiques (*Entretien 5, Elue, Isère, 17 octobre 2023* ; *Entretien 69, employée, Les Deux Alpes, 8 décembre 2023*). La montée en gamme est moins marquée dans les prestations touristiques en dehors de la montée des prix des logements. Ces derniers restent toutefois beaucoup plus abordables que le modèle 2. **La migration d'agrément concurrence davantage les hébergements touristiques que l'habitat permanent** (Marcelpoil et François, 2009). L'emploi touristique représente une part importante sur la totalité des emplois comme dans les modèles 1 et 2, mais avec des effectifs bien inférieurs. Dans certaines des communes, la diversification touristique est amorcée de plus longue date. Les migrations d'agrément peuvent contribuer à conforter le maintien d'activités touristiques de sports d'hiver par la consolidation d'une clientèle locale mise à part les effets du changement climatique. Cette prospective s'inscrit dans les concepts de *post-tourisme* et *tourisme résidentiel* où les temps de loisirs et de travail se confondent et où la fréquentation de la destination repose essentiellement sur la venue des résidents secondaires occupants, des membres de la famille ou du cercle d'amis (Bourdeau, 2019). Des dispositions seraient nécessaires pour préserver les hébergements touristiques professionnels et renforcer l'offre de transports en commun. Dans certains de ces territoires, des mouvements de contestations vis-à-vis des décisions sur l'avenir de la station peuvent inviter à redéfinir les perspectives en concertation avec l'ensemble des résidents.

Certaines stations issues de ce modèle s'inscrivent dans un contexte de déprise socio-économique très marqué (exemple de Haut-Couserans en Ariège) et ne bénéficient pas de la proximité d'une agglomération. La situation géographique d'isolement est couplée à une économie locale fragilisée vis-à-vis d'autres territoires plus compétitifs pour l'accueil d'entreprises en raison de meilleurs dessertes et de l'existence de services-supports plus fournis. Ce contexte, pour une partie des stations de ce modèle, provoque alors un solde migratoire déficitaire qui génère un taux de vacances dans le parc résidentiel, mais aussi au niveau des locaux commerciaux. Le territoire peut tout de même être le lieu de villégiature de migrants d'agrément en quête d'isolement. D'après la thèse d'A. Barrioz (2019), **ce modèle peut gagner en attractivité à l'aide du développement du tissu associatif et de l'évènementiel. Un soutien aux nouvelles initiatives entrepreneuriales et l'affirmation de l'identité culturelle locale** pourrait également contribuer à améliorer la situation.

3. Repenser l'équilibre entre l'intensité touristique saisonnière et la vie locale à l'année pour revaloriser le rôle de la résidence secondaire

La déconnection entre l'économie immobilière à l'œuvre et les besoins immobiliers de l'économie touristique (Fioretto et Clivaz, 2011) témoigne d'un système où la coalition d'acteurs d'une station devient exclusivement porteuse d'attractivité au détriment, de l'habiter et, à plus long terme, de la qualité d'accueil touristique. Cette situation nous amène à reconsidérer certaines approches du développement touristique et de son espace de vie afférent. **Plusieurs pistes générales de reconsidération de la sociologie du développement peuvent être émises pour aiguiller l'action publique.** Celles-ci sont présentées successivement.

3.1 Le dogme de la croissance démographique illimitée : passer de l'approche de développement à celle du renouvellement ?

Les projections démographiques en France annoncent une diminution à l'échelle du territoire métropolitain à compter de 2044 (INSEE, 2021). Cependant, ces prévisions pourraient s'amorcer de façon inégale sur les territoires et plus ou moins avant cette échéance. Dans cette conjoncture, il apparaît utile de reconsidérer les besoins de développement en habitat principal en fonction des réalités de la demande. La thèse a permis de mettre en exergue la nécessité d'établir des diagnostics précis sur les déficits de logements, les typologies manquantes en rapport avec la demande conjoncturelle des ménages sur le territoire. **Il ressort des entretiens avec les élus et des objectifs des documents d'urbanisme le dogme d'une croissance démographique qu'il semble difficile de justifier de façon si ambitieuse dans autant de territoires à l'aune d'un déclin démographique national.** Le profil idéal recherché reste la famille garantissant le maintien ou l'ouverture de classes. Pourtant, dans le modèle de l'intensité touristique saisonnière, les communes-supports de stations entretiennent plutôt l'attraction de jeunes actifs saisonniers dont le *turn over* ne peut s'améliorer sans des possibilités de s'établir dans des logements de qualité. **L'action publique devrait-elle alors assumer la possibilité de trouver un équilibre de population résidente dans le renouvellement constant de jeunes actifs ?**

3.2 Un équilibre à trouver entre le morcellement et l'unification du système productivo-résidentiel

Dans les stations de deuxième ou troisième générations, la propriété verticale d'immobilier de loisirs est courante et a créé des espaces collectifs horizontaux (accès piéton, accotement, espaces commerciaux), qui **confèrent aux copropriétés un poids décisionnel sur la gestion de l'animation des espaces participant aux aménités urbaines de la station** (Marcelpoil et Boudières, 2006).

De plus, au-delà de la dispersion de la répartition des propriétés foncières, C. Clivaz et A.-S. Fioretto (2011) soulignent **les effets de l'internationalisation du marché de l'immobilier de loisirs sur la gouvernance locale.** L'internationalisation de la gouvernance s'opère à travers les investissements de particuliers, par les promoteurs et la collaboration d'acteurs locaux qui ultérieurement voient leur capacité de contrôle altérée par la confiscation d'un pan de l'économie touristique que représente le marché immobilier ainsi que des outils économiques stratégiques.

Deux évolutions du tissu d'hébergement et d'entreprises locales antinomiques sont présentées ci-après avec les résultats d'une étude de stations norvégiennes et suisses pour questionner **les limites d'un morcèlement de la propriété, susceptible de complexifier la gouvernance locale tout comme celle d'une unification qui centraliserait à l'extrême inverse la décision du devenir de la destination seulement entre les mains d'une petite partie des acteurs.**

Les mutations du parc d'hébergement qu'ont connues 38 communes supports de stations dans le sud de la Norvège ont été étudiées par une équipe de chercheurs qui a démontré **le soutien de la communauté locale à la recomposition des structures d'hébergement en faveur de la résidence secondaire**. Initialement dotée essentiellement d'hôtels et de gîtes, la station évolue car une partie des acteurs locaux se sont saisis de l'opportunité financière pour soutenir une économie de croissance reposant sur le développement de résidences secondaires. **La capacité de gouvernance de la destination s'est fragilisée** du fait du morcèlement de propriétés privées. Cela a donné lieu à des contestations décriant la perte d'espaces naturels, d'accès à la nature, d'espaces agricoles et l'utilisation excessive de la ressource en eau (Tjørve *et al.,* 2022).

C. Clivaz constate l'influence accrue de groupes privés dans la gouvernance de stations suisses à Andermatt, Gstaad ou Saas-Fee. Il a analysé notamment la recomposition des rapports de force entre locaux et investisseurs extérieurs depuis l'essor de la station de Crans Montana. En situation de conflits sur les décisions de développement avec la commune, la Société de Développement de Montana reste d'abord cantonnée à l'influence des locaux. La recomposition socio-économique de la population réduira progressivement la représentativité du secteur agricole au fil des années. Avec l'arrivée d'habitants sur le secteur de la station, à proportion relativement équivalente que sur le secteur du village, l'influence des pro-développement touristique s'inverse (Clivaz, 2019). Enfin, le nombre d'acteurs publics et privés tend à diminuer puisqu'il passe de 14 acteurs à 5 entre 2000 et 2011 en raison de fusions de sociétés de remontées mécaniques, d'offices de tourisme, de sociétés hôtelières et de commerces (Fioretto et Clivaz, 2011). **C'est donc une mutation d'une station communautaire vers une station plus intégrée** (Conti et Perelli, 2007) **avec l'hégémonie d'un petit nombre d'acteurs vis-à-vis de la population résidente ou de la collectivité.** Cette concentration du pouvoir s'illustre notamment par la possibilité d'une décision de fermeture des remontées mécaniques comme elle est intervenue à Crans Montana en 2018. Les communes-

supports n'ont pu que regretter la décision, nécessitant des négociations pour lever cette situation de blocage. [220]

L'unification des outils économiques aurait ses vertus comme le plébiscitent les études d'impact économique du *Club Med* Les Arcs Panorama de la station des Arcs en Savoie qui a ouvert fin 2018 (Beaurepère, 2023). 70 millions d'euros de contrats auraient été passés auprès d'entreprises implantées dans la région dont principalement la Savoie et la Haute-Savoie. **Le *Club Med* a généré 370 emplois pour 250 équivalents temps plein. Ce différentiel témoigne cependant qu'il ne s'agit pas uniquement d'emplois permanents mais saisonniers. 12 % des employés sont originaires de la région.** Le bureau d'études estime à 200 emplois indirects supplémentaires dans la région liés aux prestations externalisés ou aux retombées économiques de la clientèle qui dépense en dehors du *Club Med* (en plus des dépenses au sein du *Club Med*). Les investissements initiaux des collectivités s'équilibreront à partir de 2028 via les impôts directs et la taxe de séjour puisqu'ils rapportent un million par an. Le *Club Med* attire 69 nationalités différentes. Selon cette étude, cela améliore l'attractivité internationale des Arcs en faisant évoluer la part de la clientèle étrangère de 31 à 37 % entre 2018 et 2019. **Cette analyse comptabilise uniquement les apports économiques directs, mais est peu critique sur les potentielles externalités négatives liées à une clientèle de long courrier. Le gage de qualité de la station promue par la présence du nouveau *club Med* générait un effet d'entraînement bénéfique à la création de lits chauds supplémentaires (+ 5 %) et aux performances locatives des hébergeurs professionnels (+11 %).** Enfin, l'étude tient compte des dépenses du personnel saisonnier en dehors du *Club Med* portant les retombées économiques à hauteur de 11,5 M €, sans compter la création de valeur foncière et immobilière dans la station qu'apporte la notoriété du *Club Med* (Beaurepère, 2023). Effectivement, sur ce point, l'agence immobilière de La Rosière rencontrée dans le cadre de la thèse a permis de constater une relance de l'attractivité liée à l'ouverture du *Club Med.* **Les hébergeurs peuvent exercer une influence considérable sur le positionnement touristique de la station en dépit des choix promotionnels de l'office de tourisme.** C'est notamment le cas du *Club Med* de La Rosière qui a son réseau de clientèle internationale et ne permet pas à La Rosière d'afficher un tourisme bas carbone en s'orientant vers une clientèle plus régionale.

Nous proposons de mettre en perspective le modèle de développement et d'exploitation unifié du *Club Med* reposant sur une clientèle de long courrier avec celui de la mutualisation et cogestion du foncier au travers de l'exemple de la station Les Karellis. **La station Les Karellis est située dans la commune de Montricher-Albanne, dans la vallée de la Maurienne en Savoie.** Elle a été développée à l'aide d'une association d'aménagement et de développement appelée *Renouveau* dans le cadre d'une délégation de service public conventionnée en 1973 et renouvelée en 1997. L'objectif de cette station de sports d'hiver était de s'adresser à une clientèle touristique à plus faible niveau de ressource. Cette association a coopéré avec des acteurs du tourisme social (*Léo Lagrange, Vacances PTT, Odesia et Accueil & Promotion*) ainsi que les pouvoirs publics et bénéficié d'un soutien financier de la Caisse Nationale d'Allocation Familiale. Six villages de vacances associatifs ont été construits et **les hébergements touristiques ont fait l'objet de baux emphytéotiques de longues durées, garantissant une maîtrise locale dans la durée.** La station représente 2600 lits. Les séjours proposés comprenaient l'ensemble des frais : hébergement, restauration, activités et forfaits de remontées mécaniques. Ce mode de gestion tout inclus peut rappeler en partie le

[220] Communiqué de presse des associations de communes de Crans Montana, Icogne et Lans https://www.cransmontana.ch/fr/informations/accm/articles/id-3859-communique-de-presse-des-communes-sur-cma-sa/

fonctionnement d'entreprise d'un *Club Med* même si le rapport à la propriété foncière et le positionnement touristique sont totalement différent en termes de prestations de services et de clientèles visées. Dans le cas de la station Les Karellis, les tarifs de séjours sont adaptés aux revenus des clients selon le quotient familial. De plus, les décisions sont en théorie plus démocratiques entre les différents exploitants et la commune, puisque la gestion est opérée à l'aide d'une instance décisionnelle, le Conseil Supérieur des Karellis (CSK) qui gère démocratiquement les services transversaux pour le fonctionnement de la station délégués par la municipalité. Dans un *Club Med*, les décisions répondent à des logiques de groupes indépendamment du contexte local de la station mais surtout des orientations actionnariales.

Afin de réinvestir les recettes sur le territoire, le fondateur de la station Pierre Lainé, imagine **un modèle où chaque hébergeur paie des charges pour payer les services techniques (réseaux d'eau et d'électricité, voirie et le déneigement), le centre médical, l'office de tourisme, le foyer des travailleurs, ainsi que les remontées mécaniques. Les charges sont calculées en fonction du nombre de lits des établissements et non de la fréquentation. De la même façon, les participations par nombre de lits garantissent 80 % du chiffre d'affaires de la régie autonome qui gère les 16 remontées mécaniques et 28 pistes**. Les skieurs qui viennent seulement à la journée sans nuitées comblent les 20 % restant. Ainsi, les hébergeurs sont incités à remplir leurs capacités d'hébergement et la pérennité des infrastructures de la station est assurée par une solidarité de l'ensemble des opérateurs. Ce principe de solidarité économique est appliqué également à 9 commerces et restaurants de la station régis par une coopérative détenue par les hébergeurs également (Lainé, 2011 ; Perez, 2023). Ainsi, les agents économiques qui bénéficient des entrées financières par les activités touristiques participent au remboursement d'emprunts contractés par la commune pour la réalisation des infrastructures, d'équipements collectifs et aux frais de fonctionnement de l'office de tourisme et du logement du personnel. La délégation de service public permet une maîtrise du foncier par la commune mais aussi de garantie des emplois à des habitants de la commune ou communes voisines. Il est estimé 1 emploi direct pour 9 lits dont 30 % habitent la commune et 30 % le bassin de Saint-Jean-de-Maurienne et de Saint-Michel-de-Maurienne et 10 % une autre commune de Savoie. **Un total de 70 % d'employés issus du département apparaît être un chiffre très nettement supérieur aux 12 % d'emplois régionaux que permet l'exemple du *Club Med Les Arcs Panorama*.**

Le contrôle foncier par la collectivité au travers de baux emphytéotiques pourrait s'avérer un moyen plus direct que la signature de conventions loi montagne qui engagent les opérateurs sur un foncier qui leur a été définitivement cédé. Toutefois, malgré ce modèle, la commune de Montricher-Albanne compte 54 % de résidences secondaires et connaît une baisse démographique (avec 661 habitants en 2010 et 477 en 2021).

3.3 Un contingent minimum de maîtrise locale du foncier et de l'outil économique touristique pour sauvegarder les intérêts d'une vie locale à l'année dans la durée

Depuis le début du siècle dernier, aux Etats-Unis comme en Europe, les mesures permettant un contrôle public de la propriété privée se sont intensifiées en raison des enjeux d'intérêt général (Emmeus Davis, 2010). **Ce phénomène de progression des régulations publiques sur les terrains privés observés depuis le début du siècle dernier sous-tend peut-être la nécessité de revenir à des tènements sous**

cogestion collective dans des secteurs qui seraient stratégiques pour le maintien d'une population à l'année.

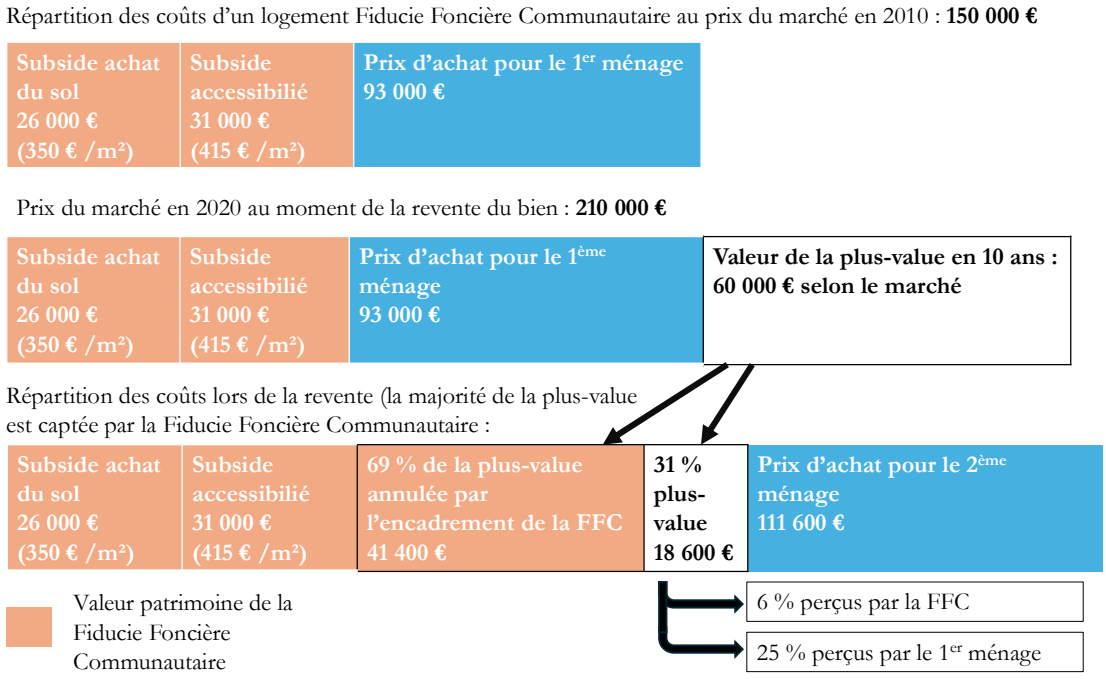
Les travaux de thèse ont permis de montrer le rôle stratégique des provisions de logements principaux et de la maîtrise foncière et immobilière. La disponibilité foncière sans encadrement tend à satisfaire les intérêts de logiques spéculatives plutôt que répondre à des besoins collectifs dans la durée. Certains auteurs modèrent le rôle du déficit de la disponibilité foncière et soulignent l'importance d'une gouvernance et d'une maîtrise locale (Wiel, 2005). **Pour préserver un équilibre et une durabilité de fonctionnement des lieux de vie des stations, nous proposons de s'intéresser à l'apport d'une approche pour un foncier plus maîtrisé.**

La **fiducie foncière communautaire** (*Community Land Trust)* apparaît dans le sud des Etat Unis au cours de la lutte pour les droits civiques. L'organisation reconnue comme percusseuse de cette forme de propriété collective est la *New Communities Inc.*, créé en 1969. Ce principe était initialement beaucoup utilisé pour protéger des milieux naturels ou des bâtiments historiques à préserver (*Nature Conservancy* et *National Trust for Historic Preservation*). Malgré la possibilité d'obtenir des propriétés privées lors de la colonisation, les Etats-Unis ont également une longue tradition de terres communales comme en Grande Bretagne (*commons*). Cependant, le concept de fiducie foncière communautaire mettra plus de 30 ans avant de se disséminer dans 46 Etats américains (260 fiducie foncière communautaires recensées) et de s'exporter en Australie, en Belgique, au Canada et en Angleterre (Emmeus Davis, 2010).

Une **fiducie foncière communautaire** (FFC) est un organisme sans but lucratif développé pour détenir du foncier au bénéfice d'une communauté d'individus qui en sont membres. Ces derniers élisent un conseil des fiduciaires qui doit impérativement se composer d'individus voués à résider sur le foncier détenu, ainsi que des représentants de la communauté environnante et de représentants de la collectivité. **La FFC acquiert les terrains ou devient propriétaire par donation dans l'objectif de les garder à long terme pour les retirer du marché libre et les préserver des dynamiques spéculatives.** Les terrains sont loués par bail emphytéotique aux individus ou à des coopératives qui leur cèdent l'usufruit du bâti. Les baux sont généralement à très long terme ou à vie avec la possibilité de transférer l'usufruit du terrain à des héritiers. L'usage est réglementé par des conditions sociales et environnementales responsables. Les occupants possèdent ainsi le bâti qui peut faire l'objet d'amélioration et d'un héritage, ainsi que le bail lui-même (usufruit). **Ainsi les enfants peuvent continuer à vivre dans les bâtis légués sous fiducie foncière communautaire.** Par ailleurs, **les usufruitiers du bâti peuvent quitter le logement et le vendre, mais la plus-value est encadrée et partagée avec la FFC** selon une formule de calcul pré-établie dans le bail. En **annexe 15**, un schéma explique le principe de Fiducie Foncière Communautaire (Emmeus Davis, 2010).

La plus-value des reventes est encadrée et une partie de la plus-value revient au propriétaire du terrain. Le principe de plus-value partagée imaginé dans le cadre de la FFC permet de préserver l'abordabilité des prix pour les futures générations d'acheteurs aux revenus modestes. En effet, le foncier ne peut être marchandisé mais seul le bâti. Les améliorations du bâti peuvent toutefois donner lieu à une plus-value. Ainsi, lorsque les prix du marché immobilier sont en hausse, les logements régis par le principe de la FFC restent abordables comme le montre le **schéma 24** (Emmeus Davis, 2010, p. 173).

Schéma 24 : Verrouillage perpétuel des subsides et captation de la plus-value



Source : Emmeus Davis, 2010 p.173

Cependant, dans les expériences connues des Etats-Unis, la tentation est forte pour les vendeurs comme pour les acquéreurs de détourner les clauses restreignant le prix de revente (Geisler et Daneker, 2000). Ainsi, **un régisseur indépendant doit pouvoir contrôler l'éligibilité des acquéreurs et s'assurer que les prix de vente soient respectés lors d'un transfert de propriétés.** Il veille également à ce que les habitations gardent un usage de résidence principale. La sous-location est réglementée et des pénalités sont prévues pour encourager l'entretien. La FFC veille à diminuer le risque financier hypothécaire pour protéger les propriétaires des saisies. **Dans certains cas il peut être imaginé la possibilité de céder les logements à des organisations sans but lucratif qui gèrent des listes d'attente de ménages solvables.**

En Allemagne, ces formes d'organismes de coopération existent avec l'exemple du *Mietshäuser Syndikat*[221] crée en 1999 qui en 2022 représente 174 lieux d'habitations. Un gestionnaire de fonds procède à l'acquisition des terrains. Chaque projet donne lieu à un collectif d'habitants distincts regroupé en parts sociétales à travers un *GmbH* (l'équivalent d'une SARL).

En France, il existe la propriété collective publique (les sections de communes, les communaux et les communaux héréditaires qui confèrent des droits d'usages sur une propriété du domaine privée d'une commune) et les propriétés collectives privées (Crosetti et Joye, 2021). Dans l'économie pastorale, la préservation des équilibres d'un espace s'opérait par une gestion collective de biens communs comme les *coudercs* du Massif central ou les *mac'htiern* en Bretagne. Ce mode de gestion a pu disparaître dans de nombreuses régions en raison de la privatisation progressive de l'espace, mais réémerge à nouveau avec les enjeux climatiques (Beauchard, 2021 ; Caouissin, 2021). **Dans le domaine de l'habitat, le principe du Fiducies Foncières Communautaire (*Community Land Trust*) arrive en France plus tardivement sous la forme de fonds de dotation et d'associations**. Par exemple, il existe l'association *La Foncière*

[221] Site internet de présentation du *Mietshäuser Syndikat*. https://www.syndikat.org/

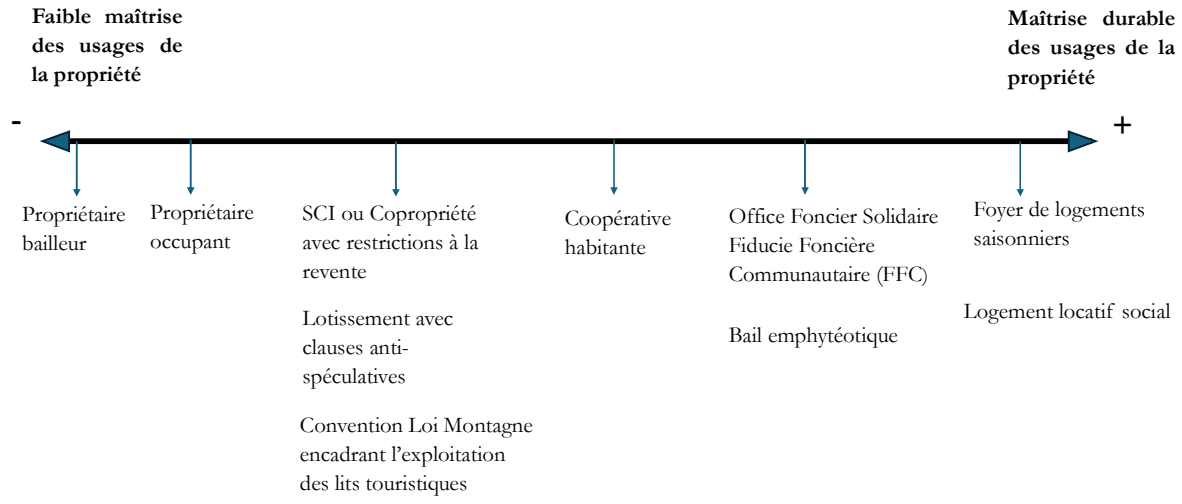
Antitode qui délègue l'usage des lieux par bail emphytéotique et permet une déduction d'impôt jusqu'à 66 %[222]. C'est la loi ALUR[223] qui créé en 2014 *les Offices Fonciers Solidaires* et permet ainsi d'apporter une forme plus formalisée et réglementée à ces organismes afin d'établir des baux réels solidaires comme présentés dans le **chapitre V.** Au 15 mai 2024, 143 offices fonciers solidaires sont recensés en France.[224]

En Suisse, le principe de foncier commun perdure sous le principe des consortages[225] qui avait émergé au Moyen Âge dans le Valais. Des corporations agraires organisent la vie paysanne et réglemente l'usage de bien commun comme l'eau, les forêts et les alpages. Elles s'assurent de l'entretien des infrastructures comme les bisses, les chemins ou les fours à pain (Antonietti, 2018). La loi d'application du Code civil suisse du 24 mars 1998 (article 126 à 131) prend des dispositions afin de s'assurer de l'exploitation durable des biens communautaires, autant pour éviter l'aliénation foncière que préserver leur accès.

De nombreuses communautés villageoises existent en Italie avec une gestion collective du foncier qui a démontré ses intérêts en termes de développement local (Crosetti et Joye, 2021). La Cour constitutionnelle italienne a reconnu le rôle de ces biens collectifs pour la protection du paysage qu'il soit public ou privé avec l'adoption de la loi nationale n° 168 du 20 novembre 2017 « *Norme in materia di domini collettivi* » (Crosetti 2020)

Le retour des formes de propriétés collectives et les différents cadres législatifs qui les portent peuvent être une opportunité à saisir pour sécuriser le devenir de certaines propriétés stratégiques pour l'intérêt général des communes. Parmi l'ensemble des modes de propriété étudiés lors de la thèse, le **schéma 25** positionne les dispositifs qui existent sur une échelle des degrés de maîtrise des usages fonciers et immobiliers :

Schéma 25 : Échelle du degré de maîtrise de la propriété



Réalisation : Q. Drouet, 2024

[222] Site internet de la foncière *Antitode* : https://lafonciereantidote.org/
[223] Article 164 de la loi ALUR : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000028774779
[224] Site internet de Foncier Solidaire France avec les OFS agréés : http://www.foncier-solidaire.fr/index.php/le-reseau/les-ofs-agrees/
[225] Le consortage est une gestion collective du travail et des biens collectifs. En contrepartie de l'utilisation de biens ou aménagements communs, des corvées communautaires sont organisés par les consorts afin de les entretenir.

La maîtrise locale de l'outil économique peut apparaître stratégique pour assurer le partage des ressources, mais aussi rapprocher les intérêts entre les investisseurs avec les objectifs de durabilité de l'habiter à l'année du territoire. En France, les communes-supports de stations adoptent des modes de gestions indirectes ou déléguée concernant leur domaine skiable. Dans tous les cas, la commune reste responsable juridique de la sécurité des domaines skiables et peut encadrer la mise en œuvre de l'exploitation. Cependant, **la perte de la légitimité technique peut réduire son influence lors de délégation partielle pour les remontées mécaniques ou totale en confiant la gestion des pistes** (sécurisation, aménagement, entretien) à un concessionnaire (Marcelpoil et Boudières, 2006). Dans le cas de Nendaz, la population locale est restée actionnaire, y compris auprès des jeunes générations. Dans la station de Alta Badia, les familles sont restées propriétaires des remontées mécaniques. **Cette maîtrise et appropriation locale des outils économiques stratégiques par la collectivité, mais aussi par des propriétaires vivant sur place peut créer des rapports à l'espace beaucoup plus solidaires avec les enjeux de vie locale. Les habitants actionnaires peuvent porter des valeurs durables, dès lors que les orientations économiques doivent également répondre aux attentes de leur cadre de vie.**

3.4 L'inclusion des résidents secondaires et des habitants pour revitaliser le parc résidentiel des stations

Pour certains chercheurs, la régulation des résidences secondaires paraît incontournable pour passer d'un système résidentiel à un système productiviste touristique (Clivaz, 2019 ; Bätzing, 2021). Or, de nombreux territoires héritent déjà d'une prédominance de la résidence secondaire. Dans ces conditions, ne faut-il pas envisager une stratégie de meilleure intégration des résidents à la gouvernance locale ?

Le **niveau de dépendance d'un territoire de station vis-à-vis du public résident secondaire en termes de fréquentation touristique, d'occupation des logements et donc de l'économie touristique, amène inévitablement la nécessité d'une meilleure intégration de ces derniers à la gouvernance locale** à la fois pour les orientations de développement touristique que pour des enjeux de l'habiter à l'année. Des chercheurs nordiques ont préconisé l'amélioration de la prise de conscience des impacts positifs des résidents secondaires (Slätmo *et al.,* 2019). Dans sa thèse en cours à l'université de Lausanne, G. Overney étudie notamment le rôle des propriétaires de résidences secondaires dans la gouvernance des stations de montagne. Une analyse des documents de planification du tourisme hivernal a permis d'identifier que les stratégies des cantons des Grisons et du Valais **mésestimaient la consultation des résidents secondaires dans la définition des politiques touristiques. Par exemple, les résidents secondaires représentent les deux tiers de la valeur ajoutée touristique dans le canton du Valais**. Ils peuvent être des ambassadeurs, investisseurs et conseillers (Bohn et De Bernardi, 2019).

A Cran-Montana, dans le contexte de la taxe introduite pour toute nouvelle résidence secondaire à la suite de l'application de la Lex Weber, l'idée avait été avancée d'intégrer l'association de propriétaires, *Association des Propriétaires d'Appartements et de Chalets de Crans-Montana (APACH)* comme **un organe consultatif pour décider de l'utilisation des produits de la taxe.** La taxe a cependant été finalement rejetée par les habitants (Clivaz, 2019).

Une autre étude sur 9 villages de montagne avec un tourisme traditionnel de sports d'hiver en Norvège sur l'émergence de nouvelles résidences secondaires préconise **plus de considérations locales pour modérer les effets indésirables plutôt que de miser sur une simple régulation des résidences secondaires.** Les résidents secondaires ont ce double rôle potentiel d'habitants intermittents et d'agents économiques pour soutenir la station (Ericsson *et al.,* 2024). **Le déficit de concertation des résidents secondaires** est également relevé dans les pays nordiques alors qu'ils sont directement concernés par les politiques publiques (Nordin et Marjavaara 2012 ; Kietäväinen *et al.,* 2016). Des pistes ont été étudiées en Finlande afin d'améliorer la participation des résidents secondaires au développement de village. Cependant, **il a été observé que les propriétaires ne participaient pas très activement aux réunions communales, ce qui compromet la prise en compte de leurs besoins** (Kietäväinen *et al.,* 2016 ; Robertsson & Marjavaara 2014). Cet objectif d'inclusion nécessite alors des moyens d'animation important pour favoriser la participation des résidents secondaires.

Peu d'expériences ont donc permis de vérifier les résultats potentiels permis par une meilleure intégration des résidents secondaires. Etant donné l'enjeu, mais aussi le potentiel qu'ils représentent pour maintenir ou dynamiser la vie locale à l'année, il paraît judicieux d'imaginer des expérimentations.

3.5 Repositionner l'équilibre entre les objectifs d'accueil touristique et la capacité des espaces de vie supports de destination afin d'assurer une qualité de vie locale durable pour tous : vers un tourisme circulaire

La compétition entre stations serait amenée à s'exacerber toujours plus à l'avenir selon P. Bourdeau (2019). Les stations se démarquent par les initiatives et moyens d'adaptation aux changements climatiques qu'elles entreprennent par rapport à d'autres : avancées technologiques (neige artificielle), rehaussement du domaine à des plus hautes altitudes, outils financiers comme l'assurance sans neige et fusion des acteurs du domaine skiable avec les autres activités de la station (Bohn et De Bernardi, 2019). Par ailleurs, les chercheurs constatent **une remise en cause des principaux éléments constitutifs du tourisme de sports d'hiver : l'unicité (ski), l'uniformité (station) et la répétitivité (vacances scolaires)** (Chevallier, 1996 ; Bourdeau, 2019).

Le vieillissement de la population réduit structurellement le nombre de pratiquants de sports d'hiver même s'il y a de nouvelles générations de skieurs (Pröbstl-Haider, 2019). Les enjeux de renouvellement de la clientèle parmi les nouvelles générations sont aussi constatés en France où un rapport de 2006 de V. Rolland préconisait la réintroduction des classes de neige et du ski scolaire et recommandait de favoriser l'apprentissage de la pratique du ski (Rolland, 2006). **La montée en gamme réduit l'abordabilité du ski et exclut une partie des skieurs**, y compris les jeunes et les résidents des vallées de stations (Bourdeau 2019). De plus, les mesures environnementales compensatoires et la production de neige artificielle participent à faire monter les coûts et réduisent les chances de pouvoir proposer l'activité ski à la population locale qui a un plus faible pouvoir d'achat (Bourdeau, 2021).

Selon une modélisation des conditions climatiques et des évolutions démographiques dans les pays dont émanent la clientèle, les stations de ski autrichienne vont être confrontées au défi démographique dans la première moitié de ce siècle avant même d'être impactées par le changement climatique qui affectera

l'économie du ski dans la seconde moitié. En cause est notamment dans le cas autrichien, le vieillissement des populations en Allemagne et le non-renouvellement de la clientèle de skieurs (Steiger, 2012).

P. Bourdeau observe également **un changement culturel où les sports d'hiver ne sont plus le seul point d'attractivité** comme c'était le cas dans les années 1960. Des activités moins sportives comme la culture, le patrimoine et le bien-être sont de plus en plus prisées. Les médias font moins la promotion du ski qu'auparavant mais l'abordent plus sous ses **enjeux climatiques avec les sujets de controverses de la neige de culture** notamment. Il y a également une émergence **des expériences de ski nomades et frugales en dehors des infrastructures** qui restent une manne économique pour les stations. Les raquettes ou le ski de randonnée permettent une adaptation plus spontanée des pratiquants vis-à-vis des conditions d'enneigement contrairement à la logistique des remontées mécaniques et de l'enneigement des domaines skiables (Bourdeau 2019). Ce constat de la diversification des pratiques est toutefois à relativiser au regard des données quantitatives disponibles. Le nombre de **pratiquants d'activités récréatives sportives alternatives au ski/snowboard est de 23,5 %** sur 1056 répondants dans le Tyrol autrichien (visiteurs intégrant excursionnistes et séjournants). Cette étude montre que les choix d'activités de loisirs varient selon les profils de visiteurs. Elle révèle que la combinaison d'activités pratiquée par les vacanciers peut être importante même si certaines activités ne sont pas les premiers choix des visiteurs (Abegg *et al.,* 2019).

La stratégie du tourisme de 4 saisons est vulnérable, pas uniquement à cause des conditions météo, des dispositions des socio-professionnels mais aussi en raison d'**un marché du printemps et de l'été plus concurrentiel** vis-à-vis d'autres destinations en dehors des massifs montagneux. Il apparaît donc crucial de **réaffirmer les atouts qui sont propres et uniques à la montagne avec des activités revalorisant le rapport aux milieux naturels par opposition aux répliques de l'urbanité dont héritent certaines morphologies de stations.** Cela participe également à développer un tourisme plus résilient aux changements climatiques. Une étude autrichienne a analysé les effets de programmes promouvant les expériences d'immersion en espaces protégés et elle conclut qu'un potentiel est important indépendamment des saisons (Ulrike Pröbstl-Haider 2019). Par ailleurs, une autre étude portant sur 20 villages dans les massifs autrichiens a permis de montrer qu'un tourisme à faible intensité s'avérait bénéfique pour des communautés et l'environnement, concluant sur un modèle de développement plus durable pour le tourisme de montagne (Dax et Tamme, 2022). Selon les enseignements de Ritchie et Crouch (2003), le modèle touristique à la compétitivité durable se valide au vu de 5 éléments : les recettes touristiques, la fréquentation touristique, la satisfaction des touristes, le bien-être des résidents et la préservation des ressources touristiques pour les futures générations de visiteurs. **Une régulation itérative sur les externalités socio-économiques et environnementales générées par le développement touristique apparaît donc primordiale en repensant les indicateurs de « succès » des stations qui ne doivent pas se cantonner à suivre le nombre de nuitées ou à sonder la satisfaction du client mais plutôt évaluer la création de valeur durable** (Müller, 1994 ; Flagestad et Hope, 2001).

C. Achin et E. George (2019) prennent appui sur trois communes des Hautes-Alpes aux caractéristiques communes en termes de poids démographiques, de nombre de lits et de moments de puissance des remontées pour vérifier dans quelle mesure les ressources fiscales des communes-supports de stations pour l'aménagement touristique dépendent de l'immobilier touristique. L'évolution des bases de la Taxe Foncière Bâtie illustre **la place conséquente qu'occupe la construction neuve dans le modèle économique des stations de sports d'hiver**. Les niveaux d'investissement public restent toujours très importants comparativement à d'autres communes bien que les stations aient déjà une certaine maturité des

infrastructures touristiques (Achin et George, 2019b). Il y a **un équilibre à trouver entre privilégier seulement les lits touristiques performants pouvant générer des emplois au bénéfice des habitants, mais altérer l'accès à la résidence principale et modérer la capacité d'accueil touristique au risque de réduire la fréquentation touristique et les emplois qu'ils génèrent.**

C'est la complémentarité, l'ancrage à la population et la gouvernance qui témoignent du niveau d'intégration territoriale du tourisme selon plusieurs chercheurs (Marsati et Bonniot, 2009). La complémentarité entre tourisme et agriculture a été déjà beaucoup mise en avant dans la littérature scientifique où les espaces agricoles servent à la pratique récréative et les produits agricoles sont promus à la clientèle touristique (Marsat, Pitarch *et al.,* 2004). **L'ancrage à la population désigne la prise en compte des impacts du tourisme envers la population locale en termes de ressources humaines, du contrôle des entreprises et de la participation à la gouvernance jusqu'à l'accès de la population aux produits touristiques.**

Si en 2006, des chercheurs relevaient un manque de démarches prospectives au niveau des grandes stations (Marcelpoil et Boudières, 2006) ou encore une gouvernance trop compartimentée entre entreprises et collectivités (Marcelpoil, et François, 2009), certaines stations réinterrogent publiquement avec les citoyens ou des partenaires institutionnels et associatifs leur avenir, comme par exemple à Tignes (*Imaginons Tignes 2050*)[226], au Grand Bornand (Le Grand LaBO)[227] ou à La Rosière dans le cadre de la démarche *Flocon Vert*[228].

Habitants et touristes ont tendance à confronter plus étroitement leurs espaces temps entre le *hors quotidien* et l'*habiter* qui marquent **une rupture du contrat tacite entre habitants et touristes** (Duhamel, 2023). Selon P. Duhamel, cette rupture du contrat habitant / touristes s'explique par la forte compétition sur le marché immobilier entre eux, par l'atténuation des saisons dans les départs en vacances et par les possibilités qu'offre internet qui permet de s'émanciper des circuits professionnels. En outre, les touristes communiquent sur leurs expériences sur les réseaux sociaux, qui ont des effets promotionnels parfois plus conséquents que des stratégies de marketing touristique. Pour ces raisons, il défend la nécessité d'une renégociation du contrat entre habitants et touristes au niveau local (2023).

Le terrain de Kranjska Gora est révélateur de cette renégociation, puisque dans la dernière campagne des élections municipales de Kranjska Gora, l'affirmation des besoins de la population résidente a été portée par la nouvelle maire qui a remporté les élections (Hacler, 2022). **Cette renégociation de contrat pourrait également par extension être déclinée à la dialectique des perceptions entre les résidents secondaires et permanents. Ces derniers se renvoient des représentations parfois plus empreintes de considérations identitaires, que de réalités des usages où finalement autant habitants historiques que opportunistes financiers extérieurs peuvent être parties prenantes dans les logiques monopolistiques et spéculatives.** Les résidents secondaires peuvent se montrer parfois plus conservateurs du cadre de vie dans ses formes paysagères et patrimoniales que les développeurs, là où les habitants plébiscitent une croissance touristique et immobilière qui assure les opportunités d'emploi et les retombées. Les deux groupes de résidents peuvent sous-estimer la nécessité d'assurer des provisions de logements permanents, notamment dans les quêtes rentières par la location ou la revente. C'est ce qui peut par exemple

[226] Calendrier et dossier de concertation publique *« Imaginons Tignes 2050 »* : https://www.mairie-tignes.fr/18466-imaginons-tignes-2050.htm
[227] Présentation du partenariat entre le Grand Bornand et l'université Savoie Mont Blanc : https://www.univ-smb.fr/2022/10/06/le-grand-labo-un-partenariat-territoire-universite-inedit-pour-la-montagne-de-demain/
[228] Site internet de la Rosière présentant la démarche du Flocon Vert : https://www.larosiere.net/developpement-durable-environnement-flocon-vert/

se vérifier davantage à La Clusaz au regard des entretiens, contrairement à Badia/Abtei où un protectionnisme local, aidé par la législation régionale, est vigilant pour l'attribution des logements aux ménages permanents. Faut-il alors, pour mettre fin à cette fuite en avant de la promotion immobilière, établir des limites capacitaires de développement ? Certains territoires imaginent **des limites capacitaires vis-à-vis des flux touristiques pour soulager les lieux de vie locale ou la nature (Vlès, 2017).** Cette limitation se traduit par des études, suivies d'une action publique visant à réguler, contrôler et interdire, comme dans le cas du parc national des Calanques qui a décidé de prolonger l'expérimentation des restrictions sur réservation d'accès à la calanque de Sugiton. En Slovénie, la commune de Bohinj a procédé à des comptages localisés des différentes pratiques récréatives autour du lac très fréquenté afin d'estimer les limites d'accueil capacitaires journalières. La recherche d'un optimum de fréquentation pour garder un confort et une sécurité sur les domaines skiables dans le cadre de l'outil ICAR *d'Atout France* rejoint également ces approches.

A l'issue d'une étude des conflits et des complémentarités entre touristes et habitants, M. Delaplace et G. Simon (2017) plaident pour des investissements économiques multifonctionnels qui tempèrent les situations conflictuelles. L'objectif public serait réorienté sur **la cohabitation entre touristes et résidents plutôt que la recherche d'attractivité touristique**. Ne faut-il alors pas envisager une nouvelle sociologie de développement qui atténue **la rupture catégorielle entre « l'habiter » et le « visiter »,** entre le lieu de vie et la destination qu'entretiennent la gouvernance et la structure organisationnelle des communes-supports de stations ? D'après le directeur du service commercial et de marketing de la *SETAM (Val Thorens Tours),* la qualité d'accueil se serait perfectionnée à Val Thorens et le défi est à présent d'améliorer l'expérience client et contribuer à ajouter de la valeur émotionnelle au séjour de la clientèle (Bonnel, 2023). En raison de la recherche d'authenticité par les séjournants, les opérateurs touristiques dans les destinations urbaines et les littoraux tendent à promouvoir **l'expérience de pouvoir « vivre comme un local »** auprès de la clientèle touristique. Il s'agit d'une mise en tourisme de l'ordinaire pour rompre avec la mise en scène du tourisme traditionnel qui s'opère dans les sites touristiques (monuments, centre historique, stations). Les opérateurs touristiques doivent alors s'adapter et peuvent **repenser l'office de tourisme de façon à refléter davantage l'expérience d'un habitant** (Loisy, 2022 ; Perronet 2022). Des opérateurs privés sont également très actifs pour promouvoir et commercialiser l'expérience « habitant » ou les guides habitants comme *Airbnb trips, Guide like yoi, Cariboo, Tri4 real* et *Viezat* (Técher, 2022). C'est une dimension de la diversification touristique. Dans les destinations urbaines, l'habitant se retrouve constitutif de l'offre touristique et prend part à son développement en étant promoteur de la destination, client ou prestataire. Des institutionnels désignent ce concept comme un tourisme participatif puisque les habitants peuvent prendre part aux décisions sur certaines mesures de gestion touristique (Loisy, 2022). L'anthropologue A. Bunten propose une théorie d'« automarchandisation » des habitants où ces derniers revendiquent leur connaissance locale (2008). Son rôle peut varier entre offreur, consommateur, influenceur, accueillant ou citoyen. D'autres le voient comme la conséquence de **l'émergence de l'économie collaborative qui affecte quatre secteurs touristiques : le transport, l'hébergement, la restauration et les activités de loisirs**. Ce phénomène peut s'expliquer par la facilitation que permet internet dans la promotion individuelle sur les réseaux sociaux par exemple (Raimbaud et Nermord, 2022). Ce phénomène contribue à la porosité de la frontière entre touriste et habitant. Des initiatives permettent aux habitants d'organiser des tours marchands comme **l'idée de passeurs de culture locale** mise en place par le comité départemental du tourisme de Val-de-Marne (Sallet-Lavorel, 2022) ou encore « Nos habitants ont du talent » par les offices de tourisme en Blaye Bourg Terres d'Estuaire en Gironde, **les raconteurs de pays** dans le Lot-et-Garonne, les coups de cœur 100 % habitants dans l'Oise ou les amBBassadeurs à Béthue-Bruay dans le Pas-de-Calais

(Raimbaud, 2022). Le code du tourisme (article R133-19) permet d'intégrer à l'organe de délibération de l'office de tourisme « des membres représentant les professions et activités intéressées par le tourisme ». Il serait donc possible de définir des représentants d'habitants pour siéger dans l'organe délibérant. Une autre tendance relevée par les sociologues en milieu urbain est **la demande progressive des habitants à consommer l'offre touristique locale et profiter de l'événementiel comme s'ils sont visiteurs**. C'est le phénomène de *« staycation »* (Boulin 2023). Tout cela viendrait conforter l'idée que **prendre soin des locaux, c'est prendre soin du tourisme.**

Dans le littoral, **plusieurs offices de tourisme ont fait la démarche de refondre le concept des offices de tourisme en une forme de tiers-lieux.** C'est le cas à Arcachon en Gironde, où depuis 2019 a été ouverte une *Médiathèque Aracachon Associations Tourisme*, soit un lieu qui regroupe plusieurs services à la population (médiathèque, ludothèque, maison des associations, auditorium, musée numérique), les archives municipales et l'accueil touristique. Il s'adresse autant à des résidents que des visiteurs de passages. 350 000 visiteurs ont été enregistrés en 2021, ce qui témoigne d'une forte fréquentation. Dans les Landes, le Seignanx est un autre exemple de territoire littoral qui dispose d'un office de tourisme cumulant les fonctions de centre culturel, de transport et de promotion de l'alimentation de qualité (Boulin, 2023).

Ces exemples révèlent ainsi le potentiel **d'établir des passerelles entre l'office de tourisme et des tiers-lieux** dont l'usage premier est conventionnellement imaginé pour l'habitant. 2500 tiers-lieux sont répertoriés en France en 2021 (*France Tiers Lieux*), avec une diversité de fonctions et d'activités. 75 % d'entre eux proposent des espaces de coworking, 30 % des ateliers de fabrication numérique « *fablabs* », 27 % des activités culturelles, 19 % des ateliers artisanaux partagés, 17 % des laboratoire d'innovation sociale *« living labs »*, 14 % des cuisines partagées et 9 % de jardins partagés (Gauthier et Seillier, 2023).

Le rapprochement de l'office de tourisme et du tiers lieu est finalement une métaphore emblématique de ce que pourrait être un modèle touristique réorienté sur son lieu de vie, intégrateur de saisonniers et de résidents secondaires. **Cette synergie multifonctionnelle pourrait être à l'image des hybridations et évolutions des parcours de vie constatées lors de la thèse. Ce décloisonnement des publics invite à imaginer un tourisme circulaire comme déclinaison d'une économie de circuits courts où le tourisme ne chercherait plus à accueillir le lointain mais le local.**

Le **tourisme circulaire** est à distinguer de **l'économie circulaire puisque la production et la consommation ne s'articulent pas de la même façon que dans les autres domaines économiques** (Luigi et Francesca, 2017 ; Bosone et Nocca, 2022) et **notamment en termes d'implication spatiale**. Le concept d'économie circulaire émerge dans le contexte de raréfaction des ressources liée aux enjeux de maintien de la biodiversité et de réchauffement climatique. **Il consiste au remaniement des chaînes de productions et de consommations pour orienter une exploitation des ressources permettant le recyclage afin de préserver les écosystèmes, minimiser les déchets et réduire les émissions** (Turner et Pearce, 1989). L'économie circulaire redéfinit 7 étapes **de la chaîne de production, de consommation et de recyclage** : une écoconception, une écologie industrielle et territoriale, une économie fonctionnelle, une consommation responsable, un allongement de la durée de vie des produits et services, la possibilité d'un recyclage et enfin un approvisionnement durable en termes de ressources ou d'environnements (ADEME, 2013).

D'après les publications existantes consultées, le tourisme circulaire correspondrait principalement à des initiatives visant à réduire la consommation d'énergie et d'eau, réduire les déchets, privilégier le recours aux circuits courts dans l'alimentaire et les produits locaux, contribuer à la restauration environnementale et engager une valorisation socio-culturelle (Luigi et Francesca, 2017). Il concourt à soutenir l'artisanat, l'art, la culture et la connaissance locale (Bosone et Nocca, 2022). Ces définitions sont proches des principes du *tourisme durable* définis par l'Organisation Mondiale du Tourisme puisqu'il s'agit d'un tourisme qui tient pleinement compte de ses impacts économiques, sociaux et environnementaux actuels et futurs. Toutefois, ces principes ne précisent pas le mode d'emploi et se limitent à repenser le développement touristique en surface, sans reconsidérer l'interaction fondamentale entre le lieu mis en tourisme et la clientèle. L'économie circulaire appliquée au tourisme devrait pourtant consister à repenser l'attractivité des touristes, des compétences et des capitaux. **Invoquer la notion de circularité devrait pouvoir réinterroger les rapports entre la clientèle touristique et la destination sur les distances impliquées, l'empreinte carbone induite, l'authenticité et l'impact des liens entre les visiteurs et la communauté d'accueil. Ainsi, nous proposons de conceptualiser le tourisme circulaire** avec plus de consistance que la littérature existante identifiée. Il **correspondrait à la recherche de circuits courts entre la promotion d'offres touristiques et la provenance de la clientèle accueillie. Il fait évoluer le produit touristique en lui-même et les stratégies de mise en tourisme vers une facilitation de l'expérience de l'habiter éphémère afin de valoriser les espaces de vie supports des destinations**. L'équivalent de la rupture du processus du « prendre », « faire » et « jeter » du consommateur proposée par l'économie circulaire est à retranscrire par des alternatives à l'« aller », « visiter », et « détériorer » pratiqués par la clientèle touristique. Sous ce prisme, le tourisme circulaire peut se positionner comme un modérateur des distorsions entre le cadre de vie et l'intensité touristique saisonnière. **Ce concept reste théorique et nécessite d'être d'avantage étayé dans de futurs travaux.**

Quelle perspective possible pour l'industrie du ski dans la mise en œuvre d'un tourisme circulaire ? Sans rompre du jour au lendemain avec sa clientèle de prédilection, la station de sports d'hiver internationale pourrait-elle imaginer réorienter son activité promotionnelle et ses offres de loisirs auprès d'une clientèle plus régionale avec des déplacements moins carbonés grâce à des distances parcourues plus réduites. La stratégie touristique pourrait alors concourir à fidéliser une clientèle locale plutôt que d'exploiter le segment d'une clientèle de long courrier. **Evidemment, la manne économique du tourisme circulaire serait potentiellement moins importante qu'un modèle de développement touristique qui entretient la rotation hebdomadaire du client dépaysé dont les dépenses sont plus épicuriennes.** Une hausse de la part de clients locaux pourrait être déjà une première étape comme l'annonce de Tignes dans ses objectifs (Informations transmises lors de la Rencontre du club Montagne de la Fédéscot « Habitat et Logement en Territoires de Montagne, 24 mai 2024), ou comme le préfigure la création du *Magic Pass* en Suisse qui propose un forfait saison hivernale donnant accès à tout un réseau de stations. Une autre déclinaison du tourisme circulaire auprès des résidents secondaires pourrait être perçu dans l'une des initiatives du département des Alpes de Haute Provence. Ce dernier prépare en 2024 des actions auprès des propriétaires de résidents secondaires de stations afin qu'ils se saisissent davantage de l'offre touristique sur l'ensemble du département. Ainsi, la résidence secondaire est pensée par la collectivité comme un pied à terre pour un rayonnement excursionniste potentiel bien plus large que la commune de résidence. **L'objectif est alors de mobiliser le stock de clients potentiels qui réside déjà occasionnellement dans le département**

plutôt que de chercher à attirer une nouvelle clientèle plus éloignée (*Entretien 28, Employée, Allos, 18 janvier 2024*).

P. Bourdeau appréhende **une bifurcation stratégique qu'il paraît difficile d'arbitrer par les opérateurs touristiques face à une clientèle touristique de montagne ambivalente** entre *activité contemplative ou hyperactive, authenticité ou nouveauté prestigieuse, immersion dans la nature ou urbanité revisitée, quiétude ou festivité* (2019). Le tourisme circulaire ne saurait peut-être également répondre à ces deux orientations à la fois dans une même destination. La multiplicité des stations donne alors justement la possibilité à chacune de trouver son crédo d'attractivité renouvelée et de cultiver l'inter-destinations et l'habiter auprès des visiteurs, des saisonniers, des résidents secondaires, des investisseurs ou des résidents.

Par ailleurs, les choix entre modèles d'hébergement touristique diffus ou concentrés sont pleinement réinterrogés avec l'idée d'une désaisonnalisation du tourisme. **En effet, le tourisme hivernal hérite d'un parc d'hébergement compact alors que la demande estivale semblerait trouver une satisfaction dans un format d'habitat plus diffus et dispersé en proximité avec l'accès à la nature. Cette spatialité dissonante du tourisme hivernal et estival est également un des enjeux à résoudre au niveau des stations.**

3.6 La diversification économique : des niches de développement à composer avec les prédispositions de la vallée et des multi-résidents

Depuis les années 2000, un tourisme de diversification concourt à créer des stations de sports d'hiver avec un spectre d'activités plus large et une extension vers les 4 saisons (Achin et George, 2019a). Cette diversification peut prendre des réalités plus ou moins tangibles en station. D'après les entretiens réalisés au cours de la thèse, les stations semblent toujours autant dépendre financièrement de l'activité de ski. De plus, l'analyse de la ventilation des emplois par secteur d'activité montre que **la diversification économique reste peu significative jusque-là. Les communes font face aux difficultés de contraintes d'accès, de prix et de disponibilités du foncier pour l'installation d'entreprises et l'hébergement du personnel.** L'évolution de la gouvernance des stations et les stratégies de diversification sont pour certaines stations retravaillées avec l'appui technique et financier de la région ainsi que de l'Etat, notamment au travers des contrats de destinations ou des espaces valléens.

Certaines destinations initialement à vocation essentiellement touristique ont su développer des activités complémentaires pour des séjours qui peuvent répondre à une population plus permanente, concourant à atténuer la fréquentation exclusivement saisonnière de la destination comme dans l'exemple de Cannes (Duhamel et Knafou 2003). De même, si **les stations de littoral du Languedoc-Roussillon ont hérité d'aménagements touristiques très spécialisés avec le plan Racine, ces territoires ont pu accueillir une population de retraités et renforcer ainsi une économie et une animation plus annualisées** (Rieucau, 2000 ; Gauchon, 2019). C'est également valable pour des villes stations touristiques à la montagne (modèle 4).

En montagne, **les exemples de diversification économique les plus prégnants semblent se situer plutôt au niveau de stations de moyenne altitude** où l'emploi touristique pèse proportionnellement moins que dans des grandes stations de haute altitude et dont les réalités du changement climatique ont des

conséquences plus rapides. De plus, la poly-activité est ancrée dans les pratiques locales de plus longue date (Achin, 2015). A titre illustratif, dans le massif du Vercors, à Villard-de-Lans, une société d'archéologie emploie environ 37 personnes, dépassant de 17 % le nombre d'emplois permanents dans la filière de ski, même si ce dernier est toujours conscientisé comme le principal employeur de la commune (Bourdeau, 2019). Toutefois, cette activité est indépendante de la volonté de développement du territoire, mais découle d'une circonstance patrimoniale.

Le tourisme est souvent perçu comme un remplacement au déclin de l'agriculture et de l'industrie pour assurer le développement régional. Tous les niveaux d'action publique concourent alors à poursuivre le développement touristique de façon à **sécuriser la ressource économique pour les populations locales**. Pourtant, le développement touristique se cantonnant à une seule activité de loisirs ou une mono-clientèle est une prise de risque (Duhamel, 2018).

Dans l'accueil de nouvelles activités économiques, **une piste opportuniste pour les stations serait de mobiliser des résidents secondaires entrepreneurs qui connaissent déjà la commune et dont l'attachement local peut jouer en faveur d'une intention d'initiative ou de collaboration locale.** L'organisation de séminaires, de forums, de colloques sur l'entrepreneuriat local en invitant les résidents secondaires à partager leurs expériences pourrait alors être expérimentée. Leurs réseaux pourraient favoriser des liens avec des acteurs locaux ou même des travailleurs saisonniers externes. Nous avons pu voir dans le **chapitre II** que l'essor des stations avait pu, dans les différentes communes étudiées, se réaliser à l'aide d'une association entre les locaux et les investisseurs extérieurs, qui étaient souvent des vacanciers ou clients des premiers hôtels qui existaient. L'objectif serait alors de reproduire ces circonstances d'associations de partenaires partageant comme valeur commune la préservation de la dynamique locale.

Conclusion du chapitre VIII

L'approche géographique des empreintes habitantes et de l'action publique a permis la conduite d'analyses croisées entre chaque terrain d'études pour mieux caractériser les profils de résidents (résidents secondaires, saisonniers, habitants), comprendre leurs rapports au territoire et évaluer la portée de segments d'action publique selon différentes entrées thématiques. Ces résultats ont été remis en perspective avec une multitude d'autres facteurs. Le **chapitre VIII** a restructuré les connaissances qui émergent de la thèse selon les espaces étudiés. Nous avons alors proposé une modélisation des stations selon les dynamiques de vie locale à l'année dominantes étudiées. Il en ressort cinq modèles : **la station qui tend au comptoir touristique hivernal (Les Deux Alpes, Les Belleville, Montvalezan), la station satellite d'une ou plusieurs agglomérations (La Clusaz, Kranjska Gora), le village-station communautaire (Badia/Abtei), la ville-station touristique (Kitzbühel) et la petite station de moyenne altitude à plus faible intensité touristique saisonnière (terrain non étudié directement).** Pour chaque modèle, nous avons formulé une réponse publique systémique qui se décline en diverses préconisations adaptées aux contextes de ces territoires. **En raison des situations distinctes des communes, il apparaît en effet indispensable d'adopter des interventions publiques différenciées, même si certaines peuvent être communes.** Fort des enseignements, nous proposons des pistes plus générales pour **repenser l'équilibre entre l'intensité touristique saisonnière et la vie locale à l'année** afin de faire émerger de nouvelles opportunités quant au rôle de l'action publique et des résidences secondaires.

CONCLUSION DE LA PARTIE III

L'approche systémique développée dans cette dernière partie de la thèse a permis de repositionner la résidence secondaire et l'action publique face aux causalités multifactorielles des dynamiques de vie locale à l'année dans chaque station. L'étude de solutions pour réguler les résidences secondaires ou favoriser l'accès aux logements permanents nous a amené à considérer d'autres enjeux pour comprendre les dynamiques de vie locale à l'année. **Nous avons pu notamment relever la relation statistique significative entre la part d'emplois permanents et le taux de résidences principales dans les communes-supports de station. L'animation commerciale est plus ou moins en demi-teinte selon le poids démographique des communes.**

Les relations sociales entre les résidents tendent à hiérarchiser la légitimité d'habiter le territoire selon l'antériorité locale et les fonctions économiques des individus. Cela met ainsi en lumière **le rôle de la cohésion sociale pour renforcer le maintien et l'accueil d'habitants à l'année ou intermittents.** Les entretiens ont attiré notre attention sur **les capacités d'adaptation des ménages face aux opportunités pour combiner l'emploi et les solutions de logement, pouvant produire des réarrangements des espaces de vie dont les périmètres dépassent les circonscriptions communale et intercommunale selon les saisons.** Cette perspective nous invite à interroger les rapports entre une station et une agglomération de proximité dans les cas étudiés concernés, pouvant soit renforcer la spécialisation territoriale touristique de la station ou *a contrario* développer ces inter-complémentarités.

Par ailleurs, la piste d'une annualisation du tourisme avec le concept des 4 saisons semble trouver une faible réalité vis-à-vis de l'organisation cyclique saisonnière des socio-professionnels, des habitants et du potentiel des conditions climatiques au printemps et à l'automne. De plus, la remise en tourisme des logements sous-occupés existants peut difficilement révéler ses impacts positifs lorsqu'en parallèle, les rythmes et volumes de construction de nouveaux hébergements touristiques restent conséquents.

Si certains facteurs ont pu être approfondis de façon sectorielle, la caractérisation par terrain, et le croisement des dynamiques relevées sur chaque terrain invitent à adopter **une approche systémique différenciée.** Dans le **chapitre VIII**, nous avons proposé de rassembler **les enseignements de la thèse à l'aide de la de l'élaboration de modèles des stations selon les dynamiques de vie locale à l'année dominantes.** L'objectif était de synthétiser les résultats d'analyse en rapprochant les points communs ou au contraire distinctifs entre les communes-supports de stations étudiées. Nous avons alors proposé des préconisations pour revitaliser le parc résidentiel et renforcer la vie locale à l'année adaptées à chacun de ces modèles. Nous avons proposé de structurer l'action publique atour de **réponses publiques systémiques, s'adressant à plusieurs facteurs à la fois selon les espaces étudiés**.

En dernière partie de ce **chapitre VIII**, nous avons remis en perspective nos résultats vis-à-vis d'autres travaux académiques pour proposer plusieurs pistes afin de repenser l'équilibre entre l'intensité touristique saisonnière et la vie locale à l'année. **Si chacun des résidents et des acteurs publics ou privés sont à la fois producteurs de l'intensité touristique saisonnière et tributaires de ses conséquences, les pouvoirs publics se retrouvent dans une position déterminante pour enclencher l'évolution vertueuse des modèles.**

CONCLUSION GÉNÉRALE : VERS UNE VIE LOCALE MULTI-SAISONNIÈRE QUALITATIVE DANS LES COMMUNES-SUPPORTS DE STATIONS

L'essor du tourisme de sports d'hiver avait entraîné un regain démographique sur les versants des massifs alpins dotés d'infrastructures touristiques (Veyret Verner, 1956). La perte d'habitants constatée ces dernières années dans de nombreuses communes-supports de stations alpines a fait émerger une préoccupation publique pour le maintien de la vie locale à l'année. La résidence secondaire se retrouve alors au cœur de crispations sociales, de discours médiatiques et politiques en raison de la poursuite de son développement en parallèle de la montée des prix et des difficultés d'accès à la résidence principale (Caouissin, 2021 ; Marcellin et Colonna, 2022, article de presse ; *IGA-IGEDD-IGF,* 2022). Elle est parfois publiquement signalée comme étant à l'origine du départ d'une population résidente à l'année dans les territoires touristiques. Ce grief s'ajoute au risque d'affaiblissement de la performance touristique des stations que représente leur sous-occupation (Genevray, 2015).

La mobilisation des connaissances de la littérature scientifique et nos premières observations statistiques nous ont invité à **relativiser, d'une part, un phénomène de dépopulation généralisé à l'ensemble des stations et d'autre part, la seule responsabilité des résidences secondaires** dans les pertes démographiques. Concernant le dépeuplement des communes-supports de grandes stations, la somme de leurs recensements municipaux de la dernière décennie à l'échelle de tout l'arc alpin indique la poursuite d'une croissance démographique, bien que plusieurs communes et vallées supports de stations soient gagnées par un infléchissement démographique. Par ailleurs, notre analyse cartographique révèle une **situation contrastée entre les communes-supports de grandes stations, au regard de l'évolution du nombre de résidences secondaires et de la croissance démographique, confortant la nécessité d'une approche critique tenant compte d'autre facteurs explicatifs**.

De nombreuses études mettent en lumière des retombées positives et négatives des résidences secondaires, dont les conséquences générales restent difficiles à statuer dans les territoires touristiques (Coppock, 1977 ; Hiltunen *et al.,* 2013 ; Müller et Hoogendoorn, 2013 ; Roca, 2013). **Des chercheurs interprètent la dévitalisation des territoires comme un épiphénomène plus que la source des enjeux** (Balseinte, 1961 ; Coppock, 1977 ; Hall et Müller*,* 2004 ; Marjavaara, 2009 ; Perlik, 2011). En effet, la perte d'habitants matérialiserait des déséquilibres plus structurels liés à la conjoncture macro-économique qui recompose les relations entre les villes et les territoires ruraux. Les disparités dans la captation de croissance économique entre les agglomérations et les territoires ruraux créent une configuration d'**inégales capacités d'investissements entre les populations rurales et les populations urbaines.** La qualité du cadre résidentiel des espaces montagnards engendre notamment des migrations d'agréments d'urbains souhaitant investir dans une nouvelle adresse pour les loisirs, mais aussi constituer du patrimoine (Perrot et De la Soudière, 1998). La résidence secondaire pourrait alors être le produit d'un **phénomène de métropolisation des stations** qui, pour celles proches d'une ou plusieurs agglomérations, mutent dans une fonction de quartiers résidentiels (Perlik, 2011). C'est ce que traduit également le concept de **synergies productivo-résidentielles** (Davezies et Talandier, 2014) qui se manifestent entre la ville et la montagne dans la redistribution des revenus de territoires productifs vers des territoires résidentiels. Sous ce prisme, une solution à la pression immobilière en station serait de **repenser la répartition de la croissance économique entre ville et montagne.** Dans cette perspective, les politiques publiques les plus à même

d'intervenir seraient de niveau régional, voire national. Un objectif de rééquilibrage apparaît extrêmement ambitieux face à la capacité différenciée des territoires dans l'accueil d'activités économiques, mais aussi vis-à-vis des logiques compétitives mondialisées qui confortent la nécessité de rationaliser les fonctions productives en les polarisant dans les aires urbaines (Bouinot, 2002).

Par ailleurs, **nous ne pouvons résumer les stations à la seule fonction d'économie résidentielle** que génère entre autres le développement de résidences secondaires (Bartaletti, 1994 ; Fablet, 2013). Ce serait en effet négliger **la vocation productive historique des résidences secondaires pour l'amortissement d'infrastructures** touristiques par sa vente et sa mise en location en tant que meublés de tourisme. La résidence secondaire est également **un levier de la fréquentation touristique**, dont la capacité d'accueil des stations françaises dépend le plus. La mise en tourisme des destinations de sports d'hiver s'est apparentée à **un processus d'industrialisation du tourisme** (Duhamel, 2018) qui renvoie à des fonctions productives (production de neige artificielle, marchandisation d'activités touristiques, équipements du domaine skiable).

L'héritage des politiques publiques qui ont accompagné l'essor du tourisme de sports d'hiver avec notamment un parc de lits touristiques très développé et croissant, participe à **une forte intensité touristique saisonnière qui n'est pas neutre dans l'appréhension des dynamiques de vie locale souhaitée à l'année**. L'activité touristique impulse des variations saisonnières de la population présente en station. **La saisonnalité provoque des discontinuités dans les relations qu'ont les habitants, les saisonniers, les résidents secondaires et les touristes à leur territoire**. En raison de pratiques de marketing territorial à première vue antinomiques entre la quête d'une clientèle à la semaine et de résidents à l'année, **l'action publique nous apparaît constituer un pivot dans sa faculté à concilier l'intensité touristique et l'espace de vie à l'année, ou au contraire aggraver ces déséquilibres.**

Tous ces éléments invitaient donc à réinterroger le rôle de la résidence secondaire et de l'action publique dans les déséquilibres démographiques que rencontrent certaines communes-supports de stations. **Ces dernières catalysent les enjeux de pression immobilière, de développement de la résidence secondaire et de maintien d'une vie locale à l'année**. Notre recherche a alors privilégié cet échelon géographique en lien avec les dynamiques valléennes ou de massifs pour mieux comprendre les mécanismes à l'œuvre. **La mise en perspective de différents terrains d'étude de thèse à l'échelle de l'arc alpin nous a permis de nous enrichir de la diversité des contextes socio-culturels, institutionnels, législatifs et territoriaux**.

Les différents éléments constitutifs de la problématique comme la vie locale à l'année, les résidences secondaires et l'action publique ont été analysés dans le détail de leurs interactions dans le contexte de **quatre terrains d'étude français, un terrain suisse (Nendaz), un terrain italien (Badia/Abtei), un terrain autrichien (Kitzbühel) et un terrain slovène (Kranjska Gora)**.

Les défis méthodologiques auxquels ont déjà été confrontés de nombreux chercheurs et institutionnels sur la lecture démographique d'espaces touristiques (Talandier, 2007; Terrier, 2006, 2009 ; Vacher et Vye, 2012 ; Bausch, 2017) et le décompte de résidences secondaires (Aguer et Vergeau, 2009 ; Fablet, 2013 ; Roca, 2013 ; Czarnecki et Frenkel, 2015 ; Blondy, *et al.,* 2016 ; CEREMA, 2018 ; Carrosio *et al.,* 2019 ; Drouet et Koderman, 2023) nous ont amené à **nous défaire du paradigme binaire qui oppose la résidence principale et la résidence secondaire.** En effet, la distinction poreuse entre résident secondaire, résident permanent et saisonnier n'invite pas à conserver une approche catégorielle pour décrypter ces usagers.

Définir les différents types de résidents reste complexe en raison de la relation itérative et multi-dimensionnelle de l'habiter qui lie les individus à l'espace.
A l'aide du champ épistémologique de l'habiter, nous avons proposé de **réviser notre perception des habitants afin de tempérer l'idée que seuls les résidents recensés à l'année soient contributeurs de la vie locale** dans la commune-support de station. Nous avons ainsi adopté **une approche géographique des empreintes habitantes afin d'étudier les pratiques socio-spatiales des résidents** qui traduisent leurs relations de l'habiter au territoire ainsi que leurs contributions à la vie locale. C'est donc à l'aide de sept critères (le statut administratif, la présence, la participation socio-économique, le recours à des commodités du quotidien, l'intégration sociale, l'attachement au lieu et l'engagement politique) que **nous avons relevé les empreintes habitantes auprès des résidents secondaires, des habitants permanents et des saisonniers** dans nos terrains d'étude.

Cinq hypothèses ont guidé les travaux de la thèse. L'une consistait à vérifier la part d'habitants intermittents parmi les résidents secondaires. Les quatre autres concouraient à interroger la contribution de l'action publique à la vie locale à l'année selon différents segments d'intervention : les mesures de régulations des résidences secondaires, les politiques de soutien à l'accès à la résidence principale, les orientations pour développer l'offre d'emplois permanents et les configurations d'accès aux commerces et services de première nécessité ainsi que l'appui à la revitalisation du parc d'hébergements touristiques existant.

Nous pouvons alors rassembler nos résultats pour répondre aux trois principales questions formulées en introduction.

1. Comment s'expriment géographiquement les *empreintes habitantes* des résidents des stations alpines ?

C'est à l'aide d'une enquête auprès de 1181 résidents secondaires et de 119 entretiens auprès des habitants, des saisonniers ainsi que d'autres acteurs du territoire (professionnels, élus, agences immobilières, bailleurs sociaux), que nous avons caractérisé les usages résidentiels, puis proposé une spatialisation des pratiques qui gravitent autour des stations dans l'objectif de mieux comprendre leurs espaces de vie quotidienne.

Du côté des résidents secondaires, **la part de propriétaires, dont le taux de présence correspondrait à celle d'un résident à l'année est très minoritaire et tend à nuancer le phénomène d'habitants semi-permanents parmi les enquêtés sur le seul critère de la fréquentation résidentielle.** En effet, la durée médiane d'occupation annuelle de la résidence qui cumule les semaines d'occupation par le ménage propriétaire, le prêt à des proches et la location est nettement inférieure à 6 mois pour l'ensemble des terrains étudiés (14,5 semaines pour les stations françaises, 14 semaines pour Nendaz et 15,4 semaines à Kranjska Gora)[229].

Néanmoins, le traitement du questionnaire a pu révéler **la participation de résidents secondaires aux performances économiques des stations françaises** comparativement aux autres terrains d'étude étrangers, par la location des meublés de tourisme. De plus, **le niveau de dépense des multi-résidents et la fiscalité représentent un apport équivalent et parfois surpassant celui de résidents à l'année pour les communes étudiées**. Par ailleurs, une majorité de propriétaires témoignent d'un fort attachement au territoire de la résidence secondaire notamment au travers d'un sentiment d'appartenance à la commune, de

[229] Le trop faible taux de réponses à l'enquête à Badia/Abtei et Kitzbühel ne nous a pas permis d'établir les durées pour ces deux communes.

leur intérêt pour l'actualité locale et pour certains, le choix de voter dans cette commune. Pendant les périodes de confinements liées à la crise sanitaire de la COVID-19, une étude avait relevé un surcroît de l'occupation des résidences secondaires en proximité d'un hôpital (Czarnecki *et al.,* 2021). Ces regains d'occupation pendant la crise dépendaient des caractéristiques du logement et du style de vie des ménages (Pitkänen *et al.,* 2020). Notre enquête a été l'occasion de sonder la part de ménages ayant interverti la résidence secondaire et principale à la suite de la crise sanitaire de la COVID-19. Les taux sont très variables selon les communes étudiées avec 2 % à Montvalezan, 3 % à Les Belleville, 5 % à Les Deux Alpes, 6 % à la Clusaz, 8 % à Nendaz et jusqu'à 12 % à Kranjska Gora. L'analyse croisée nous a permis d'identifier que **les grands logements sont plus représentés dans les décisions de changements de domiciliation à l'année**.

Du côté des résidents à l'année, l'approche géographique des empreintes habitantes a permis de mieux comprendre les rapports à l'espace habité au sein et en dehors de la commune-support de station touristique face à l'intensité touristique saisonnière. Les tendances observées témoignent d'empreintes habitantes plurielles et d'organisation d'espaces de vie à géographie variable. **Les diachronies et rythmes de vie des habitants ainsi que des saisonniers dans les stations nous ont amené à reconsidérer la géographie de la vie locale à l'année à des échelles plus larges que celle du périmètre communal,** notamment en dehors des périodes d'intensité touristique saisonnière. Les départs prolongés en intersaisons sont manifestes dans les stations de deuxième et troisième générations en France. Par ailleurs, les habitants peuvent être des multi-résidents au même titre que des résidents secondaires. Plusieurs situations en témoignent avec par exemple à La Clusaz un ménage dont les enfants sont scolarisés dans la commune, mais où l'emploi très éloigné oblige l'un des conjoints à réaliser des nuitées ailleurs sur la semaine. *A contrario*, un résident secondaire pourra venir dans la commune tous les week-ends également, ce qui revient à un temps de présence alterné pour les deux situations.

N. Martin (2006) comprend l'infléchissement démographique qui gagne certaines stations par la revalorisation immobilière mais aussi le souhait des ménages de prendre de la distance avec l'animation de la station au fil du parcours de vie. Plusieurs entretiens que nous avons menés auprès de séniors confortent effectivement cette idée de **prise de distance avec la station par certains habitants**, souhaitant, après plusieurs années passées en station, échapper aux pénibilités de circulations hivernales, à l'agitation de la station et le désir d'accéder à un retour « du vert » dès les intersaisons.

2. Dans quelle mesure les usages des résidences secondaires et l'action publique contribuent-ils à la vie à l'année dans les communes-supports de stations alpines ?

Afin d'approfondir les possibilités d'une part croissante d'habitants intermittents contributeurs de vie locale à l'année formulée par **l'hypothèse 5**, notre enquête a sondé le potentiel du télétravail. Dans les stations françaises étudiées, celui-ci apparaît plafonné aux 32 % qui ne sont pas retraités et dont l'emploi est compatible avec le travail à distance. 40 % des logements seulement disposent d'un accès internet (en dehors du partage de connexion mobile). Si aujourd'hui le télétravail est pratiqué par 21 % des résidents secondaires, **en cas d'amélioration de la connexion, l'augmentation de la présence des propriétaires par les facilités de télétravail pourrait représenter entre 15 et 22 %** sur les terrains français enquêtés.

Par le traitement statistique de l'enquête, nous avons pu identifier que certaines caractéristiques des stations, des attributs des résidences secondaires, des situations et parcours des ménages peuvent prédisposer à certains usages résidentiels. **La durée d'occupation tend à augmenter pour les résidents secondaires plus âgés ou lorsque la résidence principale se situe à moins d'une heure de la station.** Cependant, par le traitement statistique nous ne pouvons pas démontrer une occupation différenciée entre les ménages dont la résidence principale est située de 1 à 3 heures de route de ceux dont elle est à plus de 6 heures. Nous n'avons pu non plus relever de distinction d'usage selon si le ménage à une ou plusieurs résidences secondaires. La performance locative apparaît très liée à l'ancienneté de l'accession à la propriété et à la situation socio-professionnelle. **Les retraités notamment sont moins loueurs que des employés**. **L'appréhension de potentielles détériorations du logement et le souhait de garder une flexibilité d'usage** de la résidence sont les principaux freins à la location. Les marges de manœuvre pour inciter à la remise en location sont alors financières et techniques. L'efficacité de la politique publique proposée dépendra des garanties qu'elle pourra apporter aux propriétaires (services de conciergerie, assurances de dégradation locative). Alors que la location n'est pas dans les projets d'une majorité des propriétaires, ils indiquent principalement vouloir augmenter leurs séjours à la résidence secondaire à l'avenir. A l'aide de la **Classification Ascendante Hiérarchique** et **l'Analyse des Composantes Principales**, nous avons repéré des ***personas*** en fonction des usages résidentiels dominants pour permettre une lecture synthétique et illustrée de sept profils-types de propriétaires plus ou moins représentés selon les communes enquêtées :

- Le **retraité multi-résident :** très représenté dans l'ensemble des communes enquêtées, il est exclusivement occupant du logement à des fins de loisirs et de repos et ne souhaite en aucun cas louer.
- La **famille de cadres supérieurs hédonistes :** elle occupe chaque année la résidence pour les vacances et peut proposer occasionnellement son bien à la location. Elle apparaît de façon significative à La Clusaz, Les Deux Alpes et Nendaz.
- Le **couple d'habitués mi-loueurs et mi-occupants** : il occupe également la résidence pour les loisirs, mais est plus loueur que la persona précédente. Il est identifié à Les Belleville, à Montvalezan et à Kranjska Gora.
- Le **ménage local qui est dans le business des meublés de tourisme :** domicilié dans la commune ou la vallée, il n'occupe jamais la résidence secondaire qui est dédiée à la location. Les performances locatives sont souvent très importantes. Il est très présent à La Clusaz, Les Belleville et à Kranjska Gora.
- Le **couple de propriétaires investisseurs** : il recherche le placement et la rentabilité locative et réalise ainsi de très bonnes performances locatives. Il apparaît de façon significative à La Clusaz et à Montvalezan.
- L'**absentéiste aux multiples propriétés :** cette persona est minoritaire dans notre échantillon d'enquêtés (la sous-représentation peut être également liée au faible taux de réponse à l'enquête en raison de l'absentéisme) et ne ressort pas des méthodes statistiques appliquées. Cependant, des entretiens ont permis d'identifier cette persona notamment à Les Deux Alpes, mais elle est susceptible d'exister dans d'autres stations. Elle est propriétaire de plusieurs résidences secondaires et séjourne très rarement dans celle située en station. Elle ne loue quasiment pas.

- Le **développeur local** : il vient régulièrement dans sa résidence et est moteur ou activement impliqué dans des initiatives locales de la commune. Nous avons pu identifier deux situations à Les Belleville et à Badia/Abtei.

L'enquête a permis de recueillir des données sur le temps que les propriétaires de résidences secondaires ont passé dans chacune de leurs résidences en 2022, ainsi que sur les nuitées supplémentaires effectuées en dehors du patrimoine du ménage. Le croisement de ces informations nous a permis d'analyser la **répartition spatio-temporelle annuelles des ménages propriétaires entre leurs résidences.**

En cartographiant les résultats avec **une approche chronotopique** (Bakhtine, 1978 ; Osman et Mulíček, 2017), nous avons pu observer des variations d'usage des résidences en fonction des distances entre elles, de leur localisation et du nombre de logements en possession des ménages. **Les pourcentages d'occupation annuelle de la résidence secondaire en station par les multi-résidents sont compris entre 2 % à 30 %, qui varient selon la distribution spatiale des autres résidences mais aussi probablement des choix de vie des ménages.** Par l'approche chronotopique, le fait d'avoir plus d'une résidence secondaire affecte l'occupation de celle en station à la baisse, même si nous n'avons pas pu le démontrer statistiquement. Toutefois, l'illustration de plusieurs cas de propriétaires disposant d'une résidence secondaire supplémentaire à la mer n'engendre pas nécessairement des visites plus récurrentes dans celle de la mer que celle de la montagne. Cette approche inédite nous a ainsi donné à voir **l'éclatement des espaces de vécu des multi-résidents comme une facette des empreintes habitantes en station**.

En raison des flux entre plusieurs territoires révélés auprès des résidents secondaires à l'aide des chronotopes, de l'élasticité ponctuelle ou cyclique des espaces pratiqués par les résidents à l'année en station, il n'est pas toujours possible de concevoir la commune-support de station, l'intercommunalité, ou la vallée comme la seule entité géographique cohérente d'un système territorial. **Cela supposerait une délimitation géographique et continue des dynamiques, or une partie des empreintes habitantes s'opère dans l'inter-territorialité (Vanier, 2008).** La multi-résidentialité invite à considérer les résidents secondaires comme des interterritoriaux (Vanier, 2008), dont **les flux qui connectent des territoires dispersés questionnent alors les principes de planification et d'aménagement sur-territorialisés**.

Les éléments collectés et analysés au sujet des résidences secondaires invitent à **pondérer l'hypothèse 5 selon laquelle une proportion émergente de résidents secondaires sont des habitants intermittents qui contribuent à la vie locale à l'année.** L'appréciation des habitants intermittents va dépendre des critères considérés. Du point de vue de la présence, la proportion est très minoritaire, même si une infime minorité de ces habitants intermittents sont effectivement devenus habitants permanents à la suite de la crise sanitaire de la COVID-19. Nous ne pouvons prédire si ces changements de domicile resteront valides dans les prochains mois.

L'attachement au lieu des résidents secondaires et la qualité d'agents économiques des propriétaires bailleurs manifestent des empreintes habitantes non négligeables pour les communes étudiées. Ces résultats corroborent partiellement les enquêtes réalisées sur le littoral en Charente-Maritime (Blondy *et al.,* 2016) et dans les Pyrénées (Bachimon *et al.,* 2017).

Si la contribution des résidents secondaires à la vie locale à l'année a animé tout un pan de nos réflexions, un autre pan a consisté à approcher géographiquement l'action publique en croisant l'étude des effets produits par les mesures de régulation des résidences secondaires et des politiques publiques de l'habitat

permanent dans chaque terrain. Les travaux de André-Poyaud *et al.,* sur l'observation des mutations foncières et immobilières au pays du Mont Blanc concluaient sur la nécessité d'une intervention des pouvoirs publics dans l'ajustement de l'accès à la propriété (2010).

Sur la base de nos analyses, nous pouvons estimer que l'**hypothèse 2** visant à favoriser l'accès à l'habitat principal et l'**hypothèse 3** concourant au maintien de l'employabilité à l'année, de l'accès aux services et commerces de première nécessité, pèsent plus dans le maintien des conditions et dynamiques de vie locale à l'année que **l'hypothèse 1** qui s'intéressait à la portée des régulations des résidences secondaires. L'**hypothèse 4** sur le rôle de la performance locative des lits touristiques existants sur la détente du marché immobilier reste difficile à étudier. **Les politiques volontaristes des constructions neuves de l'immobilier de loisirs dans la dernière décennie n'apportent pas la configuration requise pour mesurer les effets de la remise en tourisme des anciens lits sous-occupés.**

Le croisement des résultats observés dans chaque terrain, complété par l'étude des relations statistiques entre différents indicateurs a permis de souligner **un lien entre les efforts publics visant à soutenir l'offre de logements permanents et la croissance démographique**. C'est toutefois surtout le cas lorsque le volume d'offre de logements développés est significatif vis-à-vis de l'ensemble du parc résidentiel existant. Cependant, **la seule offre de logement ne crée pas la demande,** comme peuvent en témoigner des territoires avec un parc de logements vacants important. **L'effet levier des politiques de soutien à l'habitat principal tient à sa réactivité face à la demande générée par d'autres facteurs d'attractivité** du territoire comme les opportunités d'emploi, les aménités du cadre de vie et l'offre de service et de loisirs. **Cette réactivité se traduit par le développement d'une offre adaptée aux besoins, d'où la nécessité d'avoir des diagnostics précis sur les attentes des ménages** (taille de logements, localisation, budget locatif ou à l'achat, anticipation des parcours résidentiels selon la pyramide des âges). Les valeurs foncières étant très élevées, **le montage économique des opérations d'habitat permanent est souvent déficitaire, incitant fortement à l'optimisation des densités construites jusqu'à parfois se heurter à des recours juridiques du voisinage** comme à La Clusaz. Le développement de l'accès à la propriété devient ainsi de plus en plus difficile financièrement voire impossible à mener pour un acteur local. Plusieurs communes s'orientent vers la constitution d'**un contingent minimum de logements locatifs tels que des logements communaux et sociaux.** L'accès à la propriété doit être verrouillé pour ceux souhaitant s'installer à l'année. Dans cette optique, ont émergé le bail réel solidaire en France, les coopératives habitantes en Suisse, les *baurechts* dans le Tyrol autrichien ou encore l'*edilizia conventionata* dans la province de Bolznao pour rompre avec la libéralisation du marché immobilier. Il s'agit de **sécuriser les *valeurs d'usage* du logement plutôt que de laisser libre cours à leur *valeur d'échange*** (Aveline-Dubach, 2005) puisque l'attractivité touristique de la destination finit par faire référence dans les valeurs locatives, puis foncières. Même s'il subsiste des contournements de la part des acquéreurs selon les anecdotes relevées sur les terrains étudiés, les programmes de logements subventionnés restent plus directement à même de préserver l'accueil d'habitants que les seules régulations des résidences secondaires. Cependant, le seul développement d'une offre locative ne répondrait pas non plus pleinement aux attentes à long terme des résidents permanents. **Le désir d'être propriétaire a été exprimé par de nombreux ménages** au cours des entretiens réalisés. C'est donc un rapport culturel à la propriété qui interfère également dans les projets d'installation durable des ménages, même si le très faible taux de propriétaires permanents en Suisse a pu nous interpeller lors de nos travaux.

Par ailleurs, la thèse a permis de mettre en évidence le besoin de **transposer les politiques sectorielles vers une approche transversale**. Cela est valable au sein même de l'action publique de l'habitat (hébergements touristiques, logements saisonniers, résidences principales et secondaires) où un pilotage coordonné pourrait permettre de répondre plus facilement à la versatilité des usages et des espaces de quotidienneté pratiqués.

Le secteur public n'est pas le seul à agir en la matière. Les différents cas d'étude ont permis de relever que **des employeurs de saisonniers prennent en main l'hébergement de leur personnel par l'achat de meublés de tourisme ou d'hôtels désaffectés** afin de garantir la pérennité de leur activité. En Autriche, la paroisse reste un acteur majeur dans la mise à disposition de terrain pour le logement permanent en raison des nombreux ténements dont elle dispose.

L'intensité touristique saisonnière apparaît de façon évidente à travers les empreintes habitantes des résidents et l'occupation du parc résidentiel. Nous avons pu décrypter **un phénomène de hiérarchisation résidentielle** qui privilégie certains profils de résidents plus que d'autres selon la saison au regard de leur fonction économique. En hiver et en été, le propriétaire bailleur accueille prioritairement le touriste, puis le saisonnier à la demande d'employeurs ou de la collectivité. Les logements privés sont souvent proposés aux résidents à l'année en troisième recours. Ainsi, les analyses font ressortir **la responsabilité partagée** des résidents secondaires, des habitants et de l'action publique dans la valorisation immobilière et des difficultés d'accès à la résidence principale. **Alors que des habitants peuvent avoir une démarche monopolistique en achetant des meublés de tourisme, la compétition immobilière s'élargit aux investisseurs extérieurs qui viennent profiter des rentes locales intéressantes**. Enfin, les pouvoirs publics contribuent à la valeur foncière en régissant les droits à construire.

L'étude des effets produits par l'encadrement du développement et des usages des résidences secondaires dans les communes les plus régulatrices a permis de mettre en lumière plusieurs limites. Tout d'abord, le cadre de l'urbanisme réglementaire appliqué en France, en Italie, en Autriche et en Suisse se confronte à **des difficultés de mise en œuvre face à des logiques de contournements** lors de constructions neuves ou de mutations au sein du parc immobilier existant. Les dispositifs de contrôle des usages résidentiels que peuvent déployer certaines autorités publiques autrichiennes et italiennes se heurtent aux **enjeux éthiques du respect de la sphère privée mais aussi au principe constitutionnel d'égalité de traitement et de non-discrimination des citoyens européens sur le marché immobilier** (*EUR-Lex, 1999, alinéa 4).*

Par ailleurs, en raison des retombées économiques que représentent les résidences secondaires en termes de rentes ou de fiscalités, les **coalitions de croissance entre acteurs privés et publics dans les stations rendent la mise à exécution des mesures limitatives plus ou moins effectives** selon les intérêts d'acteurs (Clivaz et Nahrath, 2010 ; Gerber et Tanner, 2018). Enfin, la seule modération du développement de résidences secondaires dans les terrains suisses, autrichiens et italiens ne permet pas de favoriser l'accès à des logements abordables pour les primo-accédants. **Nos résultats d'analyse nous conduisent à relativiser les liens de cause à effet entre la régulation des résidences secondaires, l'accès à la résidence principale et la vie locale à l'année que nous avions avancées avec l'hypothèse 1**. En France, ce sont initialement des orientations politiques qui ont généré la construction massive de résidences secondaires en station. Paradoxalement, les pouvoirs publics se repositionnent plus récemment comme opposés à leur développement en revisitant des **dispositifs fiscaux** à leur sujet. La part de ménages propriétaires modestes relevée par notre enquête nous permet d'émettre quelques réserves sur l'efficacité de

ces mesures fiscales, avec le **risque de revente de biens à des acquéreurs plus aisés, venant alors aggraver la valorisation immobilière à l'œuvre.** La forte attractivité touristique hivernale crée une configuration de compétitivités résidentielles entre usagers dont la valeur locative hivernale fait pourtant alors référence sur toute l'année. En effet, les prix à la vente ne fluctuent pas selon les saisons. La commune pourrait alors engager des stratégies pour **niveler les prix immobiliers hivernaux vers le bas, en revalorisant la promotion de la destination aux autres saisons, mais aussi en appliquant des taxes de lits froids lorsqu'un logement cumule trop de périodes d'inoccupation**, en complément des taxes de logements vacants qui légalement en France ne concerne que la vacance continue de plus de 2 ans. Le traitement unilatéral des résidences secondaires tel qu'il est perçu et taxé aujourd'hui néglige la réalité plurielle des résidents secondaires. Ce sont pourtant certains usages et non le statut de résidents secondaires qui mettent à mal la dynamique de vie locale et l'économie touristique.

L'analyse décomposée entre les empreintes habitantes d'un côté et l'action publique de l'autre nous a ensuite conduit à nous interroger sur les interactions. M. Vanier estimait que le démantèlement du temps collectif et l'unicité territoriale via la proximité s'estompent. La somme des multi-territoralités de chacun est plus prépondérante dans l'organisation de la société que le maillage territorial (Vanier, 2008, p. 19). Les notions de bassin de vie, d'emploi et de service proposées à partir de 1930 seraient rendues désuètes par les logiques individualistes qui s'émancipent de l'ancrage territorial dans leur quotidienneté. Comment le territoire construit matériellement et institutionnellement est-il susceptible de traiter les dynamiques interterritoriales que représentent les pratiques des résidents secondaires ou d'habitants permanents dont les espaces de vie sont à géographie variable ? L'étude des polarités commerciales et de services ou l'examen des périmètres des navetteurs domicile-travail apportent des éclairages limités pour appréhender l'espace du quotidien (Vanier, 2008). C'est pourquoi nous préconisons de recourir à une approche géographique des empreintes habitantes tenant compte à la fois des réalités sensibles (espaces vécus, attachement au lieu), des interactions locales (participation socio-économique) et des usages résidentiels.

A partir de cette approche, des **politiques publiques inter-scalaires sont proposées pour répondre au phénomène de la multi-résidentialité** et concourir à mieux les intégrer aux fonctionnements et perspectives à venir du territoire. **Dans l'optique de renforcer une vie locale à l'année, les espaces de vie à administrer sont à renégocier au regard des pratiques plurielles des habitants et de l'intensité touristique saisonnière**.

3. Quels sont les facteurs et leviers qui permettent de maintenir la vie locale à l'année dans des espaces soumis à une forte intensité touristique ?

Le **problème d'accès au logement ne doit pas éclipser l'implication d'autres facteurs.** Les entretiens auprès des habitants, des élus, des employés publics, des institutionnels, des bailleurs sociaux, des offices de tourisme, des entreprises, d'acteurs la filière du BTP ont rendu compte d'une **diversité des facteurs propres à chaque terrain** dont l'interaction peut conditionner la capacité d'une commune-support de station à préserver une dynamique de vie locale à l'année. Les facteurs explicatifs signalés directement ou indirectement par des acteurs en entretien ont été confrontés à des analyses complémentaires et à la littérature académique pour comprendre leur niveau d'influence. Nous avons ainsi examiné les effets de l'économie saisonnière, la continuité annuelle des services et des commerces, le rôle de cohésion sociale et des solidarités locales dans le maintien des habitants, la capacité d'adaptation des ménages, l'accès aux

services en réponse aux besoins de familles (petite enfance, scolarisation), les choix de vie personnelle et les réajustements de leur espace de vie quotidienne entre la station et le bas de vallée.

Ce volet analytique de la thèse nous a alors invité à questionner les variations saisonnières dans les altérations des dynamiques de vie locale à l'année. L'intensité touristique saisonnière génère **de l'intermittence dans les opportunités d'emploi et altère l'amplitude d'ouvertures annuelles des services et commerces. La spécialisation touristique tend à réduire le spectre des filières économiques.** Cette intensité est donc un marqueur fort, altérant plus ou moins la vie locale à l'année selon les complémentarités économiques, géographiques et sociales développées dans ou à proximité des communes-supports de station. Nendaz et La Clusaz bénéficient de **la complémentarité d'un bassin d'emploi dans une agglomération de bas de vallée** pouvant pallier les creux économiques en dehors des saisons touristiques. Par ailleurs, dans les communes de Montvalezan, Les Deux Alpes et Les Belleville nous avons pu relever un marché de l'emploi peu diversifié qui permet uniquement des installations de couples dont les deux conjoints sont spécialisés peu ou prou dans le domaine du tourisme ou dans la filière du bâtiment. **A l'aide d'un traitement statistique, nous avons pu montrer une corrélation significative entre la part d'emplois permanents et la part de résidences principales sur les communes-supports de station**.
Notre sondage des établissements commerciaux et pourvoyeurs de services dans les terrains étudiés a permis de témoigner d'accès et de disponibilités très disparates. Les commerces et les services de première nécessité dans les communes-supports de stations proches d'agglomérations parviennent à maintenir une activité continue, alors qu'ils connaissent des interruptions d'intersaisons conséquentes dans les stations de deuxième et troisième générations. La mise en perspective des ouvertures d'établissements mois par mois, de la fréquentation des résidences secondaires et de la mise en location des meublés souligne la contribution des multi-résidents qui viennent régulièrement les week-ends à Kranjska Gora et à La Clusaz. La taille démographique de la ville de Kitzbühel assure une consommation à l'année tout comme à Nendaz, où la commune a développé le soutien aux commerces par des bons familiaux communaux. Aux enjeux des commerces s'ajoutent les difficultés d'accès aux services avec notamment pour les familles la problématique de scolarisation dans des établissements (collèges et lycées) éloignés des stations. Dans certains territoires comme l'Oisans, les élèves du secondaire domiciliés en station deviennent internes, ce que toutes les familles ne sont pas prêtes à accepter. A l'aide des entretiens, l'offre de soin a cependant été estimée comme suffisante, voire parfois plus développée en station que dans les bas de vallée.

Les résidences secondaires, l'action publique et les cycles de vie des socio-professionnels sont à la fois les producteurs de la mécanique d'intensité touristique saisonnière et les héritiers de ses effets, dans les ruptures annuelles qu'elle créée sur le marché de l'emploi, l'accès aux services et aux commerces de première nécessité, ainsi que sur l'offre de mobilité. Le recoupement de ces informations nous permet alors de conforter **l'hypothèse 3** sur le rôle **des conditions d'emplois permanents et d'accès aux commerces et services à l'année.**

En dehors de nos hypothèses de départ, **la cohésion sociale avec notamment les facilités d'intégration sociale et culturelle ainsi que les aptitudes des ménages à s'adapter** sont apparus dans nos entretiens comme des facteurs explicatifs importants des capacités des territoires à accueillir et retenir des habitants. Les communes étudiées ont une attractivité auprès de sportifs, pour qui la station est souvent l'eldorado, dans le compromis des services urbains et de l'accès à la nature. Le rythme saisonnier qui alterne intensité et quiétude est aussi recherché par de jeunes actifs. Toutefois, malgré ces atouts, les néo-arrivants sont

soumis à **des considérations identitaires locales qui peuvent plus ou moins faciliter leurs parcours résidentiels et professionnels.**

Bien que nos travaux fassent ressortir d'autres facteurs participant aux conditions de vie locale, le cas de La Clusaz réaffirme l'importance des facilités d'accès au logement principal. En effet, de nombreuses prédispositions favorisantes sont identifiées et exprimées par les enquêtés : l'ambiance du village, les loisirs en montagne, l'emploi, les services publics, l'animation commerciale, les facilités de mobilité, l'offre de soin et la proximité de l'agglomération d'Annecy. Nous avons pu relever que l'appréciation de la dynamique culturelle est variable selon les acteurs, mais c'est surtout **l'accessibilité des logements permanents qui ressort comme le maillon manquant aux conditions d'installation et de résidentialisation durables des ménages.** La politique de l'habitat à La Clusaz est encore trop récente pour permettre d'estimer sa portée sur les choix des propriétaires, occupants et bailleurs dans le parc résidentiel existant. **Si elle se limite seulement à quelques opérations, l'action publique de l'habitat risque de jouer un rôle simplement palliatif** et d'appui ponctuel qui peut difficilement générer une inversion de la tendance démographique. Le cumul de certains usages résidentiels privatifs ajoute de la contrainte à l'accès au logement permanent comme la mise en location prioritairement touristique des propriétaires, les démarches monopolistiques et la recherche de rentes immobilières, ainsi que le *statu quo* sur l'occupation et la location d'une partie des résidents secondaires souhaitant bénéficier d'une liberté d'usage de leur bien. A d'autres échelles, se jouent également les avantages concurrentiels dans les capacités d'investissement des ménages en termes de capital et prêts bancaires (Aveline-Dubach, 2005 ; Friggit, 2015). **Cette situation du parc résidentiel hérite d'un modèle de destination touristique développé à partir d'hébergements principalement privatifs, des meublés de tourisme et des résidences secondaires.**

A titre d'exemple la proportion de lits hôteliers et para-hôteliers à La Clusaz n'est que de 15,5 % contre 60 % à Badia/Abtei[230]. Cet héritage, associé à la forte compétitivité des prix engendrée par l'attractivité des investisseurs pour la station, altère la provision de l'offre d'habitat principal. *A contrario*, les résidences secondaires composent plus de la majorité du parc d'immobilier de loisirs de Nendaz, qui est toujours dans une dynamique d'accueil de nouveaux habitants. A Nendaz, la revitalisation des lits touristiques n'est pourtant pas un sujet et la commune ne met pas en place de politique de l'habitat. Rapprocher les situations de Nendaz et La Clusaz amène à s'interroger sur le rôle d'un bassin d'emploi rémunérateur à hauteur des prix immobiliers pratiqués dans la station. La proximité beaucoup plus immédiate de la ville de Sion pour Nendaz, que ne l'est Annecy pour la Clusaz, permettrait peut-être alors d'accéder à des emplois qualifiés et suffisamment rémunérateur, tout en soutenant l'installation de ménages sur le versant de la station avec une distance pendulaire adaptée.

Ainsi, **les dynamiques de vie locale à l'année** sont loin de se résoudre à la seule causalité du développement des résidences secondaires mais ont des **origines multifactorielles**. Les facteurs que nous avons pu identifier s'accordent avec le ***concept des capacités d'être et d'agir* multi-dimensionnelles** de A. Sen (2000) et les ***gradients d'attractivité des territoires*** de A. Barrioz (2019, 2022). Certains chercheurs invitent l'action publique à changer de paradigme, soit en passant de la quête d'attractivité à l'habitabilité (Bourdeau, 2021), soit d'assurer l'ensemble des conditions socio-économiques et environnementales de la vie locale à l'année. D'autres approches vont au-delà des seules conditions de vie locale à l'année et

[230] Estimés à partir des données de G2A 2022 pour la France et de l'office du tourisme d'Alta Badia pour Badia/Abtei.

s'intéressent à la notion de **bien vivre à la montagne** (Lippe et Fournier, 2024) ou encore à la **qualité de vie territoriale** (Sessa et al., 2024).

Toutes ces différentes étapes de la thèse ont participé à la démonstration de dynamiques de vie locale à l'année à géographie variable selon les communes-supports de station. Afin de pouvoir différencier ces dynamiques dominantes selon les espaces étudiés, nous les avons modélisées en regroupant les stations, dont les caractéristiques sont communes. L'objectif est de matérialiser **une synthèse des connaissances de nos analyses à travers ces modèles et de leur associer des préconisations.** Les empreintes habitantes relevées ainsi que les relations entre la commune-support de station et les territoires voisins témoignent de disparités qui nous ont amené à considérer 5 modèles de dynamiques dominantes de vie locale à l'année :

- **la station qui tend au comptoir touristique hivernal** (Les Deux Alpes, Les Belleville, Montvalezan)
- **la station satellite d'une ou de plusieurs agglomérations** (La Clusaz, Kranjska Gora)
- **le village-station communautaire** (Badia/Abtei)
- **la ville-station touristique** (Kitzbühel)
- **la station de moyenne altitude à plus faible intensité touristique saisonnière** (terrains non étudiés mais mentionnés lors des entretiens et des publications académiques)

Dans **la station qui tend au comptoir touristique hivernal**, les empreintes habitantes sont fortement marquées par l'intensité touristique saisonnière. Les habitants et saisonniers en mobilité se cantonnent à vivre dans la commune-support de station en période hivernale, tandis que les espaces pratiqués s'évasent vers le bas de vallée ou vers des échappées ailleurs en intersaisons. Toutefois, les difficultés d'accès au logement tendent à élargir l'espace de quotidienneté dans les communes péri-touristiques. Selon le positionnement touristique de la station en été, la commune est alors réoccupée par ses résidents permanents. Dans ces communes, les résidents secondaires sont principalement de passage à l'occasion de séjours hebdomadaires ou semi-mensuels, mais le taux d'occupation résidentielle n'y est pas forcément plus faible qu'ailleurs, puisqu'une partie des biens sont loués.

La **station-satellite d'une ou de plusieurs agglomérations** bénéficie d'une vie locale à l'année par une présence plus assidue des résidents permanents puisque leur espace de vie au quotidien se cantonne principalement à la commune-support de station. Certains habitants à l'année sont toutefois multi-résidents au même titre que des résidents secondaires qui viennent régulièrement les week-ends et participe à renforcer les dynamiques permanentes.

Dans **le village-station communautaire**, les habitants manifestent un fort attachement à la culture et à l'identité locale qui limiteraient les départs. L'hébergement familial favorise des emplois occupés par des habitants même si le recours à une main d'œuvre externe reste nécessaire. La maîtrise locale du foncier pour l'habitat et les outils économiques stratégiques de la station participent à la résilience du modèle. Les politiques publiques soutiennent l'installation d'habitants permanents par l'urbanisme réglementaire. La part de résidences secondaires est ainsi plus limitée comparativement aux autres modèles, bien qu'en progression. Les usages résidentiels sont alors très variables entre une fréquentation régulière les week-ends ou des séjours plus longs.

Dans **la ville-station touristique**, les habitants disposent de toutes les fonctions administratives, urbaines et commodités du quotidien. Leur espace de vie quotidienne reste alors cantonné au périmètre de la

commune. De nombreux actifs viennent également travailler toute l'année dans la ville-station touristique qui, au-delà des saisons, reste une polarité territoriale et un bassin d'emploi annuel. Toutefois, notre étude à Kitzbühel a permis de constater des départs d'habitants en dehors des périodes touristiques. Les quelques résidents secondaires qui ont répondu aux questionnaires témoignent d'une présence qui se limite aux périodes touristiques.

Dans **la station à plus faible intensité touristique saisonnière**, la vie locale est contrainte par l'accès limité aux services et aux commerces. La dépendance à d'autres territoires et notamment au bourg le plus proche tend à étendre l'espace de quotidienneté. Les résidents secondaires en provenance d'agglomérations proches peuvent venir régulièrement les week-ends, quand ceux de provenances plus lointaines viennent seulement pour des courts séjours (Marcelpoil et François, 2009 ; Barrioz, 2019).

Malgré les similitudes de croissance des résidences secondaires entre territoires, la nécessité d'avoir des interventions publiques différenciées selon les contextes locaux était déjà pointée par plusieurs chercheurs (Back, 2020 ; Back & Marjavaara, 2017 ; Ericsson *et al.,* 2024). Ces derniers identifient des différences significatives dans les interactions avec les villages résidentiels à l'année, selon les distances des résidences principales, les dynamiques du marché de l'immobilier, les infrastructures touristiques et le mode de gestion de la destination. En nous appuyant sur ces recommandations et cet exercice de modélisation, nous n'avons pas formulé de préconisations généralisées à l'ensemble des stations mais proposé une réponse publique systémique pour chacun des modèles. **Une réponse publique systémique consiste à coordonner différents leviers d'actions publiques pour intervenir sur le rouage des causalités multifactorielles des dynamiques de vie locale à l'année**. Les domaines d'interventions sont variés selon les contextes. Ils concernent la politique de l'habitat, l'emploi, la limitation des résidences secondaires dans les espaces de quotidienneté des résidents à l'année, l'anticipation des reprises d'activités commerciales, la revitalisation du parc immobilier de loisirs non marchands ainsi que la modération de l'intensité touristique saisonnière et de la montée en gamme de la destination. Sur ce dernier point, nous proposons d'expérimenter l'encadrement de locations touristiques saisonnières des particuliers, le soutien exclusif à des hébergements marchands multi-saisonniers, l'encadrement de la montée en gamme avec le plafonnement de loyers touristiques mais également la promotion d'une stratégie pour un tourisme durable décourageant les investisseurs de la rente.

L'idée maîtresse qui sous-tend l'ensemble des préconisations émises pour chaque commune invite à repenser l'équilibre entre le modèle d'intensité touristique saisonnière et le lieu de vie d'une population résidente en composant avec l'inter-territorialité des multi-résidents. Il s'agit notamment d'impliquer davantage les résidents secondaires qui ont déjà une forte empreinte habitante et de les considérer comme une ressource du territoire.

La conception trans-sectorielle des politiques publiques que représente l'idée d'une réponse publique systémique est déjà en application dans les espaces urbains avec l'exemple des quartiers prioritaires qui font l'objet d'une politique de la ville[231] en France. Celle-ci consiste à rénover l'habitat et les équipements, à améliorer les conditions socio-économiques des ménages et à rouvrir les quartiers sur le reste de l'agglomération. Les méthodes employées dans ce cadre ont déjà inspiré les institutionnels de la montagne (Délégation montagne d'*Atout France* ; Rapport parlementaire de Joël Giraud sur *les nouveaux enjeux de développement des territoires de montagne.*), le milieu associatif (ADRETS) ou encore les services de l'Etat. La

[231] Il s'agit de politiques publiques sociales françaises qui interviennent dans les quartiers prioritaires d'habitat social et se coordonnent avec d'importants programmes de rénovation urbaine.

Direction Départementale des Territoires de la Haute-Savoie a notamment mené des réflexions sur la possibilité d'animer des *contrats de station* à l'image des *contrats de ville*[232] afin de créer un cadre intégrateur des politiques publiques de façon trans-sectorielle pour traiter à la fois de l'urbain, du social, de l'économie et de l'environnement.

4. Les limites des approches adoptées par la thèse

Nos résultats nous ont amené à transgresser la démarche d'analyse linéaire qui consiste à seulement étudier les liens de cause à effet entre deux variables, vers une approche systémique, afin de gagner en compréhension sur l'ensemble des éléments qui interagissent sur les dynamiques de vie locale à l'année. Cependant, face à la diversité des facteurs identifiés renvoyant à des sources de données et méthodes très diversifiées, nos capacités d'analyse ont parfois été limitées et auraient nécessité des compétences allant au-delà des disciplines de géographie et d'urbanisme. Ainsi, ces travaux mériteraient d'être consolidés par une équipe multidisciplinaire, intégrant notamment la science politique, l'anthropologie, le droit, la sociologie et l'économie.

Notre approche géographique des empreintes habitantes avait scindé la collecte de données principalement autour de deux méthodes : l'enquête et les entretiens. L'enquête visait à entrer en relation avec des résidents secondaires potentiellement plus difficiles à contacter dans une période donnée en raison de la volatilité des séjours réalisés. L'objectif était également d'établir des proportions quantitatives pour se rendre compte de la part d'habitants intermittents. Cette enquête aura cependant pu répondre de façon limitée à l'hétérogénéité des profils par son canevas uniformisé. Par ailleurs, l'enquête aurait pu être conçue de façon à s'adresser à l'ensemble des résidents, intégrant ceux recensés à l'année et les saisonniers en mobilité, voire les touristes. Nous aurions pu de cette façon avoir une égalité de traitement dans l'appréciation de nos indicateurs de l'habiter imaginés dans le cadre de ces travaux. Par exemple, les données nous ont permis d'étudier la distribution géographique du parc résidentiel des résidents secondaires. Nous aurions pu avoir la même démarche avec le patrimoine des habitants des communes-supports de stations, qui peuvent disposer d'une à plusieurs résidences secondaires ailleurs. Concernant les entretiens, certains types d'acteurs ont manqué à notre analyse comme les agriculteurs ou les poly-actifs pour consolider l'opportunité de la diversification économique dans les espaces étudiées.

5. Perspective de travaux supplémentaires de recherche

La poursuite de croissance des lits touristiques identifiée sur les communes étudiées a difficilement permis l'étude des effets d'une modération de l'activité immobilière en faveur de l'hébergement de loisirs. Malgré les efforts de remise en tourisme qui aident à la revitalisation de résidences secondaires anciennement sorties du marché locatif, la création de nouveaux hébergements marchands reste de loin supérieure aux résultats de réchauffement des lits froids. Ce point mériterait d'être approfondi dans de

[232] Le contrat de ville est le document de référence qui fédère les partenaires (collectivités, Etat, bailleurs sociaux) et encadre les interventions sur le logement, les équipements socio-culturels et sportifs, les espaces publics, mais aussi le développement économique et l'emploi dans les quartiers prioritaires.

futures études qui sélectionneraient des communes engageant un réel changement de modèle touristique. Ce modèle pourrait par exemple se réorienter sur un plafonnement des lits touristiques aux capacités actuelles avec **la mise en place d'un tourisme circulaire, en faveur d'une clientèle de provenance régionale pratiquant de plus longs séjours. Cette réorientation pourrait limiter la spéculation des valeurs locatives induite par la rotation d'une clientèle hebdomadaire.**

Par ailleurs, une recherche pourrait approfondir la réappropriation des propriétés stratégiques des stations par la communauté locale. Nous avons pu identifier à Badia/Abtei et à Nendaz que les relations des habitants à leur territoire pouvaient parfois être augmentées par leurs participations techniques et financières dans les outils économiques tels que les hébergements ou l'exploitation des domaines skiables. Si ces configurations sont liées à des trajectoires historiques de ces communes, la réouverture du capital des infrastructures stratégiques aux investisseurs locaux pour retrouver une maîtrise locale des activités économiques pourrait toutefois être interrogée.

Enfin, d'ordre plus prospectif, la recherche pourrait également s'intéresser aux alternatives permettant la modération d'intensité touristique saisonnière. S'agit-il seulement de dynamiser les saisons moins convoitées ou faut-il niveler les capacités d'accueil hivernales par le bas ? Quels sont les risques économiques de jauges touristiques ou d'une réorientation de l'accueil touristique ? Sur ces deux derniers points, les initiatives qui émergent dans la commune de Tignes avec la stratégie municipale Tignes 2050 (reprise de l'exploitation des domaines skiables par une Société Publique Locale[233] délibérée le 8 août 2024) peut constituer un terrain de recherche pertinent à l'avenir (cf. thèse de Chloé Vial-Pailler, en cours).

6. De la vie locale à l'année à la vie locale multi-saisonnière qualitative en station

Les travaux de thèse se sont attachés à caractériser les dynamiques de vie locale à l'année dans les communes-supports de stations et à comprendre les interactions qui y contribuent. Néanmoins, les empreintes habitantes des résidents recensés à l'année, des saisonniers et des résidents secondaires ainsi que les coalitions locales entre organisations privées et publiques génèrent indéniablement **des organisations socio-spatiales qui varient en fonction des saisons.** De nombreuses collectivités locales visent à développer du marketing pour attirer des résidents toute l'année (Bohn et De Bernardi, 2019). Les variations saisonnières, alternant une forte dynamique locale et des périodes de quiétudes, peuvent participer à l'attractivité résidentielle des communes-supports de stations pour les néo-arrivants. Comme le constatent d'autres travaux académiques, la saisonnalité est une caractéristique des stations plutôt qu'un problème (Hudry, 2019, p. 121). L'agriculture alpine a toujours été un modèle de saisonnalité, parfois même vectrice de pratiques multi-résidentielles entre les différents étages alpins. C'est pourquoi nous pourrions **reconsidérer l'enjeu d'une vie locale à l'année sur des territoires dont l'attrait est aussi lié à l'effet de saisonnalité**. Cette idée consiste à **transposer l'objectif de maintenir une vie locale à l'année vers la valorisation d'une vie locale multi-saisonnière qualitative en station**. Cette évolution du paradigme ne revient pas à se satisfaire de la situation de communes qui connaissent des départs d'habitants ou des faibles taux d'occupation du parc résidentiel pendant les intersaisons touristiques. Il convient de relancer les dynamiques de vie locale en dehors des saisons touristiques. Nous constatons **l'impasse de certains**

[233] Une Société Publique Locale est un organisme composé essentiellement d'actionnaires publics afin de pouvoir exploiter des équipements. Ses principes sont codifiés par la loi n°2010-559 du 28 mai 2010.

territoires à pouvoir annualiser l'économie au-delà des atouts touristiques. Les perspectives de développement des zones artisanales sont très limitées par les contraintes foncières. Quelques pistes de diversification économique ont pu être expérimentées avec les métiers du numérique, du soin, de la filière bois et de l'éducation. La succession des emplois qu'il est possible d'occuper au cours d'une année peut participer à l'épanouissement personnel. Il faut cependant **sortir d'une logique de recrutement intérimaire pour structurer une économie multi-saisonnière dont les formes contractuelles d'emploi puissent procurer la sécurité annuelle et apporter des perspectives à long terme aux habitants**. La poly-activité des résidents et la multi-saisonnalité des territoires pourraient alors s'assumer comme une qualité de vie différenciée des communes-supports de stations, se démarquant d'autres territoires. Dans le contexte des enjeux climatiques et environnementaux, cette perspective paraît d'autant plus à privilégier puisque la durée de la saison hivernale tend à se raccourcir en raison de la réduction de l'enneigement. **Le concept de tourisme circulaire que nous avons proposé pourrait être expérimenté sur les territoires de façon à amorcer l'atténuation de l'intensité touristique saisonnière.** Cela consisterait à repositionner une partie de l'offre touristique à destination des multi-résidents et des habitants plutôt qu'à une clientèle lointaine. En effet, la chaîne de valeurs immobilières produite par l'accueil prédominant d'une clientèle lointaine hebdomadaire tend à renchérir toujours plus les prix d'accès au logement. La rentabilité locative et la valeur d'échange font plus références sur le marché que la valeur d'usage d'un logement. Un équilibre est donc à trouver dans l'accueil touristique avec le recours éventuel à des quotas de lits voire des plafonnements de valeurs locatives pour atténuer le découplage des prix immobiliers avec le pouvoir d'achat local. Le tourisme circulaire serait aussi l'opportunité de renforcer les liens avec les secteurs de l'agriculture, de l'artisanat, de la culture, des services de soin et de bien-être, engageant alors une réconciliation entre le lieu de vie à l'année et l'activité touristique.

RÉFÉRENCES

ABEGG B., JÄNICKE L., PETERS M., PLAIKNER A., 2019. "Alternative Outdoor Activities in Alpine Winter Tourism", *in* PRÖBSTL-HAIDER U., RICHINS H., TÜRK S., ed., *Winter tourism: Trends and challenges*, CABI, pp. 236-245, DOI : https://doi.org/10.1079/9781786395207.023

ACHIN C., 2015. *La gouvernance de la diversification comme enjeu de l'adaptation des stations de moyenne montagne : l'analyse des stations de la Bresse, du Dévoluy et du Sancy*. Thèse de doctorat en Science politique, Université Grenoble Alpes, 328 p.

ACHIN C., GEORGE E., 2019a. "Tourism Diversification in the Development of French Ski Resorts", *in* PRÖBSTL-HAIDER U., RICHINS H., TÜRK S., ed., *Winter tourism: Trends and challenges*, CABI, pp. 388-399, DOI : https://doi.org/10.1079/9781786395207.0388

ACHIN C., GEORGE E., 2019b. « Adaptation des stations au changement : une lecture de la diversification touristique par la fiscalité locale», *in* PEYPOCH N., SPINDLER J. (dir), *Le tourisme hivernal. Clé du succès et de développement pour les collectivités de montagne ?,* L'Harmattan, pp. 149-176.

ADAM F., 2008. « Habiter le pays par les noms, au Québec et en Acadie du Nouveau-Brunswick. » *in* DE BIASE A., BONNIN P., dir., *L'Habiter dans sa poétique première. Actes du colloque de Cerisy-la-Salle,* Editions Donner lieu, pp. 266-283.

ADEME, 2013. *Economie circulaire : notions*, fiche technique, 9 p., URL: https://www.avise.org/sites/default/files/atoms/files/20141124_ademe_economie_circu.pdf

ADRETS, 2024. « Compte rendu visio-saison 2024 n°1-Focus sur l'habitabilité en territoire de montagne », 9 avril 2024, 8 p.

AGUER E., VERGEAU O., 2009, « Les résidences secondaires : une composante du développement et de l'attractivité de la région », *Décimal*, n° 288, 6 p. URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/1293206/dec2009288.pdf

AKTO-AFDAS, 2022. Etude sur l'emploi saisonnier des branches dont les activités sont liées au tourisme, Rapport, Katalyse, 168 p., URL : https://observatoires.afdas.com/sites/default/files/document-ressource/AKTO%20%26%20AFDAS%20-%20Katalyse%20-%20Emploi%20saisonnier%20-%20Rapport%20complet%20201222.pdf

ALBERT S., 2023. *Quelles retombées économiques des stations pyrénéennes de ski alpin?,* thèse de doctorat en aménagement, Université de Perpignan, 153 p.

ALLAIN M.-L., ÉPAULARD A., 2023. « Petits commerces : déclin ou mutation ? », Notes du conseil d'analyse économiques, 2-77, pp. 1-12., DOI : 10.3917/ncae.077.0001

ALPINE CONVENTION (éd.), 2013. *Sustainable Tourism in the Alps. Report on the state of the Alps*, Permanent Secretariat of the Alpine Convention, Innsbruck, 138 p.

ALPINE CONVENTION (éd.), 2015. *Demographic change in the Alps. Report on the state of the Alps,* Permanent Secretariat of the Alpine Convention, Innsbruck, 172 p.

ALPINE CONVENTION (éd.), 2022. *Multi-annual work programme of the alpine conference 2023-2030*, Permanent Secretariat of the Alpine Convention. 12 p. URL: https://www.alpconv.org/fileadmin/user_upload/Organisation/AC/XVII/AC_MAP_2023-2030_en_web.pdf

AMMURRIO-GARCÍA C., CELDRÁN-BERNABEU A. C., MAZÓN J-N., CANO J-C., CECILIA J. M., 2023. "Enhancing smartness in second-home tourism destinations through social sensing for predicting occupancy levels", 19th International Conference on Intelligent Environments (IE). 129 p.

ANCT, 2021. « Accompagner les territoires de montagne vers une offre touristique résilience et durable adaptée aux spécificités de chaque massif », 24 p., URL : https://www.gouvernement.fr/dossier-de-presse/12302-plan-avenir-montagnes.

ANDRE-POYAUD I., DUVILLARD S., LORIOUX A., 2010. « Les mutations foncières et immobilières au pays du Mont-Blanc entre 2001 et 2008 », *Revue de géographie alpine*, 98-2, DOI : https://doi.org/10.4000/rga.1221.

ANGUIER C., JOLIVEL R., SIMON A. MEYRONNEINC C., FONTAINE B., 2017. « L'économie des zones de montagne ». *Insee Dossier*, Auvergne-Rhône-Alpes N° 1 - Juin 2017, 28 p. URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/2882138/ar_ind_01.pdf

ANTONIETTI T., 2018. *Consortage*, Confédération Suisse, Office fédéral de la Culture, 4 p., URL : https://www.lebendige-traditionen.ch/dam/tradition/fr/dokumente/tradition/vs/geteilschaften_imwallis.pdf.download.pdf/les_consortages_envalais.pdf

ARE, 2008. *Résidences secondaires. Guide pour la planification cantonale. Office fédéral du développement territorial.* 47 p. URL : https://www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/19807.pdf

ARE, 2010. *Résidences secondaires. Guide pour la planification directrice cantonale.* Federal Office for Spatial Development of Switzerland, Ittigen, 47 p. URL : https://www.are.admin.ch/dam/are/fr/dokumente/recht/publikationen/planungshilfe-zweitwohnungen-2010-fallbeispiele.pdf.download.pdf/Planungshilfe_Zweitwohnungen_2010_Fallbeispiele_f.pdf (10. 10. 2023).

ARE, 2012. *Fiche d'information sur l'initiative Populaire "Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires*.". Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication. Secrétariat général SG DETEC. 4 p. URL: https://www.uvek.admin.ch/dam/uvek/fr/dokumente/dasuvek/zweitwohnungen_inderschweiz.pdf.download.pdf/les_residences_secondairesensuisse.pdf (10. 10. 2023).

ARE, 2018. *Relevé actuel de la part des résidences secondaires dans les communes,* Communauté de presse 29 mars 2018 Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication DETEC, Office fédéral du Développement territorial, 4 p., URL : https://www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/51845.pdf

ARINO D., 2023. « Implantation d'un club Med. Quel impact pour le territoire ? », *Espaces Tourisme et Loisirs*, 372, Mai-Juin, pp. 92-98.

ARONSSON L., 2004. "Place Attachment of Vacation Residents: Between Tourists and Permanent Residents", *in* HALL C. M., MÜLLER D.K (eds.). *Tourism Mobility Second Home Between Elite Landscape and Common Ground. Aspects of Tourism,* Cooper C., Hall C.M., Dallen J.T., pp. 75-86.

ASSEMBLEE PAYS TARENTAISE VANOISE (éd), 2023. *ScoT Tarentaise Vanoise. Evaluation de la mise en œuvre à 6 ans*, 2018-2023, Rapport, 165 p. URL : https://www.tarentaise-vanoise.fr/wp-content/uploads/2023/11/Rapport-bilan-2023_VF_avec-annexes.pdf

ATOUT FRANCE, 2018. *Investissements touristiques et développement des territoires. En France en 2018*, Editions Atout France, 93 p.

ATOUT FRANCE, 2019a. *Résidences secondaires et développement touristique des destinations, Observations touristiques,* Editions Atout France 52, 83 p.

ATOUT FRANCE, 2019b. « Bilan de l'expérimentation *Coach Copro* », 24 p., URL : https://www.tarentaise-vanoise.fr/wp-content/uploads/2020/01/CoachCopro_Bilan2019-04-30.pdf

ATOUT FRANCE, 2020. *Expérimentation nationale sur la réhabilitation de l'immobilier de loisirs et la transition énergétique des stations,* 88 p.

ATOUT FRANCE, 2021. *Appel à manifestation d'intérêt « Rénovation des stations de montagne » 2021-2026*, p.18, URL : https://www.atout-france.fr/sites/default/files/imce/fti-renovationdesstations_reglement.pdf

ATOUT FRANCE, 2022. « Compte rendu de la Journée technique Collective du 8 juin 2022 de France Tourisme Ingénierie », 12 p.

ATOUT FRANCE, 2023. *Bilan touristique de la saison hivernale 2022-2023,* Conférence de presse du 27 mars 2023*,* 13 p., URL : https://www.atout-france.fr/sites/default/files/imce/bilan_hiver_2022-23_conf_presse_270323.pdf.

ATTALI M., DALMASSO A., GRANET A.-M., (éds.) 2014. *Innovation en territoire de montagne, Le défi de l'approche interdisciplinaire*, Presses Universitaires de Grenoble, 222 p.

AUDET S., DE GRANDPRÉ F., BOTTI L., 2019. « La propriété et le modèle d'affaires des stations de l'est du canada», *in* PEYPOCH N., SPINDLER J. (dir.), *Le tourisme hivernal. Clé du succès et de développement pour les collectivités de montagne ?,* L'Harmattan, pp. 113-133.

AUGE M., 2010. « Retour sur les « non-lieux ». Les transformations du paysage urbain », *Communications*, 2-87, pp. 171-178, DOI : 10.3917/commu.087.0171.

AUTHIER J.-Y., BONVALET C., LEVY J.-P., 2010. *Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*, Presses Universitaires de Lyon, 428 p.

AVELINE-DUBACH N., 2005. *Les marchés fonciers à l'épreuve de la mondialisation, nouveaux enjeux pour la théorie économique et pour les politiques publiques.* Mémoire d'habilitation à diriger des recherches, Sciences de l'Homme et Société, Université Lumière - Lyon II, 212 p.

BACHIMON P., DERIOZ P., VLES V., 2015. « Les phénomènes de dédoublement résidentiel dans les trajectoires de plusieurs systèmes touristiques pyrénéens : Cerdagne (P.O.), Vicdessos (Ariège) et haute vallée d'Ossau (P.A.) », *Sud-Ouest européen*, 39-2015, pp. 81-95.

BACHIMON P., DERIOZ P., VLES V., 2016. « Le dédoublement résidentiel, descripteur des bifurcations des trajectoires des stations de montagne. », *in* VLES V., BOUNEAU C. (dir), *Stations en tension*, Bruxelles, Peter Lang, 260 p.

BACHIMON P., DERIOZ P., VLES V., 2017. « Les intermittents du territoire : les différentes facettes de la résidence secondaire. Enquête comparative (Cerdagne 66, Vicdessos 09, Haut Ossau 64) sur le dédoublement résidentiel et son impact économique, culturel et urbanistique. », Conférence du 8 décembre 2017 à Palau de Cerdagne, à l'initiative du Parc naturel régional des Pyrénées catalanes. 14 p.

BACK A., 2020. *Footprints of an invisible population. Second-home tourism and its heterogeneous impacts on municipal planning and housing markets in Sweden*, PhD Thesis, Department of Geography, Umeä Universitet, 91 p., DOI: 10.13140/RG.2.2.19233.63847.

BACK A., HANE-WEIJMAN E., HOOGENDOORN G., 2024. "Temporary residents and permanent jobs? Second-home tourism and job creation in the construction sector", *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 1-24, DOI: 10.1080/15022250.2024.2372300

BACK A., MARJAVAARA R., MÜLLER D.K. 2021. "The invisible hand of an invisible population: Dynamics and heterogeneity of second-home housing market", *International Journal of Tourism Research*, 24-4, pp. 536-549, DOI: https://doi.org/10.1002/jtr.2520

BAGHIONI L., 2015. *Faire les saisons, se faire aux saisons : une ethnologie du travail dans des stations de tourisme.* Thèse de doctorat en anthropologie, Université d'Aix-Marseille, 636 p.

BAJUK SENČAR T., 2023. "Introduction: The (In)visibility of Multi-locality in Theory and Practice", *Traditiones*, 52-3, pp. 7-22, DOI: 10.3986/Traditio2023520301

BAKBASEL, 2013. *Conséquences de l'initiative Résidences secondaires sur le développement régional du tourisme et de l'économie – État des lieux, relations de cause à effet et analyses fondées sur scénarios*, SECO Bâle, 95 p. URL : https://www.seco.admin.ch/dam/seco/fr/dokumente/Standortfoerderung/Tourismus/Archiv/Zweitwohnungen_BAKBASEL.pdf.download.pdf/BAKBASEL_Zweitwohnungsinitiative_2013_f.pdf

BAKHTINE M., 1978. « Formes du temps et du chronotope dans le roman », *in* BAKHTINE M., *Esthétique et théorie du roman*, collect. Bibliothèque des idées, Gallimard, pp. 235-398.

BALECH S., 2019. *L'institutionnalisation des plateformes : les cas d'Airbnb et Uber à Paris*, thèse de doctorat en sciences de gestion, Université Paris Nanterre, 688 p.

BALSEINTE R., 1958. « Les stations de sports d'hiver en France », *Revue de géographie alpine*, 49-3, pp. 129-180.

BALSEINTE R., 1961. « L'essor récent des sports d'hiver dans le Tyrol autrichien (de 1955-56 à 1959-60) », *Revue de géographie alpine*, 49-3, pp. 537-576. DOI : https://doi.org/10.3406/rga.1961.1999

BARRIOZ A., 2019. *S'installer et vivre dans les hautes vallées alpines : des trajectoires de vie entre attractivité et capacité d'adaptation des territoires.* Thèse de doctorat en géographie. Université Savoie Mont Blanc, 480 p.

BARRIOZ A., 2020. « Réinventer l'attractivité de confins dans les Alpes françaises : le défi de l'accès au logement en contexte touristique », *Via Tourism Review,* 19-2020, DOI : https://doi.org/10.4000/viatourism.5977.

BARRIOZ A., 2022. *S'installer et vivre dans les hautes vallées alpines,* Presses universitaires de Grenoble, 259 p.

BARTALETTI F., 1994. *Le grandi stazioni turistiche nello sviluppo delle Alpi italiane*, Bologna, Pàtron, 270 p.

BARTHES A., 2004. « Crise et réorganisation des Alpes Slovènes depuis l'indépendance », *Méditerranée*, tome 103, 3-4-2004, « Transitions balkaniques », pp. 31-36; DOI : https://doi.org/10.3406/medit.2004.3364

BÄTZING W., 2003. *Die Alpen : Geschichte und Zukunft einer europäischen Kulturlandschaft. München,* C.H.Beck, 431 p.

BÄTZING W., 2021. "Zweitwohnungen im Alpenraum. Eine selbstzerstörerische Entwicklung", *Bergauf Magazin. Mitgliedermagazin des Österreichischen Alpenvereins*, 76-3, pp.70–71.

BAUDRY H., 2007. *Approche des conditions fondamentales de l'habitabilité des espaces. Pour une contribution à la géographie comme science de l'habiter*, Thèse de doctorat en géographie. Université François Rabelais, Tours, 890 p.

BAUSCH T., 2017. "Why demography forecasts fail in tourism areas: a spatial demographic mapping of a small alpine village", *Sustainable Development of Mountain Territories*, 9-1, pp. 45-54

BAUSCH T., KOCH M., VESER A. (ed.), 2014. *Coping with Demographic Change in the Alpine Regions.* Springer. 240 p.

BEAUCHARD J. 2021. *Le bien commun. Enjeu politique du développement durable,* L'Harmattan, collect. *«* questions contemporaines », 84 p.

BECCATTINI G., 1992. « Le district marshallien : une notion socio-économique », *in* BENKO G., LIPIETZ A., (dir.), *Les régions qui gagnent*, Presses Universitaires de France, pp. 35-46.

BEDESSEM B., 2020. « Sciences participatives : enjeux épistémologiques », *Lato Sensu, revue de la Société de philosophie des sciences,* 7-1, pp.1-16, DOI : http://dx.doi.org/10.20416/LSRSPS.V7I1.1

BENDER O., KANITSCHEIDER S., 2012. "New immigration into the European Alps: Emerging research issues", *Mountain Research and Development*, 32, Nr. 2, pp. 235-241, DOI: 10.1659/MRD-JOURNAL-D-12-00030.1

BENSOUSSAN B., 2009. « Qualifier l'habitation. Déterminants socioculturels, propriétés de l'habitat, lexique de l'immobilier », *Mots. Les langages du politique*, 91-2009, DOI : https://doi.org/10.4000/mots.19254

BERGBAHN AG KITZBÜHEL, 2023. *Geschäfts Bericht,* 2021/2022. 41 p. URL: https://www.kitzski.at/media/ks-geschaeftsbericht-2021-22.pdf

BERLIOZ F., 2006. « *Les données de base de la connaissance : analyse des évolutions, impact sur le devenir du tourisme en montagne* », Challes-Les-Eaux (France), Direction des études et de l'aménagement touristique de la montagne, Observation, développement et ingénierie touristiques (DEATM-ODIT).

BERTAUX D. 2016. *Le récit de vie,* 4ème édition, Armand Colin, 128 p.

BERTHIER N., 2016. *Les techniques d'enquête en sciences sociales. Méthodes et exercices corrigés.* Armand Colin, 350 p.

BIEGER T., BERITELLI P., SAINAGHI R., 2004. "Strategic process in destination management - deliberate versus emergent strategies in different destination types", University of St. Gallen, 10 p., URL : https://www.researchgate.net/profile/Pietro-Beritelli/publication/36384125_Strategy_process_in_destination_management_-_deliberate_versus_emergent_strategies_in_different_destination_types/links/55bf379108aed621de122605/Strategy-process-in-destination-management-deliberate-versus-emergent-strategies-in-different-destination-types.pdf

BIEGER T., BERITELLI P., WEINERT R., 2007. "Understanding second home owners who do not rent - Insights on the proprietors of self-catered accommodation", *International Journal of Hospitality Management,* 26-2, pp. 263-276, DOI:10.1016/j.ijhm.2006.10.011

BLANC B., DESMURS G., 2022. « Une vie à l'année : la clé du futur pour les stations de ski », *Espace Tourisme Société,* Hors-série, Février 2022, pp. 56-58.

BLANC N., BOUDIA S., BOUTEAU F., CHICHE J., DEPOUX A., DEVÈS H. M., GAILLARDET J., HALPERN C., PAULE C., TOCILOVAC., 2022. « Une terre au défi de l'habitabilité. Université et enjeux des savoirs de la Terre », Papier de positionnement du Centre des Politiques de la Terre », 90 p., URL : https://cloud.parisdescartes.fr/index.php/s/mTAbrXWN4sReA3Q

BLONDY C., VACHER L. et VYE D., 2013, « L'apport de la notion de population présente dans l'analyse du peuplement littoral », *Espace populations sociétés,* pp. 95-110, DOI : https://doi.org/10.4000/eps.5354

BLONDY C., VACHER L., VYE. D., 2016. "Les résidents secondaires, des acteurs essentiels des systèmes touristiques littoraux français ? L'exemple de la Charente-Maritime », *Territoire en mouvement, Revue de géographie et d'aménage,* 30, DOI : https://doi.org/10.4000/tem.3344

BLONDY C., PLUMEJEAUUD C., VACHER L., VYE D., BONTET C. 2018. "Do second home owners only play a secondary role in coastal territories? A case study in Charente-Maritime (France)", *in* HALL M., MÜLLER D., *The Routledge Handbook of Second Home Tourism and Mobilities,* Routledge, London, pp. 233-243.

BOBEK H., 1968. "Die Versorgung mit zentralen Diensten", *Geographische Gesellschaft: Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft*, 110-2, DOI: 10.1553/moegg160, pp. 143-158.

BOHN D., DE BERNARDI C., 2019. "The different shades of snow - An analysis of winter tourism in European regional planning and policy documents", *in* PRÖBSTL-HAIDER U., RICHINS H., TÜRK S., *Winter tourism : Trends and challenges*, CABI, pp. 47-63, DOI : 10.1079/9781786395207.0047

BOLE D., 2008. Ekonomska preobrazba slovenskih mest, *Geografija Slovenije,* 19, 237 p. DOI: https://doi.org/10.3986/9789612545444

BOLE D., GABROVEC M., 2012. "Daily commuters in Slovenia", *Geografski vestnik,* 84-1, pp. 171-185. URL: http://zgs.zrc-sazu.si/Portals/8/Geografski_vestnik/vestnik-84-1-bole-gabrovec.pdf

BOLE D., GOLUŽA M., TIRAN J., KUMER P., TOPOLE M., NARED J., 2020. "The Settlement System in Slovenia" *in* PERKO D., CIGLIČ R. ZORN M. (ed), *The Geography of Slovenia*, Springer, pp 171-176, DOI: 10.1007/978-3-030-14066-3_11

BONAPACE U., 1968. "Il turismo della neve in Italia e I suoi aspetti geografici », *Rivista Geografica Italiana*, 75, 322-359, pp 157-186.

BONNEL E., 2023. « L'accueil en station de sports d'hiver : une nouvelle dynamique à Val Thorens », *Espaces Tourisme et Loisirs*, 372, Mai-Juin, pp. 44-48.

BONNEMAINS A., 2015. *Vulnérabilité et résilience d'un modèle de développement alpin : Trajectoire territoriale des stations de sports d'hiver de haute altitude de Tarentaise*, Thèse de doctorat en Géographie, Université de Savoie Mont Blanc, 517 p.

BONNEMAINS A., 2019. « Collaborations et mise en réseau des acteurs touristiques en stations de sports d'hiver », *in* PEYPOCH N., SPINDLER J. (dir.), *Le tourisme hivernal. Clé du succès et de développement pour les collectivités de montagne ?,* L'Harmattan, pp. 31-58

BONNET C., GARBINTI B., GROBON S., 2018. « Hausse des inégalités d'accès à la propriété entre jeunes ménages en France, 1973-2013", *Economie et Statistique*, INSEE, 500-501-502, pp. 117–138, DOI: https://doi.org/10.24187/ecostat.2018.500t.1948

BONNIN P., 2008. **«** Le temps d'habiter », *in* DE BIASE A., BONNIN P., (dir.), *L'Habiter dans sa poétique première. Actes du colloque de Cerisy-la-Salle*, Editions Donner lieu, pp. 13-27.

BONNIN P., DE VILLANOVA R., (dir). 1999. *D'une maison l'autre, parcours et mobilités résidentielles*, Créaphis, 365 p.

BORNET C., BRANGIER É., 2013 « La méthode des *personas* : principes, intérêts et limites », *Bulletin de psychologie*, 2-524, p. 115-134. DOI : 10.3917/bupsy.524.0115. URL : https://www.cairn.info/revue-bulletin-de-psychologie-2013-2-page-115.htm

BORSDORF A., 2013. "Second homes in Tyrol: Growth despite regulation", *Revue de Géographie alpine*, Hors-Série, « Le 11 mars 2012 en Suisse : limiter les résidences secondaires, les enjeux d'une votation », DOI: https://doi.org/10.4000/rga.2262

BOSONE M., NOCCA F., 2022. "Human Circular Tourism as the Tourism of Tomorrow: The Role of Travellers in Achieving a More Sustainable and Circular Tourism", *Sustainability,* 14-19, DOI: https://doi.org/10.3390/su141912218

BOTZ S., SICHI O., CARRIER E., 2022. « Résidences de tourisme, coliving, meublés…Panorama des évolutions du résidentiel géré », *L'industrie hôtelière française en 2022,* Etude 45e édition, KPMG France, 136 p.

BOUHAOUALA M., 2017. « Le tourisme sportif de montagne français : un écosystème social et économique spécifique », *Juristourisme*, 198, pp. 23-27.

BOUINOT J. 2002. *La ville compétitive ; les clés de la nouvelle gestion urbaine*. Economica, collection Gestion, 180 p.

BOULIN J.-L. 2023. « Les habitants, nouveaux décideurs des stratégies touristiques ? », *Espaces*, Janvier, pp. 60-63

BOURDEAU P., 2008. « Les défis environnementaux et culturels des stations de montagne », *Téoros*, 27-2, pp. 23-30, URL : http://journals.openedition.org/teoros/131

BOURDEAU P., 2009. « De l'après-ski à l'après-tourisme, une figure de transition pour les Alpes ? », *Revue de géographie alpine*. 97-3, DOI : https://doi.org/10.4000/rga.1049

BOURDEAU P. 2012. "Visiting/living (in) the Alps : towards a tourist-residential convergence ?", *in* VAROTTO M., CASTIGLIONI B. (eds.). Di chi sono le Alpi ? Appartenenze politiche, economiche e culturali nel mondo alpino contemporaneo, Padova University press, pp. 195-204.

BOURDEAU P., 2018. « L'après-tourisme revisité », *Via Tourism Review,* 13-2018, DOI : https://doi.org/10.4000/viatourism.1936.

BOURDEAU P. 2019. "Winter Tourism: Lost in Transition? The Process of Transformation and Inertia", *in* PRÖBSTL-HAIDER U., RICHINS H., TÜRK S., *Winter tourism : Trends and challenges*, CABI, pp. 493-508, DOI : https://doi.org/10.1079/9781786395207.0493

BOURDEAU P., 2021. « Dilemmes de transition. Les destinations françaises de sports d'hiver entre agir créatif, inerties et maladaptation », *Géocarrefour,* 95-2, DOI : 10.4000/geocarrefour.18943

BOURDEAU P., 2022. « La transition en action », *Espace Tourisme et Société*, Hors-Série, Février 2022, pp. 38-44.

BOURRAT Y., 2000. « La résidence secondaire. Obstacle ou tremplin au développement local ? ». *Espaces tourisme et loisirs,* 12-176, pp. 16-21.

BOUTCHENIK B, MATHIEU B., NOUVELLON Q., TAFIAL C. 2022. *Rapport du compte du logement 2021*. Service des données et études statistiques (SDES). Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires. La Défense. 70 p. URL : https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2022-09/datalab_104_compte_logement_2021_septembre2022.pdf

BRENNEN A., MILLER N., PAPPU R., PERNIA K., PORTER L., PARMER H., PETRIE D., ROS I., STAHELI D., VALLANDINGHAM H., ZIMMERMAN K.J.,2017. *Visualizing Uncertainty in Human Geography Data*, IQT Mission Challenge, 11 p., URL : https://www.iqt.org/wp-content/uploads/2017/09/Uncertainty-Report_PUBLIC.pdf

BRIDA J. G., OSTI L., SANTIFALLER E., 2011. "Second Homes and the Need for Policy Planning", *TOURISMOS: An International Multidisciplinary Journal of Tourism*, 6-1, pp. 141-163. URL: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1468422

BROC N., 1969. *Les montagnes vues par les géographes et les naturalistes de langue française au XVIIIe siècle*, Bibliothèque nationale, 298 p.

BRUNEL S., 2012. *La Planète disneylandisée. Chroniques d'un tour du monde*, Éditions Sciences humaines. Auxerre, 312 p.

BRUNET R., 1972. « Organisation de l'espace et cartographie de modèles. Les villes du Massif central. », *L'espace géographique*, 1-1, pp 43-48, DOI : https://doi.org/10.3406/spgeo.1972.1298

BUNDESAMT FÜR RAUMENTWICKLUNG ARE, 2023. *Monitoring und Analyse des Vollzugs und der Wirkungen des Zweitwohnungsgesetzes Schlussbericht*, 89 p. URL: https://www.are.admin.ch/dam/are/de/dokumente/recht/dokumente/bericht/monitoring-und-analyse-des-

vollzugs-und-der-wirkungen-des-zweitwohnungsgesetzes-schlussbericht.pdf.download.pdf/Monitoring_Zweitwohnungsgesetz.pdf

BUNTEN A., 2008. "Sharing culture or selling out? Developing the commodified persona in the heritage industry", *American Ethnologist*, 35-3, pp. 380-395. DOI : https://doi.org/10.1111/j.1548-1425.2008.00041.x

BUTLER R.W. 1980. « The concept of a tourist area cycle of evolution: Implications for management of resources », *The Canadian Geographer*, vol. XXIV, n° 1, pp. 5-12. DOI : 10.1111/j.1541-0064.1980.tb00970.x

BUTTIMER A., 1980. "Home, reach, and the sense of place", *in* BUTTIMER A., SEAMON D. (eds.), *The human experience of space and place,* New York, St. Martin's Press, pp. 166-187.

CAISSE DES DEPÔTS Groupe, 2023. *ODD 17 : Les leviers d'un changement systémique. Bilan du programme IMPACT 2018-2022 de l'Observatoire des partenariats*, 12 p., URL : https://www.caissedesdepots.fr/sites/default/files/2023-01/230119_CDD_Leviers_changement_syst_P.pdf

CAMENISCH M., DEBARBIEUX B., 2011. « Les migrations inter-communales en Suisse : un effet montagne ? », *Revue de Géographie Alpine,* 99-1, DOI : 10.4000/rga.1360.

CAOUISSIN N., 2021. *Manifeste pour un statut de résident en Bretagne*, Presses populaires de Bretagne, 84 p.

CARROSIO G., MAGNANI N., OSTI G., 2019. "A mild rural gentrification driven by tourism and second homes. Cases from Italy", *Sociologia urbana e rurale,* 119, pp. 29-45, DOI: 10.3280/SUR2019-119003.

CARROUÉ L., 2013. *La France. Les mutations des systèmes productifs*, Armand Colin, Paris. 235 p.

CASADO-DIAZ M.A., 1999. "Socio-Demographic Impacts of Residential Tourism: a Case Study of Torrevieja, Spain", *International journal of tourism research,* 1-4, pp. 223-237.

CATIN M., 1995. Les mécanismes et les étapes de la croissance régionale*, Revue Région Revue Région & Développement,* n° 1, pp. 2-19, URL : https://regionetdeveloppement.univ-tln.fr/wp-content/uploads/R1_Catin.pdf

ČEDE P., DEISSL G., LÖFFLER R., STEINICKE E., 2018. "The Eastern Austrian Alps -Their Exceptional Demographic Status in the Alpine Region", *European Countryside*, 10-4, pp. 634-651, DOI: 10.2478/euco-2018-0035

CERC Auvergne Rhône Alpes, 2023. *Situation conjoncturelle à fin février 2023*, Avril, n°80, 6 p.

CEREMA, 2023. « Modifier les documents d'un lotissement qui s'imposent entre colotis. », Fiche outils-juin 2023, 8 p., URL: https://outil2amenagement.cerema.fr/sites/outils2am/files/fichiers/2023/12/Cerema-Fiche%20Outil%20Lotissement%20V3.pdf

ČERNE V. (ed.), 2006. *Naš sosed Vitranc*, Kranjska Gora. 123 p.

ČERNE, V. (ed.), 1992. *Borovška vas : monografija o Kranjski Gori : prispevek. Truističnо društvo*. Kranjska Gora. 168 p.

CHABERT L. 1988. « L'évolution des rapports de force dans l'aménagement de la montagne pour le ski, l'exemple rhônalpin », *Géocarrefour,* 63-4, pp. 206-211.

CHALARD L., DUMONT G.-F., 2008. « Les deux types de croissance communale sur un quart de siècle. Une comparaison édifiante », *Population et avenir,* 1-689, pp. 14-19. DOI : 10.3917/popav.686.0014.

CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES PROVENCE-ALPES-CÔTES D'AZUR 2017. *Rapport d'observations définitives sur la gestion du syndicat mixte des stations du Mercantour (Alpes-Maritimes),* 80 p., *URL :* https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/EzPublish/PAR2016-2354.pdf

CHAPLIN D., 1999. "Consuming work/productive leisure: The consumption patterns of second home environments", *Leisure Studies*, 18-1, pp. 41-45.

CHAPMAN M., 1979. "The Cross-Cultural Study of Circulation", *Current Anthropology,* 20-1, pp. 111–114. DOI: https://doi.org/10.1086/202210.

CHAPPIS L., 1975. « Laurent Chappis et les stations de la quatrième génération », *Architecture française*, 389, pp. 70-83.

CHAPPIS L., 2003. *Ma montagne… du rêve à la réalité*, t. 1, *50 ans d'études d'urbanisme en montagne*, FACIM, Chambéry. 332 p.

CHARDON M., 1986. « Transformations économiques et mutations des paysages en Oisans : le cas de l'Alpe d'Huez », *Revue de géographie alpine*, 74-1, pp. 177-187.

CHÂTEL F., COCHEZ N., DE BELLEFON M.-P., 2021, « Deux résidences secondaires sur trois sont détenues par un ménage de 60 ans ou plus », *Insee Première,* n°1871, Août 2021, 4 p., URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/5416748/IP1871.pdf

CHEVALLIER M., 1996. « Paroles de modernités. Pour une relecture culturelle de la station de sports d'hiver moderne », *Revue de Géographie Alpine,* 84-3, pp. 29–39., DOI : 10.3406/rga.1996.3868

CHILLA T., HEUGEL A., STREIFENDER T., RAVAZZOLI E., LANER P., TAPPEINER U., EGARTER L. DAX T., MACHOLD I., PÜTZ M., MAROT N., RUALT J.-F., 2019. *Alps 2050 common spatial perspectives for the Alpine area. Towards a common vision,* Final Report, Espon Project Targeted Analysis, Luxembourg, 65 p., URL: https://www.espon.eu/sites/default/files/attachments/01_alps_2050_FR_main_report.pdf

CHOLAT F., GWIAZDZINSKI L., THIRIET L., 2020. « Vivre à la ville et à la montagne. Première approche d'un « habiter intermittent » *in* GWIAZDZINSKI L., COLLEONI M., CHOLAT F., DACONTO L., *Vivere la Montagna. Abitanti, attività e strategie,* FrancoAngelli, pp. 50-58.

CLAVAL P., 2013 "Evolving Forms of Mobiliy and Settlement: Second Homes and Tourism in Europe." *in ROCA Z.* (ed.). *Second home tourism in Europe: lifestyle issues and policy responses, Farnham, Burlington VT, Ashgate, pp. 309-326*.

CLIVAZ C., 2007. « L'immobilier en station de sports d'hiver : du laisser-faire au savoir-faire ? » *in* BOURDEAU P. (dir.), *Les sports d'hiver en mutation crise ou révolution géoculturelle ?,* Lavoisier, pp. 111-122.

CLIVAZ C. 2014. « Acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires. L'émergence d'un nouveau modèle de développement pour les stations de sports d'hiver suisses ? », *Revue de géographie alpine*, Hors-Série, DOI : https://doi.org/10.4000/rga.1866

CLIVAZ C., 2015. « L'avenir des résidences secondaires en Suisse après l'acceptation de l'initiative Weber ». *Espace Tourisme Société,* Septembre Octobre, pp. 83-87.

CLIVAZ C., 2019. « Qui gouverne en station de sports d'hiver ? L'exemple de Crans-Montana dans les Alpes suisses », *in* PEYPOCH N., SPINDLER J. (dir), *Le tourisme hivernal. Clé du succès et de développement pour les collectivités de montagne ?* L'Harmattan, pp. 79-112.

CLIVAZ C., FIORETTO A.S., 2011. « Modèles de gouvernance et développement de l'immobilier en station de montagne. Analyse comparée de Crans-Montana (Valais, Suisse) et de Mont-Tremblant (Québec, Canada) », *Espaces,* Septembre, 12 p.

CLIVAZ C., NAHRATH S., 2010. « Le retour de la question foncière dans l'aménagement des stations touristiques alpines en Suisse », *Revue de géographie alpine*, 98-2. DOI : https://doi.org/10.4000/rga.1220

CODRON M.-A., 2014. *La Clusaz, une histoire de station de ski,* La commune de La Clusaz, La Société d'aménagement Touristique et d'Exploitation de la Clusaz (Satelc). 112 p.

COGNARD F., 2010. *Migrations d'agrément » et nouveaux habitants dans les moyennes montagnes françaises : de la recomposition sociale au développement territorial. L'exemple du Diois, du Morvan et du Séronais,* Thèse de doctorat en géographie. Université Blaise Pascal-Clermont-Ferrand II, 530 p.

COHEN E., 2011. "Who is a tourist? A conceptual clarification", *Sociological Review*, 22-4, pp. 527-555, DOI: 10.1111/j.1467-954X.1974.tb00507.x

COLOMB C., GALLENT N., 2022. "Post-COVID-19 mobilities and the housing crisis in European urban and rural destinations. Policy challenges and research agenda", *Planning Practice & Research*, 37:5, 624-641, DOI: 10.1080/02697459.2022.2119512.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'OISANS 2017. Présentation espace saisonnier Deux Alpes. Service Logements des Deux Alpes, 29 p.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'OISANS 2021. Oisans 2040. Candidature Oisans Espace Valléen 2021-2027. 15 juin 2021. 188 p. URL : https://www.ccoisans.fr/project/espace-valleen/

CONTI G., PERELLI C., 2007. "Governing tourism monoculture : Mediterranean mass tourism destination and governance networks" *in* BURNS P.M., NOVELLI M. (dir.), *Tourism and Politics. Global Framework and Local Realities*, Elsevier, pp. 235-261., DOI: https://doi.org/10.1016/B978-0-08-045075-9.50017-0

COPPOCK J., 1977. *Second Homes: Curse or Blessing?,* Oxford: Pergamon, London. 229 p.

CORNE A., GONCALVES O., 2019. « Tourisme hivernal : entre conscience environnementale et nécessité de développement économique », *in* PEYPOCH N., SPINDLER J. (dir), *Le tourisme hivernal. Clé du succès et de développement pour les collectivités de montagne ?,* L'Harmattan, pp. 135-149.

CORRADO F., 2014. "Processes of re-settlement in mountain areas", *Revue de géographie alpine,* 102-3, DOI : 10.4000/rga.2545.

COSTA C., PANYIK E., BUHALIS D. (eds.), 2013. *European Tourism Planning and Organisation Systems: the EU Member States. Aspects of tourism*, 468 p., DOI:10.13140/2.1.3978.0163

COUIC M.-C., BLANCHET J., 2006. *Marché d'études complémentaires à l'établissement du PLU des 2 Alpes. Logement permanent, saisonnier et touristique.*

COULONDRE A., LEFEBVRE H., 2018 « Les logements des promoteurs privés : quelle géographie ? », *Population & Avenir*, 1- 736, p. 17-19, DOI : 10.3917/popav.736.0017.

COUR DES COMPTES 2022. *Les finances publiques locales 2022,* 188 p., URL : https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2023-10/20220712-rapport-finances-publiques-locales-2022-fascicule-1.pdf

COUR DES COMPTES, 2024. *Entités et politiques publiques. Les stations de montagne face au changement climatique,* rapport public thématique, février 2024, 145 p. URL : https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2024-02/20240206-Stations-de-montagne-face-au-changement-climatique.pdf

CRETTON V., BOSCOBOINIK A., FRIEDLI A., 2020. « À l'aise, ici et ailleurs. Mobilités multirésidentielles en zone de montagne : le cas de Verbier en Suisse », *Anthropologie et Sociétés***,** 44-2**,** pp. 107-126, *DOI :* https://doi.org/10.7202/1075681ar.

CREVOISIER O., 2006. « Économie régionale, économie territoriale : la dynamique des milieux innovateurs », *in* MOLLARD A., SAUBOUA E., HIRCZAK M. (éds.), *Territoires et enjeux du développement régional.* Éditions Quæ, Collect « Update Sciences & Technologies », pp. 61-82, DOI : 10.3917/quae.molla.2006.01.0061.

CRIBIER F., 1961. « De Venosc aux Deux-Alpes : Une station à double saison », *Revue de géographie alpine*, tome 49, n°2, pp. 293-318, DOI : https://doi.org/10.3406/rga.1961.1986

CROSETTI A., 2020. « Nuove prospettive per i domini collettivi », *Diritto e processo amministrativo*, 2-2020, pp. 323-363.

CROSETTI A., JOYE J.-F., 2021. « La montagne et la gestion collective des biens : quelles influences ? quelles interactions ? », *Revue de Géographie Alpine*, 109-1, DOI : https://doi.org/10.4000/rga.8663

CUMIN G., 1970. « Les stations intégrées », *Revue Urbanisme,* 116, p. 50-53.

CUMIN G., 2009. *Mémoires des Belleville*, Editions de la Facim, 390 p.

CZARNECKI A., FRENKEL I., 2015. Counting the 'invisible': second homes in Polish statistical data collections, Journal of Policy Research in Tourism, Leisure and Events, 7-1, pp. 15-31, DOI: https://doi.org/10.1080/19407963.2014.935784

CZARNECKI A., DACKO A., 2021. "Changes in mobility patterns and the switching roles of second homes as a result of the first wave of COVID-19", *Journal of Sustainable Tourism*, 31-1, DOI: 10.1080/09669582.2021.2006201.

CZARNECKI A., RANTANEN M., 2023. "Second-home owners as local developers: Roles and influencing factors", *Journal of Rural Studies*, 97, pp. 560-572.

DA CUNHA A., KAISER C., 2009. « Densité, centralité et qualité urbaine : la notion d'intensité, outil pour une gestion adaptative des formes urbaines? » *Urbia,* 9-12, pp. 13-56.

DANIEZLZYK R., DITTRICH-WESBUER A., DUCHÊNE-LACROIX C., FISCHER T., HILTI N., PERLIK M., PETZOLD K., RITZINGER A., SCHEINER J., STURM G., WEISKE C., 2021. *Multilocal living and spatial development, Positionspapier aus der ARL*, Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft, No. 123, Hannover, 26 p., URL: http://hdl.handle.net/10419/243129

DARBELLAY F., CLIVAZ C., NAHRATH S., STOCK M., 2014. « Approche interdisciplinaire du développement des stations touristiques », *Mondes du Tourisme*, 4-2011, pp. 36-48. DOI : https://doi.org/10.4000/tourisme.543.

DARDEL E., 1952. *L'Homme et la terre. Nature de la réalité géographique*, Presses universitaires de France, 200 p.

DASSE M-H., AUBERT B., 2000. *«* Peut-on transformer les résidents secondaires en résidents permanents ? L'exemple de la vallée de l'Ance », *Espaces Tourisme et Loisirs,* 176, Novembre, pp. 22-27.

DATAR 2010. « Prospective périurbaine et autres fabriques de territoires. Territoires 2040 », *Revue prospective n° 2*, 157 p., URL : http://periurbain.cget.gouv.fr/sites/default/files/Territoires%202040%20n_2.pdf

DAVEZIES L., 2008. *La République et ses territoires. La circulation invisible des richesses,* La République des idées, Seuil, 96 p.

DAVEZIES L., 2009. « L'économie locale « résidentielle » », *Géographie Économie Société*, 11-1, pp. 47-53, DOI : 10.3166/ges.11, 47-53.

DAVEZIES L., ESTÈBE P., 2014. *Les nouveaux territoires de la croissance : vers un retournement historique de la géographie économique ?* Rapport d'étude, Institut Caisse des Dépôts, 66 p. URL *https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_PUCA_novembre_2015_Definitif.pdf*

DAVEZIES L., TALANDIER M., 2014. « L'émergence de systèmes productivo-résidentiels. Territoires productifs-territoires résidentiels : quelles interactions ? », Travaux n°19, Commissariat général à l'égalité des territoires, 140 p., URL : https://www.documentation-administrative.gouv.fr/adm-01860121

DAVIS J.E., 2010. *The community Land Trust Reader.* Lincoln Institute of Land Policy*,* 616 p.

DAX T., TAMME O., 2022. "Sustainable mountain tourism in the Alps: The "Mountaineering Villages" concept, a local model for sustainable mountain tourism in the Alps", *Tourism and Rural Space,* 48-2, pp. 106-126, DOI : 10.1007/978-3-030-48279-4_3

DE BIASE A., 2008. « Habiter la nostalgie » *in* DE BIASE A., BONNIN P., *L'Habiter dans sa poétique première. Actes du colloque de Cerisy-la-Salle,* Editions Donner lieu, Paris, pp. 116-129

DE LA SOURDIERE M., 1998. « L'appel des lieux : une géographie sentimentale », *in* DUBOST F (dir), *L'autre maison. La résidence secondaire, refuge des générations,* Autrement, coll. « Mutations », pp. 102-137.

DEBARBIEUX B., RUDAZ G., 2010. *Les faiseurs de montagne. Imaginaires politiques et territorialités (XVIIIe-XIIe siècle),* Paris, CNRS Éditions, 373 p.

DEFERT P., 1988. « Nouvelles réflexions sur le taux de fonction touristique », *Revue de recherche en tourisme*, 7-3, DOI : https://doi.org/10.7202/1080381ar

DELAGE A., ROUSSEAU M., 2022. « « L'exode urbain », extension du domaine de la rente », *Métropolitiques.* 4 juillet 2022. URL : https://metropolitiques.eu/L-exode-urbain-extension-du-domaine-de-la-rente.html

DELAPLACE M., GWENDAL S., 2017. *Touristes et habitants. Conflits, complémentarités et arrangements,* Gollion, Infolio, coll. « Archigraphy poche », 176 p., DOI : https://doi.org/10.4000/lectures.24019

DELORME F., 2014. « Du village-station à la station-village. Un siècle d'urbanisme en montagne », *In Situ*, 24-2014. DOI : https://doi.org/10.4000/insitu.11243.

DEMATTEIS ED., 2011. *Montanari per scelta. Indizi di rinascita nella montagna piemontese. FrancoAngeli,* Franco Angeli, Milano*,* 112 p.

DEMAZIÈRE D., GIRAUD O., LALLEMENT M., 2022. « Comparer. Options et inflexions d'une pratique de recherche », *Sociologie du travail,* 55-2*,* DOI : https:// doi.org/10.4000/sdt.11702

DENNAÏ M., 2016. Analyse en composantes principales et analyse factorielle ; ACP et AFP. Editions Maia, 79 p.

DESPLATZ R., FERRACCI M., 2016. *Comment évaluer l'impact des politiques publiques ? Un guide à l'usage des décideurs et praticiens. France Stratégie,* 72 p., URL : https://temis.documentation.developpement-durable.gouv.fr/docs/Temis/0085/Temis-0085379/22587.pdf

DIAS J.A., CORREIA A., MARTINEZ LOPEZ F. J., 2015. "The meaning of rental second homes and places: the owners 'perspectives", *Tourism Geographies*, 17-2, DOI: 10.1080/14616688.2014.95999.

DINIZ F., LÉPICIER D., SCHMITT B., 2007. « L'intégration économique locale des entreprises et des territoires ruraux : Une analyse basée sur 12 bourgs et petites villes françaises et portugaises », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine,* 4, pp. 729-753, DOI : 10.3917/reru.074.0729.

DOMAINES SKIABLES DE FRANCE 2021. *Dossier de presse*, 52 p., URL : https://www.domaines-skiables.fr/smedia/filer_private/02/72/0272a3c1-d47e-412f-9530-4c9a2e19ccc9/dossier-de-presse-domaines-skiables-de-france.pdf

DROUET Q.B.G., KODERMAN M., 2023. "Methodological challenges in the research on second homes: lessons learned from the alpine region, Slovenia and the municipality of Kranjska Gora", *Geografski Vestnik,* 95-2, pp. 33-68, DOI: https://doi.org/10.3986/GV95202

DROUET Q.B.G., BARRIOZ A., 2024. « « Gentrification altitudinale » et « descenseur social valléen » par le prisme de l'accès au logement dans les Alpes françaises », *Revue de Géographie Alpine,* 112-3, URL : http://journals.openedition.org/rga/13194

DUBOIS V. 2009. « L'action publique », *in* COHEN A., LACROIX B., RIUTORT P. (ed.), *Nouveau manuel de science politique.* La Découverte, Paris, pp. 311-325.

DUBOIS V., 2010. « Les champs de l'action publique » *Institut d'études politiques de Strathbourg*, 28 p., URL : https://shs.hal.science/halshs-00498020/document

DUCHÊNE-LACROIX C., 2014. « Habiter plusieurs logements habituels : éléments conceptuels et typologiques d'une pratique plurielle », *in* HAMMAN P., BLANC M., DUCHÊNE-LACROIX C., FREYTAG T., KRAMER C., (ed.) *in Questionner les mobilités résidentielles à l'aune de la multilocalité*, Neothèque, Strasbourg, pp. 135–146.

DUCHÊNE-LACROIX C., HILTI N. & SCHAD H., 2013. « L'habiter multi-local : discussion d'un concept émergent et aperçu de sa traduction empirique en Suisse. », *Revue Quetelet*, 1-1, DOI :10.14428/rqj2013.01.01.05.

DUCHÊNE-LACROIX C., MAEDER P., 2013. « La multilocalité d'hier et d'aujourd'hui entre contraintes et ressources, vulnérabilité et résilience », *in* DUCHÊNE-LACROIX C., MAEDER P. (ed.), *Hier und Dort: Ressourcen und Verwundbarkeiten in multilokalen Lebenswelten,* Société Suisse d'histoire, Basel, pp. 8-22.

DUHAMEL P., 2003. « Au fondement du tourisme : Habiter autrement le Monde », *Travaux de l'Institut de Géographie de Reims,* 115-118, pp. 75-90, URL : https://www.persee.fr/doc/tigr_0048-7163_2003_num_29_115_1464

DUHAMEL P., KNAFOU R., 2003. « Tourisme et littoral : intérêts et limites d'une mise en relation », *Annales de géographie*, 629, pp. 47-67, URL : https://www.persee.fr/doc/geo_0003-4010_2003_num_112_629_891

DUHAMEL P., 2010 "Des lieux dans le vent : réflexions sur la longévité des stations touristiques littorales françaises", *Sud-Ouest européen*, 29, pp. 125-134, DOI : https://doi.org/10.4000/soe.1503

DUHAMEL P., dir., 2018. *Géographie du tourisme et des loisirs. Dynamiques, acteurs, territoires.* Armand Colin, « Collection U », 288 p., DOI : 10.3917/arco.duham.2018.01

DUHAMEL P., 2023. « Le « surtourisme » ou la rupture d'un contrat habitants/touristes : le cas des lieux touristiques en Europe », *L'Information géographique*, 2-87, pp. 100-122., DOI : 10.3917/lig.872.0100

DUMAZEDIER J., 1974. *Sociologie empirique du loisir. Critique et contre-critique de la civilisation du loisir*, Editions du Seuil, Collect. Sociologie, 262 p.

DUMONT G.-F., 2014. « Les causes démographiques de la crise du logement », *Informations sociales,* 3-183, pp. 26-34, DOI: 10.3917/inso.183.0026

DUVILLARD S., LAPOSTOLLE D., 2018. « La géopolitique du foncier. Pouvoirs et échelles d'action », *Etudes rurales*, janvier-juin 2018-201, pp. 94-117, URL : 10.4000/etudesrurales.12096

EGGER R., NOVAK J., TARER W., 2014. "Austria : Where Tourism Has Tradition", pp. 163-182, *in* CARLOS C., PANYIK E. BUHALIS D. (ed.), *European Tourism Planning and Organisation Systems*, 468 p. DOI: 10.21832/9781845414344-016

EGGER T.-H., STALDER U., WENGER A., 2003. "Brain Drain in der Schweiz. Die Berggebiete verlieren ihre hochqualifizierte Bevölkerung", Bern, *Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB,* 176, URL: https://sab.ch/wp-content/uploads/2022/11/ST176_BrainDrain_07.03_de.pdf

ELMI M., PERLIK M., 2014. "From tourism to multilocal residence? Unequal transformation processes in the Dolomites area", *Journal of Alpine Research,* 102-3, DOI: 10.4000/rga.2608.

EMBER C. R., EMBER M., 1972. "The Conditions Favoring Multilocal Residence", *Southwestern Journal of Anthropology,* 28-4, pp. 382-400.

EPFL de Savoie 2020. « Le Programme pluriannuel d'intervention 2020-2024. En quelques mots. », 6 p., URL : https://www.epfl73.fr/wp-content/uploads/2023/11/synthese-ppi-20-24.pdf

ERICSSON B., LERFALD M., OVERVÅG K., 2024. "Second homes: from family project to tourist destination – planning and policy issues", *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism,* 1-22, DOI: 10.1080/15022250.2024.2332309

ERNOULT T., 2011. « L'effort des collectivités publiques en faveur du logement », *Regards croisés sur l'économie*, 1-9, pp. 105-108, DOI : 10.3917/rce.009.0105.

ESPON, 2024. *House for All: Access to Affordable and Quality Housing for All People*, ESPON, 16 p. URL : https://www.espon.eu/sites/default/files/2024-06/affordable_and_quality_housing_leaflet.pdf

FABLET G., 2013. « La croissance immobilière des stations de sports d'hiver en Tarentaise », *Revue de la géographie Alpine,* 101-3, DOI : https://doi.org/10.4000/rga.2188.

FARSM, 2018. *Enquête auprès des résidents secondaires*, rapport, juillet, 33 p.

FAURE A., 2005. « Introduction générale : la « construction du sens » plus que jamais en débats », *in* FAURE A., DOUILLET A.-C. (dir.), *L'action publique et la question territoriale*, Presses universitaires de Grenoble, collection « Symposium », pp. 9-24.

FAURE A., 2011. « Action publique territoriale. » *in* COLE A., GUIGNER S., PASQUIER R. (dir.), *Dictionnaire des politiques territoriales*, Presses de Sciences Po, pp. 25-33.

FEIERSINGER S.M., 2017. *Kitzbühels Funktionalität im Wandel. Der eklusive Toursimus als Impulsgeber der funktionalen Siedlungsentwicklung ?*, Diplomarbeit. Leopold-Franzens-Universität Innsbruck, 106 p.

FERRAI S., 2022. "Impacts of Second Home and Visiting Friends and Relatives Tourism on Migration: A Conceptual Framework", *Sustainability*, 14-4352, DOI: https:// doi.org/10.3390/su14074352

FERRERO G., 1998. "Seconde case, politiche urbanistiche e turismo nelle Alpi occidentali italiane", *Revue de géographie alpine.* 86-3. pp. 61–68.

FETIVEAU B. 2024. *Vie à l'année en zone montagne touristiques*, *étude de cas de Saint-Gervais-les-Bains*, mémoire de recherche de master, INSA Sciences Po Rennes, 132 p.

FLAGESTAD A., HOPE C. A. 2001. "Strategic Success in Winter Sports Destinations: a Sustainable Value Creation Perspective", *Tourism Management*, 22-5, pp. 445-461.

FLAS M., HALLEUX J-M., COOLS M., TELLER J., 2022. "Identifying housing vacancy using data on registered addresses and domestic consumption", 39-5, *Housing Studies*, DOI: 10.1080/02673037.2022.2119212

FLORIDA R., RODRIGUEZ-POZ A., STORPER M., 2021. "Cities in a post-COVID world", *Urban Studies*, 1-23, pp. 1509-1531, DOI:10.1177/00420980211018072

FNAIM, 2023. « Note sur les stations de ski », Novembre 2023, Paris, 20 p., URL : https://docs.fnaim.fr/LABEL/2023/FNAIM_Note-Stations-Ski_Nov2023.pdf

FONTAINE L., 2005. « Montagnes et migrations de travail. Un essai de comparaison globale (XVe XXe siècles) », *Revue d'histoire moderne et contemporaine*, 2/2005, 52-2, pp. 26-48.

FOURNIER D., 2018. *"La glisse réinventée". La construction d'un territoire de sports et de loisirs : l'Oisans des années 1960 à nos jours*, thèse de doctorat en sociologie, Université Grenoble Alpes, 193 p.

FOURNIER J., 2018. *Raconte-moi les Deux Alpes. Approche de la montagne, essor du ski, naissance de la station des Deux Alpes et évolution*, *aspects,* Atelier du Grésivaudan, 4ème édition, 288 p.

FOURNIER J.-P., 1985. *20 ans de Tourisme à Haute-Nendaz*. Etude pour l'obtention du diplôme IES. Institut d'études sociales de Genève, 61 p.

FOURNIER Y., 2012. *La Chronologie de l'histoire de Nendaz : essai.* 5 vol, CD Rom.

FRANÇOIS H., BOURDEAU P., PERRIN-BENSAHEL L., (dir.) (2013), *Fin (?) et confins du tourisme. Interroger le statut et les pratiques de la récréation contemporaine*, L'Harmattan, 226 p.

FRANÇOIS H., GEORGE-MARCELPOIL E., FABLET G., BRAY F., ACHIN C., TORRE A., BARRÉ J.-B., 2012. *Atlas des stations du massif des Alpes*. Irstea. 103 p. URL: https://www.observatoire-stations.fr/to_download/atlas_alpes_nov2012_version-web.pdf

FRAYNE C., SZCZYPIŃSKA., VAŠÍČEK B., ZUGNER S., 2022. *Housing Market Developments in the Euro Area. Focus on Housing Affordability*. European Commission's Directorate-General for Economic and Financial Affairs. European Union. 48 p. URL: https://economy-finance.ec.europa.eu/system/files/2022-09/dp171_en.pdf

FRESCHI L. 1987. *Le Haut Adige-Tyrol du Sud. Autonomie et développement*, Editions des Cahiers de l'Alpes. Thèse de doctorat en géographie. Grenoble 1. 689 p.

FRIEDLI A., 2020a. « Vie en montagne : Mobilités, manière de vivre et identités des nouveaux habitants d'une station de ski suisse », *Via Tourism Review*, 18-2020, DOI : https://doi.org/10.4000/viatourism.5831

FRIEDLI A., 2020b. « Les nouveaux montagnards : négociations des identités locales en zone de montagne. L'exemple d'une station en Valais, Suisse. », *in* GWIAZDZINSKI L., COLLEONI M., CHOLAT F., DACONTO L., *Vivere la montagna. Abitanti, attività e strategie*, Franco Angeli Edizioni pp. 38-45

FRIGGIT J., 2015. « Pourquoi le prix des logements a-t-il si peu baissé en France depuis 2008 ? », *Cahiers de l'Audap,* n°8, 3 p., URL: https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/baisse-prix-immobilier_cle7681d5.pdf

FRIGGIT J., 2017. "Long Term (1800-2005) Investment in Gold, Bonds, Stocks and Housing in France – With Insights into the USA and the UK; a Few Regularities", Ministère de l'Ecologie de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire. Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable, 55 p., URL: https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/doc/house-price-France-UK-USA_cle2286ff.doc

FRIGGIT J., 2021. *L'élasticité du prix des logements par rapport à leur nombre,* 3 p. URL : https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/elasticite-prix-immobilier-nombre_cle093f5d.pdf

GAIDE G., GAIDE R., 1984. *Vivre là-haut. Vallée de Haute-Tarentaise*, Gaide, 92 p.

GAIDE G., GAIDE R., 2000. *100 ans là-haut. De 1900 à 2000 Montvalezan-La Rosière*, Gaide, 351 p.

GAIDE G., GAIDE R., 2022. *La Rosière : Bergers, Bâtisseurs, skieurs*. Gaide, 340 p.

GAILLARD J. 2007. « Le développement de la résidence de tourisme. Histoire d'une conquête", *Cahier espaces,* 93, avril, pp. 25-27.

GALIANA L., CASTILLO M.S., SÉMÉCURBE F., COUDIN É., DE BELLEFON M.-P., 2020. « Retour partiel des mouvements de population avec le déconfinement », *INSEE Analyses*, Juillet N°54, URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/4635407

GALLENT N., 2014. "The Social Value of Second Homes in Rural Communities.", *Housing, Theory and Society*, 31-2, pp. 174-191, DOI: 10.1080/14036096.2013.830986

GALLENT N., TEWDWR-JONES M., 2000. *Rural Second Homes in Europe. Examining Housing Supply and Planning Control*, Routlegde. New York. 166 p.

GAUCHE M., KRASZEWSKI M., 2019. « Atlas environnemental des stations de ski et des communes supports de stations. » Service de la donnée et des études statistiques (SDES). Commissariat général au développement Durable. » Avril 2019. 136 p. URL : https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2019-04/datalab-51-atlas-environnemental-des-stations-de-ski-et-des-communes-supports-de-stations-avril2019_5.pdf

GAUCHON C., 2008. « Une montagne emblématique aux multiples enjeux : le parc national du Triglav (Slovénie) », *in* HERITIER S., LASLAZ L. (coord.), 2008. *Les parcs nationaux dans le monde. Protection, gestion et développement durable,* Ellipses, pp. 101-119.

GAUCHON C., 2019. « La montagne touristique française : une démographie en panne ? » *in* DUMA J., 2019. *Des ressources et des hommes en montagne*, éd. CTHS, 16 p.

GAULT F., 2022. « Du travail à distance au travail mis à distance », *Espaces Tourisme et Loisirs*. Juillet. pp. 28-35.

GAUTHIER C., SEILLIER R., 2023 « Tiers-Lieux, quand le voyage contribue à la vie du territoire », *Espaces Tourisme et Loisirs*, Mai-Juin, 372, pp. 86-91.

GEIGANT F., 1973. *Die Standorte des Fremdenverkehrs. Eine sozialökonomische Studie über die Bedingungen und Formen der räumlichen Entfaltung des Fremdenverkehrs,* Dissertation, Universität Müchen, 237 p.

GEISLER C., DANEKER G., 2000. *Property and Values: Alternatives to Public and Private Ownership*, Island Press, 300 p.

GENEVRAY C., 2015. « Les résidences secondaires, un enjeu majeur pour l'avenir de l'économie des stations de montagne », *Espaces tourisme et loisirs*. Septembre-Octobre, 326, pp. 76-80.

GEORGE P., 1993. « Crépuscule de l'homme habitant ? », *Revue de géographie de Lyon*, 68-4, pp. 213-214, DOI: https://doi.org/10.3406/geoca.1993.5859

GERBAUX F., MARCELPOIL E., 2006. *«* Gouvernance et stations de sports d'hiver », *Revue de géographie alpine*, 94-1, pp. 9-19.

GERBER J.D., TANNER M.B., 2018. "The role of Alpine development regimes in the development of second homes: Preliminary lessons from Switzerland", *Land Use Policy,* 77-2018, pp. 859-870, DOI: 10.1016/j.landusepol.2017.09.017

GERMANIER S. 1988. *Nendaz,* Téléphériques de Nendaz S.A Editions, Basse-Nendaz, 109 p.

GHORBANPOUR M., KHERODDIN R., DANESHPOUR S. A., 2023. "Providing a flexible conceptual framework to define "second home": A systematic review", *Journal of Research and Rural Planning*, 12-4, pp. 19-42, URL : https://jrrp.um.ac.ir/article_44318_36e556307dde38e9dda17c6eb8dd7088.pdf

GILL A.M., WILLIAMS P.W., 2008. "From 'Guiding Fiction' to Action; Applying 'The Natural Step' to Sustainability Planning in the Resort of Whistler, British Columbia", *in* MC COOL S.F., MOISEY R.N. (dir), *Tourism, Politics and Place*, CABI, 2ème edition, pp. 121-130.

GIRARD L.F., NOCCA F., 2017. "From linear to circular tourism", *AESTIMUM*, 70, pp. 51-74., DOI : 10.13128/Aestimum-21081

GIROUD M., 2007. *Résister en habitant ? Renouvellement urbain et continuités populaires en centre ancien (Berriat Saint-Bruno à Grenoble et Alcântara à Lisbonne)*, thèse de doctorat en géographie, Université de Poitiers, 528 p.

GIVORD P., 2014. « Méthodes économétriques pour l'évaluation de politiques publiques », *Économie & prévision*, 1-2, n° 204-205, pp. 1-28, DOI : 10.3917/ecop.204.0002. URL : https://www.cairn.info/revue-economie-et-prevision-2014-1-page-1.htm

GIZZI M.C., RÄDIKER S., 2021. *The practice of qualitative data analysis: Research examples using MAXQDA*, MAXQDA Press, 188 p.

GLAŽAR N., 2000. "Snovanje turizma v Sloveniji 1945-1950", *in* INŠTITUT ZA NOVEJŠO ZGODOVINO. *Prispevki za novejšo zgodovino XL - 2/2000.* 40-2. Pp. 79-94. URL : https://www.sistory.si/cdn/publikacije/1-1000/227/Prispevki_za_novejso_zgodovino_2000_2.pdf

GORINI C., 2024. « A Val Thorens, il n'y a que la connaissance du territoire qui permet d'être meilleurs », *Espaces,* 377, pp. 42-44.

GOSAR A., 1987. "Učinki počitniških bivališč na preobrazbo slovenske kulturne pokrajine", *Geographica Slovenica,* 18, pp. 183-204, URL: https://giam.zrc-sazu.si/sites/default/files/gs_clanki/GS_1801_183-204.pdf

GOUVERNEMENT, 2022. *Guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes,* Ministère en charge du logement, 28 p., URL : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/09.02.2022_GuideReglementationMeubleTourismeCommunes_def_light_vdef.pdf

GOUVERNEMENT, 2023a. « Lutter contre l'attrition des logements permanents en zone touristique. De nouvelles mesures pour donner aux élus locaux les moyens de trouver le bon équilibre ». Dossier de Presse. 12 p. URL : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/DP_Lutte_attrition_logements_permanents_zone_touristique.pdf

GOUVERNEMENT, 2023b. « 15 engagements pour améliorer l'emploi des travailleurs saisonniers dans le tourisme. Feuille de route 2023-2025 » Mai 2023. URL : https://presse.economie.gouv.fr/download?n=888%20-%20Dossier%20de%20presse%20-%20Plan%20Saisonniers-pdf&id=112055

GOUVERNEMENT, 2023c. « Guide méthodologique. Procédures relatives aux communes touristiques et aux stations classées de tourisme. » Novembre 2023. 32 p. URL : https://www.entreprises.gouv.fr/files/files/secteurs-d-activite/tourisme/guide-methodologique-stations-classees-et-communes-touristiques-novembre-2023.pdf

GOUVERNEMENT, 2023d. *Rapport sur la situation des finances publiques locales*, 209 p., URL : https://www.budget.gouv.fr/documentation/file-download/21090

GOUVERNEMENT, 2024, « Le gouvernement propose le reclassement de plus de 800 communes en zone tendue pour répondre à la crise du logement », Communiqué de Presse du 22 mars 2024, 2 p., URL : https://presse.economie.gouv.fr/download?n=1673%20-%20Le%20Gouvernement%20propose%20le%20reclassement%20de%20plus%20de%20800%20communes%20en%20zone%20tendue%20pour%20r%C3%A9pondre%20%C3%A0%20la%20crise%20du%20logement-pdf&id=126213

GRASLAND C., HAMEZ G., 2005. « Vers la construction d'un indicateur de cohésion territoriale européen ? », *L'espace géographique*, 2-34, pp. 97-116, DOI : 10.3917/eg.342.0097

GRATALOUP C., 1996. « Modélisation spatiale », *Travaux de l'Institut Géographique de Reims*, 24-95-96, pp. 1-102., DOI : https://doi.org/10.3406/tigr.1996.1341

GRAVARI-BARBAS M., GUINNAND S. (eds.), 2017. *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises: Internationl Perspectives,* Routlegde, 340 p.

GROS-BALTHAZARD M., CLIVAZ C., KEBIR L., 2021. "Résidences secondaires : pratiques des résidents et stratégies des destinations en Valais », Présentation, Forum scientifique regiosuisse, Université de Lausanne, 18 p. URL : https://regiosuisse.ch/sites/default/files/2021-09/Laurenti_%20Secondary%20residences.pdf

GROSS R., WINIWARTER S., 2015. "How winter Tourism transformed agrarian livelihoods in an alpine village. The case of Damül in Vorarlberg", *Economic and Eco-History,* Volume XI, Number 11, pp. 43-63, URL : https://hrcak.srce.hr/file/222030

GUČEK A. 1998. *Po smučinah od pradavnine: zgodovina smučanja*, Magnolija, Ljubljana, 207 p.

GUERET J. 1970. « L'implantation d'une station de sport d'hiver et ses répercussions sur le monde rural - Exemple de St-Martin-de-Belleville », *Tourisme et monde rural*, 3, pp. 108-110.

GUIBERT C. 2024. « L'habitant : une figure plurielle et hybride au cœur du tourisme », *Espaces*, 377, pp. 10-19.

GUICHONNET P., 1944. « La saison touristique de 1865 à Chamonix », *Revue de Géographie Alpine*, 32-4, pp. 603-608

GURS, 2022, "Slovenian Property market property for 2022", Geodetska Uprava Republike Slovenije -Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia, March 2023. 160 p. URL : https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2022/The_2022_annual_report.pdf

GWIAZDZINSKI L., COLLEONI M., CHOLAT F. DACONTO L.(ed.), 2020. *Vivere la montagna. Abitanti, attività e strategie.* FrancoAngeli. Milano. 208 p. URL : https://om.ciheam.org/om/pdf/r03/CI010712.pdf

GWIAZDZINSKI L., 2021. « Approche « chronotopique » des mondes en mouvement », *Constructif*, 3-60, p. 17-21. DOI : 10.3917/const.060.0017. URL : https://www.cairn.info/revue-constructif-2021-3-page-17.htm

HAIDER M. 2016. *Seilbahngondeln Statt FörderkÖrbe. Der Protest gegen den Bergbau in Kitzbühel (1970).* Waxmann. 338 p. URL : http://waxmann.ciando.com/img/books/extract/3830984847_lp.pdf

HALL C.M., MÜLLER D.K., 2004. "Tourism, Mobility and Second Homes. Between Elite Landscape and Common Ground", *Aspect of Tourism,* vol. 15, DOI: https://doi.org/10.21832/9781873150825

HALL C.M., MÜLLER D.K., KEEN D., 2001. "Second Homes in Rural Areas: Blessing or Curse?" Revisited. Paper Presented at the Conference, "*New Directions in Managing Rural Tourism and Leisure: Local Impacts, Global Trends*", SAC Auchincruive, Ayrshire, Scotland, UK, 5th- 8th September 2001.

HALL C.M., MÜLLER, D.K., 2018. *The Routledge Handbook of Second Home Tourism and Mobilities,* Routledge, 384 p.

HALLS-FRENCH L., SIMON A., 2003. « Le logement des travailleurs saisonniers du tourisme. Rapport. Mission logement des saisonniers », 51 p., URL :https://medias.vie publique.fr/data_storage_s3/rapport/pdf/044000469.pdf

HEIDEGGER M., 1971. "Building, Dwelling, Thinking" *in* HEIDEGGER M (ed.), *Poetry, Language, Thought.* Harper and Row Publishers, New York, pp. 141-160,
URL :http://155.0.32.9:8080/jspui/bitstream/123456789/1136/1/POETRY%20LANGUAGE%20THOUGHT%20%28%20PDFDrive%20%29.pdf

HERBIN J., 1980a. « Le tourisme au Tyrol : une valeur d'exemple pour les Alpes Françaises », *Revue de géographie alpine,* 68-1, pp. 83-96, DOI : https://doi.org/10.3406/rga.1980.2196

HERBIN J., 1980b. « Le tourisme au Tyrol autrichien ou la montagne au montagnard, tome II », thèse de doctorat en géographie, Université de Grenoble I, 718 p.

HEUCK J., 2012. « Les initiatives étrangères pour limiter les résidences secondaires et les « lits froids » : Aperçu des règles juridiques en Suisse et dans d'autres pays Alpins », *in* JOYE J.-F. (dir.), *L'urbanisation de la montagne Observations depuis le versant juridique : Actes du colloque des 24-25-26 mai 2012* (Chambéry et Valloire), Université de Savoie, GRIDAUH, Institut de la Montagne, Lextenso-LGDJ, pp. 171-188.

HILAL M., BARCZAK A., TOURNEAUX F.-P., SCHAEFFER Y., HOUDART M.M. CREMER-SCHULTE D., 2011. *Typologie des campagnes françaises et des espaces à enjeux spécifiques (littoral, montagne et DOM),* DATAR, 81 p., URL : https://hal.science/hal-00911232/PDF/TRAVAUX_en_L_12_22032012_bd.pdf

HILBER C. A. L., SCHÖNI O., 2016. "Housing Policies in the United Kingdom, Switzerland, and the United States: Lessons Learned", *Cityscape : A Jounral of Policy Development and Research,* 18-3, pp. 291-332, DOI: 10.2139/ssrn.2778463

HILTUNEN M.J. 2007. "Environmental Impacts of Rural Second Home Tourism – Case Lake District in Finland", *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, *7*-3, pp. 243–265, DOI: https://doi.org/10.1080/15022250701312335

HILTUNEN M.J., PITKÄNEN K., VEPSALAINEN M., HALL C.M., 2013. "Second home tourism in Finland: Current trends and eco-social impacts", *in* ROCA Z. (ed.), *Second Home Tourism in Europe: Lifestyle Issues and Policy Responses*, Ashgate: Farnham, pp. 165–198

HOULLIER F., JOLY P.-B., MERILHOU-GOUDARD J.-B., 2017. « Les sciences participatives : une dynamique à conforter », *Natures Sciences Sociétés*, 4-25, pp. 418-423, DOI : 10.1051/nss/2018005.

HOULLIER-GUIBERT C-E., 2019. « L'attractivité comme objectif stratégique des collectivités locales », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, 2019-1, pp. 153-175, DOI : 10.3917/reru.191.0153.

HOYAUX A.-F., 2003. « Les constructions des mondes de l'habitant : Eclairage pragmatique et herméneutique », *Cybergéo : revue européenne de géographie*, n°232, DOI : https://doi.org/10.4000/cybergeo.3401

HUDRY C., 2023. *La Clusaz. Balme et son histoire*, Association Patrimoine et Tradition, 318 p.

HUDRY M., 2019. *Les enjeux autour des résidences secondaires dans les stations de ski alpines. Etude de cas : le village station du Grand Bornand*, Mémoire de fin d'études en architecture, Université de Liège, 145 p.

HUIJBENS E., 2012. "Sustaining a Village's Social Fabric?", *Sociologia Ruralis.* 52-3, pp. 332-352, DOI: 10.1111/j.1467-9523.2012.00565.x

HUMMON D. M., 1992. "Community attachment. Local sentiment and sense of place", *in* ALTMAN I., LOW S.M (eds.), *Place attachment,* New York/London, Plenum Press, p. 253-277.

HUNTER G.J., 1997. *Unit 187. Managing Uncertainty in GIS*. NCGIA Core Curriculum in geographic Information Science, Department of Geomatic, University of Melbourne, 14 p. URL: *https://escholarship.org/uc/item/31w369dp*

HUTER M., 2011. Das System der Zentralen Orte in Tirol 2010, 30 p. URL : https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/downloads/Fachliche_Grundlagen/ZentraleOrte_Tirol_2010_01.pdf

IGA-IGEDD-IGF, 2022. *Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental*, Inspection Générale des Finances, Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable, Inspection Générale de l'Administration, 456 p., URL : https://mobile.interieur.gouv.fr/Publications/Rapports-de-l-IGA/Rapports-recents/Lutte-contre-l-attrition-des-residences-principales-dans-les-zones-touristiques-en-Corse-et-sur-le-territoire-continental

INDOVINA F., (dir), 1990. *La città diffusa*, Daest-IAUV, 227 p.

INSEE, 2011. « Le tourisme, un des moteurs de l'économie finistérienne. Analyse », *Insee Première*, n° 14- Janvier 2011, 8 p.

INSEE, 2021a. « Fiche 1.9 – Évolution du niveau de vie depuis 1970 », URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/5371217?sommaire=5371304

INSEE, 2021b. « Revenus et patrimoine des ménages. », URL: https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/5371304/RPM2021.pdf

INSEE, 2022. « Recensement de la population, conseil d'utilisation – synthèse », 19 p., URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/2383177/fiche-conseils_synthese_2022-06.pdf

INSEE, 2023a. « Au premier trimestre 2023, les prix des logements anciens baissent de 0,2 % », 4 p. URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/7624732

INSEE, 2023b, « Documentation complémentaire sur le recensement », *URL : https://www.insee.fr/fr/information/2383410*

IPES 2022. « Zuweisung einer Mietwohnung des sozialen Wohnbaues Leitfaden für Antragstellende », 5 p., URL: https://www.wobi.bz.it/de/formulare-simulationen/formulare.asp?somepubl_action=300&somepubl_image_id=561110

JAY M., 2018. *Étude des facteurs psychosociaux permettant de prédire le turnover volontaire et l'engagement au travail des travailleurs saisonniers : étude en station de sports d'hiver,* thèse de doctorat en Psychologie, Université Bourgogne Franche-Comté, 257 p.

JERLING L., NORDIN U., 2007. *Bland sktar, kobbar och kor: stockholms skargard uppkomst och fall*, Stockholm: formas, 324 p.

JERŠIČ M., 1968. "Sekundarna počitniška bivališča v Sloveniji in Zahodni Istri", *Geografski vestnik,* 40, pp. 53- 67. URL: https://zgs.zrc-sazu.si/Portals/8/Geografski_vestnik/Pred1999/GV_4001_053_068.pdf

JORDAN B., 2008. "Living a Distributed Life: Multilocality and Working at a Distance", *NAPA Bulletin,* 30-1, pp. 28–55. DOI: https://doi.org/10.1111/j.1556-4797.2008.00018.x.

JOSSERAND P., 2021. *Val Thorens 1969-1970-1971. Une vision-Un combat. Un devoir de mémoire par Pierre Josserand.* Editions inverse. 50 p.

JOYE J.-F. (dir.), 2012. *L'urbanisation de la montagne. Observations depuis le versant juridique : Actes du colloque des 24-25-26 mai 2012 (Chambéry et Valloire),* Université de Savoie, GRIDAUH, Institut de la Montagne, Lextenso-LGDJ, 322 p.

KALTENBORN B.P., ANSERSEN O., NELLEMANN. C., 2007. "Second home development in the Norwegian mountains: Is it outgrowing the planning capability?", *The International Journal of Biodiversity Science and Management*, 3:1, pp. 1-11, DOI : 10.1080/17451590709618158

KEMPER F.-J., 1978. "Probleme der Geographie der Freizeit. Ein Literaturbericht über raumorientierte Arbeiten aus den Berichen Freizeit, Erholung und Fremdenverkehr", Ferdinand Dümmlers Verlag - Bonn, 169 p. URL: https://bonndoc.ulb.uni-bonn.de/xmlui/bitstream/handle/20.500.11811/9625/BGA_59.pdf?sequence=3&isAllowed=y

KESTEMAN N., 2013. « Le logement : une crise durable ? », *Revue des politiques sociales et familiales, 114,* pp. 19-30, URL : https://www.persee.fr/doc/caf_2101-8081_2013_num_114_1_2949

KIETÄVÄINEN A., RINNE J., PALONIEMI R., TUULENTIE S., 2016. « Participation of second home owners and permanent residents in local decision making: The case of a rural village in Finland", *Fennia - International Journal of Geography*, 194-2, pp. 152-167, DOI : https://doi.org/10.11143/55485

KLAVŽER T. L. ŠOLAR M., RAMOVŠ A., SKOBERNE P., 2001. *Triglavski Narodni park: 2001, a guide*, Založba Mladinska knjiga, Ljubljana, 104 p.

KNAFOU R., 1978. *Les stations intégrées de sports d'hiver des Alpes françaises : l'aménagement de la montagne à la française*, Thèse de doctorat en Géographie, Université Paris VII, Masson, 319 p.

KNAFOU R., 1991. « L'invention du lieu touristique : la passation d'un contrat et le surgissement simultané d'un nouveau territoire », *Revue de géographie Alpine*, 79-4, pp. 11-19.

KNAFOU R., BRUSTON M., DEPREST F., DUHAMEL P., GAY J-C., SACAREAU I., 1997. « Une approche géographique du tourisme », *L'espace géographique*, 26-3, pp. 193-204, URL : https://www.persee.fr/doc/spgeo_0046-2497_1997_num_26_3_1071

KNAFOU R., PICKEL S., 2011. « Tourisme et "développement durable" : de la lente émergence à une mise en œuvre problématique », *Géoconfluences*, février 2011.
URL : http://geoconfluences.ens-lyon.fr/doc/typespace/tourisme/TourScient4.htm

KNAFOU R., STOCK M., 2003 « Tourisme » *in* LEVY L, LUSSAULT M., (dir.), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Belin, 1033 p.

KODERMAN M., 2013. "Prostorska analiza počitniških bivališč v občini Kranjska Gora/ Spatial analysis of second homes in the Municipality of Kranjska Gora", *Geografski vestnik*, 85-1, pp. 9-24, URL: https://zgs.zrc-sazu.si/Portals/8/Geografski_vestnik/gv_85-1_salmic_koderman.pdf

KODERMAN M., 2017. "Second homes in protected areas of Slovenia: The case of the Triglav National Park, *in* FILIPOVIČ D., GOSAR A., KODERMAN M., ĐURĐIČ S., *Tourism in Protected Areas of Nature in Serbia and Slovenia*, University of Belgrade - Faculty of Geography, Belgrade, pp. 87-100.

KODERMAN M., 2019. "Second homes in the Slovenian Alps with special emphasis on the Municipality of Bovec / Vikendice u slovenskim Alpama s posebnim naglaskom na općinu Bovec", *Hrvatski Geografski Glasnik*, 81-1, pp. 61-81., DOI: 10.21861/HGG.2019.81.01.03

KODERMAN M., 2023. "Geographical characteristics of second home tourism in Slovenia-A regional overview", *Geografski pregled*, 49, DOI: 10.35666/23038950.2023.49.09

KRIPPENDORF J., 1977. *Les dévoreurs de paysages : le tourisme doit-il détruire les sites qui le font vivre ?* Traduit par Jean-Pierre Bommer. Editions 24 Heures. 157 p.

LABOSSE A., THOUILLEUX C., 2021. « Savoie Mont Blanc : les résidences secondaires, un enjeu économique important », *Insee Analyses*, Auvergne-Rhône-Alpes, n°111, Janvier 2021, 4 p. URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/5014073/ar_ina_111.pdf

LAINÉ P. 2011. *Les Karellis, de l'Utopie à la réalité*, ADOPL, 204 p.

LAKIČEVIČ M., PANTIČ N., 2020. "The developement of rural Tourism in Slovenia", *Tourism International Scientific Conference Vrnjačka Banja* - TISC, 5-2, pp. 229-246.

LARSSON L., MÜLLER D.K., 2019. "Coping with second home tourism: Responses and strategies of private and public service providers in western Sweden", *Current Issues in Tourism,* 22-16, pp. 1958-1974, DOI: https://doi.org/10.1080/13683500.2017.1411339

LASLAZ L. (coord.), GAUCHON C., PASQUET O., 2015, *Atlas Savoie Mont-Blanc – Au carrefour des Alpes, des territoires attractifs*, Autrement. 96 p.

LASLAZ L., 2004. *Vanoise, 40 ans de parc national. Bilan et perspectives*, L'Harmattan, Coll. « Géographies en liberté », 434 p.

LASLAZ L. (dir.), 2005. *Les zones centrales des Parcs Nationaux alpins français (Vanoise, Ecrins, Mercantour) : des conflits au consensus social ? : contribution critique à l'analyse des processus territoriaux d'admission des espaces protégés et des rapports entre sociétés et politiques d'aménagements en milieux montagnards,* Thèse de doctorat en Géographie, Université de Savoie Mont Blanc, 644 p.

LASLAZ L., 2007. *Pralognan, capitale de la Vanoise*, Edelweis, 303 p.

LASLAZ L., 2008. « L'action publique et les Parcs Nationaux français : discours d'acteurs et instrumentalisation politique des conflits en zone centrale du Parc National de la Vanoise (Savoie) » *in* SECHET R., GARAT I., ZENEIDI D. (dir), *Espaces en transactions*, Presses universitaires de Rennes, pp. 227-238.

LAURENTI E., GROS-BARTHAZARD M., CLIVAZ C., KEBIR L., 2021. *Résidences secondaires : pratiques des résidents et stratégies des destinations en Valais. Forum scientifique regiosuisse,* Université de Lausanne, 18 p.

LAZZAROTTI O., 2006. *Habiter. La condition géographique*, Paris, Belin, Collection Mappemonde, 288 p.

LAZZAROTTI O.: RELAT-KAHN, B. (Eds), 2012. *Habiter : vers un nouveau concept*, Armand Colin, Paris, 2012, 256 pp.,

LAZZAROTTI O., 2013. « Notion à la une : habiter », *Géoconfluences*. Décembre 2013,
URL : http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/a-la-une/notion-a-la-une/habiter

LE FUR R., ROUX E., 2014. « Les motivations et représentations des futurs habitants de la montagne : Rapport d'analyse des entretiens réalisés dans le cadre de l'atelier " Habiter la montagne " », rapport de recherche, LabEx ITEM, 103 p., URL : https://hal.univ-grenoble-alpes.fr/hal-00988059

LE GOIX R., BOULAY G., CALLEN D., DERAMBURE-DUTEL F., REYS A., 2016. « Marchés immobiliers et zones critiques : une analyse du changement social en relation avec la dynamique des valeurs immobilières », Communication au Collège international des sciences du territoire *2016 - En quête de territoire(s) ?*, Mars 2016, Grenoble, pp. 268-276.

LE MEUR A., ROLLAND V., 2023. *Les moyens de faire baisser les prix du logement en zones tendues (hors Ile-de-France), Assemblée nationale, Rapport d'information n°1083,* 74 p. URL : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/rapports/cion-eco/l16b1083_rapport-information#

LE PORS A., 1999, *Proposition pour l'amélioration de la situation sociale et professionnelle des travailleurs saisonniers du tourisme*, Rapport ministériel, 109 p.

LEBE S. S., 2014. "Tourism Planning and Organisation in Slovenia: From Cheap Destination Image to Sophisticated Offer" *in* COSTA C., PANYIK E., BUHALIS D. (ed), *European Tourism Planning and Organisation Systems. The EU Member States.* Aspects of tourism. pp. 367-383.

LEE E. 1966. "A Theory of Migration", *Demography*, 3-1, pp. 47-57.

LEFEBVRE H. 1967. « Le droit à la ville », *L'Homme et la société*, 6, pp. 29-35. DOI: 10.3406/homso.1967.1063

LEFEBVRE H., 1992. *Eléments de rythmanalyse. Introduction à la connaissance des rythmes*, Syllepse, 120 p.

LEGER J.-F., 2017. « La géographie des résidences secondaires : une autre lecture des disparités territoriales », *Population et Avenier,* 2-732, pp 4-8, DOI 10.3917/popav.732.0004

Les Amis de Saint-Gervais, 2017. « Enquête auprès des résidents secondaires de Saint-Gervais », 11 p.

LES BELLEVILLE, 2019. « Belleville info », n° 99, été 2019, 44 p., URL : https://www.lesbelleville.fr/wp-content/uploads/2019/07/BI_n%C2%B099-BAT.pdf

LESTEVEN G. 2012. *Les stratégies d'adaptation à la congestion automobile dans les grandes métropoles. Analyse à partir des cas de Paris, São Paulo et Mumbai,* thèse de doctorat en Géographie, Université Panthéon-Sorbonne - Paris I, 438 p.

LÉVY A., 1998, « Mutation du système résidentiel parisien. Transformations socio-spatiales et évolution sémantique des espaces », *in* HAUMONT N., dir., *L'urbain dans tous ses états. Faire, vivre et dire la ville*, L'Harmattan, Paris, pp. 379-388.

LÉVY J., 1991. « Espèces d'espaces politiques », *in* LEVY J. (dir.), *Géographies du politique*, Presses de la fondation nationale des sciences politiques, Paris, p. 17-22.

LÉVY J., LUSSAULT L. (dir.), 2003, *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Belin, 1033 p.

LINEWEAVER C., CHOPRA A., 2012. "The Habitability of Our Earth and Other Earths: Astrophysical, Geochemical, Geophysical, and Biological Limits on Planet Habitability", *Annual Review of Earth and Planetary sciences,* 40, pp. 597-623 DOI: 10.1146/annurev-earth-042711-105531

LIPPE S., FOURNIER J., 2024. « Bien vivre en montagne. Synthèse courte », Centre interdisciplinaire de recherche sur la montagne, Université de Lausanne, 6 p., URL : https://www.unil.ch/files/live/sites/centre-montagne/files/centre/recherche/Synth%c3%a8se_Bien_Vivre.pdf

LÖFFLER R., BEISMANN M., WALDER J., STEINICKE E., 2012. "In-migration as a new process in demographic problem areas of the Alps. Ghost towns vs. Amenity settlements in the Alpine border area between Italy and Slovenia.", *Erdkunde.* 66- 4, 2012, pp. 329-344.

LÖFFLER R., BEISMANN M., WALDER J., STEINICKE E. 2014. "New Highlanders in Traditional Out-migration Areas in the Alps. The Example of the Friulian Alps", *Journal of Alpine Research,* 102-3, DOI : 10.4000/rga.2546

LOISY M., 2022. « L'habitant, maillon essentiel du système touristique », *Espaces tourisme et loisirs*, Hors-série, L'ancrage locale au cœur des stratégies touristiques, Février, pp. 3-8.

LOLOUM T., 2015. « La situation touristique. Reconfigurations sociales dans une station balnéaire brésilienne », *Tsantsa. Revue de la société suisse d'ethnologie*, 20, pp. 163-167.

LORENZETTI L., DELMENICO D., 2017. « La transition touristique d'une « station-village ». Multipositionnalité et gestion foncière à Champéry (Valais), 1870-1970 », *Revue de géographie alpine,* 105-4, DOI : https://doi.org/10.4000/rga.3643

LUIGI F.-G. NOCCA Francesca., 2017. "From linear to circular tourism 1" Aestimum, 70, pp 51-74, DOI:10.13128/Aestimum-21081

LYON-CAEN J.-F., CHALABI M., 2012. *Stations de sports d'hiver, Urbanisme et architecture*. Lieux Dits Editions. 212 p.

LYONS M., 1996. "Gentrification, Socio-Economic Change, and the Geography of Displacement", *Journal of Urban Affairs,* 18-1, pp. 39-62.

MACCHIAVELLI A., 2011. *Le abitazioni di vacanze nella funzione turistica territoriale. Diffusione, problematiche ed esperienze di gestione,* Provincia di Bergamo. Servizio Turismo, FrancoAngeli, Milano, 210 p.

MACCHIAVELLI A., 2012. "Le abitazioni di vacanza nelle valli alpine. Implicazioni sulle destinazioni turistiche », *in* VAROTTO M., CASTIGLIONI B., *Di chi sono le Alpi? Appartenenze politiche, economiche e culturali nel mondo alpino contemporaneo,* Padova University Press, pp. 154-172, URL : https://aisberg.unibg.it/bitstream/10446/28774/1/Abitazioni_Agordo.pdf

MAIRIE DE LA CLUSAZ, 2020. « Les news du bélier », bulletin municipal, février 2022, 55 p. https://www.laclusaz.org/UserFiles/File/Bull-Clusaz-janvier-2020-web.pdf

MANENTE M. MINGHETTI V., 2014. "Tourism in Italy; "Work in Progress"", *in* COSTA C., PANYIK E., BUHALIS D. (eds.), *European Tourism Planning and Organisation Systems. The EU Member States, Aspects of tourism*, pp. 317-334.

MARCELPOIL E., 2003. « Les systèmes d'acteurs dans les stations », *in* GAYMARD H., *Actes du colloque Perspectives pour un nouveau siècle de sports d'hiver*, Act Mem, Colloque des 9 et 10 décembre 2002, Courchevel, 320 p.

MARCELPOIL E., BOUDIÈRES V., 2006. « Gouvernance touristique des grandes stations et durabilité. Une lecture en termes de proximité », *Développement durable et territoires,* 7, DOI : 10.4000/developpementdurable.2648

MARCELPOIL E., FRANÇOIS H., 2007. « Approche par le système touristique localisé », *in* CORNELOUP J., *Sciences sociales et loisirs sportifs de nature*, Edition du Fournel, pp. 305-322 .

MARCELPOIL E., FRANÇOIS H., 2008. « Les processus d'articulation des proximités dans les territoires touristiques. L'exemple des stations de montagne », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, 2008-2, pp. 179-191, DOI : 10.3917/reru.082.0179

MARCELPOIL E., FRANÇOIS H., 2009. "Real estate: A complex factor in the attractiveness of French mountain resorts", *Tourism Geographies*, 11-3, pp. 334–349., DOI : https://doi.org/10.1080/ 14616680903053326

MARIE J.-B., MILET H., MAISETTI N., SIMON E., 2023. *Exode urbain, un mythe des réalités*, Réseau Rural Français et le PUCA., 52 p., URL : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/DP_EXODEURBAIN.pdf

MARJAVAARA R., 2008. *Second Home Tourism. The Root to Displacement in Sweden?,* Doctoral Dissertation, Departement of Social and Economic Geograpy, Umeä University, Sweden. 89 p.

MARJAVAARA R., 2009. "An Inquiry Into Second-Home-Induced Displacement", *Tourism and Hospitality Planning & Development*, 6:3, pp. 207-219, DOI: 10.1080/14790530903363373

MARKUSON C., 2002. "A Timeshare By Any Other Name: Fractional Homeownership and the Challenges and Effects of Commodified Single-Family Homes," *Mitchell Hamline Law Journal of Public Policy and Practice*, 43-2, URL: https://open.mitchellhamline.edu/policypractice/vol43/iss2/1

MARNEZY A., GAUCHON C., 2006. « Les domaines skiables reliés dans les Alpes françaises », *Collection EDYTEM. Cahiers de géographie*, 4, pp. 115-124.

MAROT N., ČERNIČ M. B., 2011. *Demographic change in Upper Gorenjska: Short regional report*, Output 4.5 - Work Package 4, Urbanistični inštitut Slovenije: Ljubljana, 52 p.

MARSAT J.-B., BONNIOT A., 2009. « Penser l'évolution des modèles de tourisme : complémentarité, ancrage, gouvernance et "service touristique territorial », XLVIème Colloque de l'Association de Science Régionale de Langue Française (ASRDLF), Entre projets locaux de développement et globalisation de l'économie : quels équilibres pour les espaces régionaux ? Clermont-Ferrand (France), 6, 7 et 8 Juillet 2009, 12 p., URL : https://hal.science/hal-00634991/document

MARSAT J.-B., PITARCH M.-D., MAMDY J.-F., PEREZ M.D. BUCIEGA A., 2004. « L'intégration du tourisme dans les territoires d'accueil : un potentiel pour le développement durable », Conférence, 1ères rencontres franco-espagnoles du tourisme, Arles, 19 p.

MARTIN N., 2006. *Les migrations d'agrément, marqueur d'une dynamique d'après tourisme dans les territoires de montagne,* Thèse de doctorat en Géographie. Université de Grenoble, 363 p.

MARTINI U., BUFFA F., LONARDI S., 2019. "The Challenges of Sustainability in the Management of Ski Resorts: The Experience of the Dolomites", *in* PRÖBSTL-HAIDER U., RICHINS H., TÜRK S. (ed.), *Winter tourism : Trends and challenges*, CABI, pp. 324-338, DOI : https://doi.org/10.1079/9781786395207.0324

MASSIF DES ALPES, 2020. « Espaces Valléens. Un programme pour la diversification touristique des Alpes françaises. Bilan et perspectives. Programmation 2015-2020 », 12 p. URL : https://www.parcduventoux.fr/wpcontent/uploads/sites/5/2020/11/BilanEtPerspectivesProgrammation20152020_telechargement_espace-valleens-2020-light.pdf

MATHIESON A., WALL G., 1982. *Tourism : Economic, Physical and Social Impacts*, Longman Harlow, London, 208 p.

MAUPERTUIS M.-A. TAFANI C., POGGIOLI A., 2017, « Les résidents secondaires en Corse : différentes façons de s'ancrer au territoire », *Téoros,* 36. DOI: 10.7202/1042468ar

MAYER H., MEILI R., 2016. "New Highlander Entrepreneurs in the Swiss Alps*", Mountain Research and Development*, 36-3, pp. 267-275, DOI: 10.1659/MRD-JOURNAL-D-16-00040.1

MAZÓN T., DELGADO LAGUNA E., HURTADO J. A. 2013. "Mortgaged Tourists: The Case of the South Coast of Alicante (Spain)" *in* ROCA Z. (ed.). *Second home tourism in Europe: lifestyle issues and policy responses,* Farnham, Burlington VT, Ashgate. pp. 33-52.

MC CABE S., 2005. "Who is a tourist? a critical review", *Tourist studies*, 5-1, pp. 85-106, DOI: 10.1177/1468797605062716

MCMILLAN W. D., CHAVIS M. D., 1986. Sense of community: a definition and theory, *Journal of Community Psychology,* 14, p. 6-22, DOI : 10.1002/(SICI)1520-6629(199610)24:4<315::AID-JCOP2>3.0.CO;2-T

MELE P., 2006. *Pour une géographie de l'action publique : Patrimoine, environnement et processus de territorialisation,* Dossier HDR en Géographie. Université de Tours, 438 p.

MERCIER C., SIMONA G., 1983. « Le néo-ruralisme : nouvelles approches pour un phénomène nouveau », *Revue de géographie alpine*, 71-3, pp. 253-265.

MÉRIAUDEAU R., 1963. « Les stations de sports d'hiver en Suisse, en Autriche et en Allemagne méridionale : rôle de la publicité et des moyens de transports », *Revue de géographie Alpine*, 51-4, pp. 675-718

MESSERLI P., SCHEURER T., HEINZ V., 2011. « Entre nostalgie et fuite – processus de migration dans les régions de montagne, et en particulier dans les Alpes », *Revue de Géographie Alpine*, 99-1. DOI : https://doi.org/10.4000/rga.1338

MEYER A.-M., 2010. « La résidence secondaire en Aquitaine : profils territoriaux », *Sud-Ouest Européen*, 29-2010, pp. 23-55, DOI : https://doi.org/10.4000/soe.1385

MICHELET C. (ed), 1977. *Nendaz hier et aujourd'hui*, Valprint, Sion, 190 p.

MICHELET H., 1995. *Jalons dans l'histoire de Nendaz. Des origines à 1990. Mention des principaux évènements qui ont marqué la population de Nendaz au cours des temps*. Université Populaire de Nendaz. 59 p.

MILET H., MAISETTI N., SIMON E., 2022. « Exode urbain, un mythe des réalités. » GIP L'Europe des Projets Architecturaux et Urbains, Gouvernement, Puteaux, 52 p., URL : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/DP_EXODEURBAIN.pdf

MLINAR J., 2014. *Od Romarja do sodobnega turista. Kratka zgodovina turizma v Kranjski Gori*, Gornjesavski Muzej, Jesenice, p. 82.

MOINE A., 2006. « Le territoire comme un système complexe : un concept opératoire pour l'aménagement et la géographie », *L'Espace géographique*, 2006/2, tome 35, pp. 115-132, DOI : 10.3917/eg.352.0115.

MOLOTCH H., 1976. "The City as a Growth Machine: Toward a Political Economy of Place", *American Journal of Sociology*, 82-2, pp. 309-332, DOI : https://doi.org/10.1086/226311

MONTGOLFIER A., 2017. « La « rente immobilière » : mythe et réalités », Rapport d'information n°75, Commission des finances sur le régime fiscal et la rentabilité des biens immobiliers des particuliers, Sénat, 68 p., URL : https://www.senat.fr/rap/r17-075/r17-0751.pdf

MOSS L.A.G., 1986. "Santa Fe, New Mexico, A Late Modern Amenity-based Economy: Myth or Model?", Working paper, Santa Fe, New Mexico: International Cultural Resources Institute. 12 p. URL: https://www.researchgate.net/profile/Laurence-Moss/publication/292396626_Santa_Fe_a_Fading_Dream_1986_Profile_and_2005_Postscript/links/5caa52ea299bf118c4ba791e/Santa-Fe-a-Fading-Dream-1986-Profile-and-2005-Postscript.pdf

MOSS L.A.G., 1994. "Beyond Tourism: The Amenity Migrants" *in* MANNERMAA M., INAYATULLAH S., SLAUGHTER R. (ed.), *Coherence and Chaos in Our Uncommon Futures.* Turku School of Economics, Turku, Finland, pp. 121-128.

MOULIN S., 2023. *L'aménagement touristique de la montagne à l'épreuve de la transition écologique : un droit à contre-courant*, Thèse de doctorat en droit. Université Savoie Mont Blanc, 917 p.

MUHAR A., SCHAUPPENLEHNER T., BRANDENBURG C., ARNBERGER A., 2006. *Trends und Handlungsbedarf im Sommer-Bergtourismus. Befragung von Bergwanderern und Bergsteigern in den österrichischen Alpen.* Department für Raum, Landschaft und Infrastruktur, Universität für Bodenkultur Wien, 35 p.

MÜHLINGHAUS S., 2006. « Mesures d'aménagement du territoire pour réguler la construction de résidences secondaires », *Forum du développement territorial,* 2-2006, pp. 48-50, URL : https://www.are.admin.ch/dam/are/fr/dokumente/laendlicher_raum/publikationen/forum_raumentwicklung206tourismusimalpenraum.pdf.download.pdf/forum_du_developpementterritorial206letourismedanslespacealpin.pdf

MÜLLER D.K., 2002. "Second home ownership and sustainable development in Northern Sweden", *Tourism and Hospitality Research,* 3-4, Special issue on tourism in peripheral areas, pp. 343-355, DOI: 10.1177/146735840200300406

MÜLLER D.K., 2007. "Second Homes in the Nordic Countries: Between Common Heritage and Exclusive Commodity", *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism.* 7-3, pp. 193-201, DOI:10.1080/15022250701300272

MÜLLER D.K., 2021. "20 Years of Nordic second-home tourism research: a review and future research agenda", *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism,* 21-1, pp. 91-101, DOI:10.1080/15022250.2020.1823244

MÜLLER D.K., HOOGENDOORN G. 2013. "Second Homes: Curse or Blessing? A Review 36 Years Later", *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism,* 13-4, pp. 353-369, DOI: 10.1080/15022250.2013.860306

MÜLLER, H. 1994. "The thorny path to sustainable tourism development", *Journal of Sustainable Tourism*, 2-3, pp. 131-136., DOI : https://doi.org/10.1080/09669589409510690

MÜLLER H., 2007. "Entwicklungsszenarien fur den Alpenraum", *in* EGGER R., HERDIN T. (eds.), *Tourismus: Herausforderung: Zukunft,* Wissenschaftliche Schriftenreihe des Zentrums fur Tourismusforschung - Salzburg: Vol. 1, Wien: LIT Verlag, pp. 365–376.

NAHRATH S., 2008. « Propriété privative et régulation du paysage en Suisse », *Études rurales*, 181-2008, pp. 163-180, DOI : 10.4000/etudesrurales.8713.

NAHRATH S., STOCK M., 2012. « Urbanité et tourisme : une relation à repenser », *Espaces et sociétés*, 3-151, pp. 7-14, DOI : 10.3917/esp.151.0007

NAKACHE J.-P., CONFAIS J. 2004. *Approche pragmatique de la classification- Arbres hiérarchiques, Partitionnements,* Technip, 246 p.

NARED J., BOLE D., RAZPOTNIK VISKOVIČ N., TIRAN J., 2020. "Slovenian economy", *in* PERKO D., CIGLIČ R., ZORN M. (eds), *The Geography of Slovenia. Small But Diverse,* Springer Cham, pp. 181-192. DOI: https://doi.org/10.1007/978-3-030-14066-3_12

NATIONS UNIES 2015. « Accord de paris, « 28 p., URL: https://unfccc.int/sites/default/files/french_paris_agreement.pdf

NAVARRE F., 2021. *Les finances publiques locales : plaidoyer pour une vision systémique, territorialisée et diachronique ?,* dossier pour l'Habilitation à diriger des recherches, Architecture, aménagement de l'espace, Université de Nantes. 510 p.

NORDIN U., MARJAVAARA R., 2012. "The local non-locals: Second home owners associational engagement in Sweden.", *Tourism,* 60-3, pp. 293-305.

NORRIS M., WINSTON N., 2010. "Second-home owners: escaping, investing or retiring?", *Tourism Geographies*, 12-4, pp. 546-567, DOI: https://doi.org/10.1080/14616688.2010.516401

Observatoire Valaisan du Tourisme, 2016. « Synthèse des résultats d'une enquête effectuée auprès d'un panel de propriétaires de résidences secondaires (R2) en Valais », avril 2016, 28 p.

OFFICE CANTONAL DE STATISTIQUE ET DE PÉRÉQUATION 2021. Le Valais en chiffres 2021, p 29., URL : https://www.vs.ch/documents/189618/1547712/Le+Valais+en+chiffres+2021.pdf/3f37b4fa-94c2-23e0-e27f-59234af896c2?t=1646920761741?t=1656501698791

OFFICE DE TOURISME DE VAL THORENS 2022. « Val Thorens. 50 ans d'histoire », Août 2022, 36 p., URL : https://www.calameo.com/read/005798961bb844e6a5bbf?page=36

OFFICE DE TOURISME LES DEUX ALPES 2021. « Résidences secondaires : un impact total sur le tourisme », Présentation. Juin 2022. 10 p.

OFFICE DE TOURISME LES DEUX ALPES 2022. « Cahier des charges site web Club propriétaires », 9 p.

OFFICE FÉDÉRAL DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL 2021. Rapport du Conseil Fédéral Suisse sur l'analyse des effets de la Loi Fédérale sur les Résidences Secondaires, 60 p., URL : https://www.are.admin.ch/are/fr/home/media-et-publications/publications/droit-de-l_amenagement-du-territoire/wirkungsanalyse-zweitwohnungsgesetz.html

OFFICE FÉDÉRAL DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL 2024. « Journée d'échange d'expériences sur les résidences principales dans les régions touristiques », ARE, (Suisse), 22 janvier 2024. 10 p., URL : https://www.are.admin.ch/dam/are/fr/dokumente/recht/dokumente/bericht/erfa-erstwohnraum.pdf.download.pdf/Erfa%20Wohnen%20im%20Berggebiet_Dokumentation%20der%20Ergebnisse_FRS.pdf

OFFICE FÉDÉRAL DU LOGEMENT 2022. « Des logements attrayants dans les régions de montagne. Guide à l'usage des communes », 36 p. URL : https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/fr/dokumente/03_Wohnungspolitik/38_Studien_und_Publikationen/Forschungsberichte/leitfaden-berggebiete.pdf.download.pdf/Leitfaden-Berggebiete_FR.pdf

OPAČIČ V. T., KODERMAN M., 2016. "*Changes in pattern of second home development in countries arising from Socialist Federal Republic of Yugoslavia.*" Conference: International Tourism and Hospitality Management Conference (ITHMC), Sarajevo, 30th September – 4th October 2015, 11 p., URL: https://geografija.pmf.unsa.ba/jthm/files/123/JTHM%20%201/RADOVI%20U%20PDF-U/ithmc_conference_proceedings_book_v2-492-502.pdf

ÖROK, 2022, *Steuerung von Frezizeitwohnistzen in Österreich. Fachempfehlungen und Materialienband.* Österreichischen Raumordnungskonferenz. Wien. 100 p. URL: https://www.oerok.gv.at/publikationen

ORTAR N., 2006. « Le secondaire peut-il devenir principal : évolution des usages de la résidence secondaire à Châteauneuf d'Entraunes », *in* GIAUME J.-M., MAGAIL J. (dir.), *Le Comté de Nice. De la Savoie à l'Europe. Identité, mémoire et devenir,* actes du colloque Nice, 24-27 avril 2002, pp. 211-216.

OSMAN R., MULÍČEK O., 2017. "Urban chronopolis: Ensemble of rhythmized dislocated places", *Geoforum*, 85, pp. 46-57, DOI: https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2017.07.013

OXFAM, 2020. Éthique de la recherche : guide pratique, 19 p., URL : https://oxfamilibrary.openrepository.com/bitstream/handle/10546/621092/gd-research-ethics-practical-guide-091120-fr.pdf;jsessionid=E22007A96D91F9BDECB5FAE88E74342A?sequence=17

PACHOUD C., BRULEY E., GROSINGER J., CRÉPEAU A.-S., SALIM E., SAVRE C., VIALETTE Y., 2023. « Joint problem framing: a transdisciplinary methodology for a sustainable future in mountain areas", *Sustainable Science,* 18, pp. 1291–1309, DOI : https://doi.org/10.1007/s11625-022-01285-x

PANNEKOUCKE F., FLASSEUR L., 2022. « Tourisme bienveillant : la mise en œuvre d'une vision », *Espace Tourisme et Société*, Hors-Série, Février 2022, pp 32-37.

PARIS C., 2009. "Re-Positioning Second Homes within Housing Studies: Household Investment, Gentrification, Multiple Residence, Mobility and Hyper-Consumption", *Housing Theory and Society*, 26-4, pp. 292-310, DOI: 10.1080/14036090802300392

PARIS C., 2010. *Affluence, Mobility and Second Home Ownerships.* Routledge. 224 p. DOI: 10.4324/9780203846506

PATRIARCA E., 2022. « La transition au cœur des territoires de montagne. Le bilan à retenir des Etats généraux de la montange. 92 pages pour co-construire l'avenir des massifs et du tourisme d'altitude », *Espaces Tourisme et Loisirs,* Hors-Série, 92 p.

PEARCE D., 1979. "Towards a Geography of tourism", *Annals of Tourism Research*, vol. 6, n°3, pp. 245-272

PEARCE D.W., TURNER R.K., 1989. *Economics of Natural Resources and the Environment*, Johns Hopkins University Press, 392 p.

PECQUEUR B., TALANDIER M., 2011. « Les espaces de développement résidentiel et touristique-processus et scénarios ». Revue *Territoires 2040*, n°4, Datar, pp. 129-150, URL : https://www.documentation-administrative.gouv.fr/adm-01860096/document

PECQUEUR B., ZIMMERMANN J.B., 2004. *Introduction à l'ouvrage collectif, économie de proximités*, Ed Hermès, Lavoisier, 264 p.

PEREZ F., 2023. « Les Karellis, une station de montagne pas comme les autres », *Espaces Tourisme et Loisirs*, 372, Mai-Juin, pp. 112-116.

PERLES-RIBES J.-F., RRAMON RODRIGUEZ A.B., SUCH DEVESA M.J., 2018. "Second homes vs. residential tourism: A research gap", *Tourism: An Intrnational Interdisciplinary Journal,* 66-1, pp. 104-107, URL : https://hrcak.srce.hr/file/290762

PERLIK M., 1999. « Processus de périurbanisation dans les Alpes », *Revue de Géographie Alpine*, 87-1, pp. 143-151

PERLIK M., 2006. « The Specifics of Amenity Migration in the European Alps", *in* MOSS L.A.G., (ed). *The Amenity Migrants: Seeking and Sustaining Mountains and Their Cultures.* Cambridge, MA: CABI, pp. 215-231.

PERLIK M., 2011. "Alpine gentrification : The mountain village as a metropolitan neighbourhood", *Revue de Géographie Alpine,* 99-1*,* DOI : https://doi.org/10.4000/rga.1370

PERLIK M., 2019. *The Spatial and Economic Transformation of Mountain Regions. Landscapes as Commodities.* Routledge Advances in Regional Economics, Science and Policy, London, 278 p.

PERRET J., 1992. *Le développement touristique local : les stations de sports d'hiver*, thèse de doctorat en Economie du développement. Université Pierre Mendès France. Grenoble II. 338 p.

PERRI A., 2013. "Residential Roots Tourism in Italy" *in* ROCA Z. (ed.), *Second home tourism in Europe: lifestyle issues and policy responses*, Farnham, Burlington VT, Ashgate, pp. 53-68.

PERRONNET C., 2022. « Il y a d'abord une revendication du statut d'habitant », *Espaces tourisme et loisirs*, Hors-série, L'ancrage locale au cœur des stratégies touristiques, Février, pp. 78-83.

PERROT M., DE LA SOUDIÈRE M., 1998. « La résidence secondaire : un nouveau mode d'habiter la campagne ? », *Ruralia*, 2, URL : http://journals.openedition.org/ruralia/34

PESCOSTA W., 2022. *1892-2022. 130 agn Strada dla Val Badia,* Istitut ladin Micurá de Rü, 247 p.

PESCOSTA W., KOSTNER PIZZININI R., 2019. *Ein kapitel der geschichte des tourismus im gardertal,* Uniun Ladins Val Badia, Kolfuschg, 660 p.

PETITE M., 2014. « Désirs de montagne ? La mobilisation de catégories géographiques dans les récits biographiques d'habitants de communes suisses », *Revue de géographie alpine*, 102–3, DOI : https://doi.org/10.4000/rga.2566

PICCINATO G., QUILICI V., TAFURI M., 1962. *La città territorio : verso una nuova dimensione*. Casabella continuità, 270 p.

PIETTE A., 2013. « Au cœur de l'activité, au plus près de la présence », *Réseaux*, 182, pp. 57-88, URL : https://www.cairn.info/revue-reseaux-2013-6-page-57.htm&wt.src=pdf

PIGANIOL V. 2021. « Airbnb ou la géopolitique (mondialisée) d'un hébergement touristique contesté. De la disruption magnifiée aux conflictualités généralisées... », *Via Tourism Review,* 19, DOI : https://doi.org/10.4000/viatourism.6948

PINCON M., PINCON-CHARLOT M. 1988. « Histoires de vie, espaces de vie », *L'Espace géographique*, 17-2, pp. 122-130, DOI : https://doi.org/10.3406/spgeo.1988.2759

PIQUEREY L. 2016. *Golden Snow. Ségrégation et entre soi dans les stations de sports d'hiver haut de gamme en Autriche, en France et en Suisse*, thèse de doctorat de géographie, Université Savoie Mont Blanc, Chambéry, 456 p.

PISTRE P., 2012. *Renouveaux des campagnes françaises : évolutions démographiques, dynamiques spatiales et recompositions sociales*, thèse de doctorat en géographie, Université Paris-Diderot - Paris VII, 420 p.

PITKÄNEN K., HANNONEN O., TOSO S., GALLENT N., HAMIDUDDIN I., HALSETH G., HALL C.M., MÜLLER D., K., TREIVISH A., NEFEDOVA T., 2020. "Second homes during corona - safe or unsafe haven and for whom? Reflections from researchers around the world", *Matkailututkimus*, 16-2, pp. 20–39, DOI: https://doi.org/10.33351/mt.97559

PLETTNER H.-J., 1979. *Geographical Aspects of Tourism in the Republic of Ireland,* Social Sciences Research Centre, University College, Galway, 49 p.

PNUE et OMT 2005. *Vers un tourisme durable. Guide à l'usage des décideurs.* 238 p. URL : https://wedocs.unep.org/bitstream/handle/20.500.11822/8741/tourisme_durable.pdf?sequence=4&isAllowed=y

POIROT J., GERARDIN H., 2010. « L'attractivité des territoires : un concept multidimensionnel », *Mondes en développement*, 1-149, pp. 27-41, DOI : 10.3917/med.149.0027.

PREAU P., 1968. « Essai d'une typologie des stations de sports d'hiver dans les Alpes du Nord », *Revue de Géographie alpine*, t. LVI, n° 1, pp. 127 à 140

PRÉAU P., 1982. « Tourisme et urbanisation en montagne : le cas de la Savoie », *Revue de géographie alpine*, tome 70, n°1, p. 137-151.

PRÖBSTL-HAIDER U., 2019. "Winter Tourism Forces and Challenges : Spatial, Socio-Cultural and Economic Issues and Climate Change Adaptation", *in* PRÖBSTL-HAIDER U., RICHINS H., TÜRK S. (ed.), *Winter tourism : Trends and challenges*, CABI, pp. 64-72, DOI : https://doi.org/10.1079/9781786395207.006

PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO-ALTO ADIGE. 2013 "Seconde case a scopo turistico". *Astatinfo*. Janvier 2013.? Nr. 2. URL: https://news.provincia.bz.it/it/news/piano-strategico-provinciale-indirizzi-per-lo-sviluppo-territoriale

RAIMBAUD F., 2022. « Offices de tourisme et habitants, le duo pour promouvoir et découvrir un territoire », *Espaces tourisme et loisirs*, 364. Janvier-Février, pp. 42-45

RAIMBAUD F., NERMORD H., 2022. « Comment mieux intégrer les habitants aux stratégies touristiques locales », *Espaces tourisme et loisirs*, Hors-série, L'ancrage locale au cœur des stratégies touristiques, Février, pp. 9-14.

RAUN J., JÄRV O., OKKONEN P., RANTANEN M., HYYRYLÄINEN T., RYYNÄNEN T., TOIVONEN T., 2022. Nex avenues for second home tourism research using big data: prospects and challenges. Current Issues in Tourism, 26-6, pp. 890-902, DOI: https://doi.org/10.1080/13683500.2022.2138282

REED M S., GRAVES A., DANDY N., POSTHUMUS H., KUBACEK K., MORRIS J., PRELL C., QUINN C.H., STRINGER L.C., 2009. Who's in and why? A typology of stakeholder analysis methods for natural resource management. *Journal of Environmental Management,* 90, p 1933-1949.

RÉMY J., 1984, « Centration, centralité et haut-lieu : dialectique entre une pensée représentative et une pensée exploratoire », *Revue de l'Institut de Sociologie*, 3-4, pp. 449-486.

RIEUCAU J. 2000. « La Grande-Motte, Ville permanente, ville saisonnière », *Annales de Géographie*, tome 109, n°616, pp. 631-654, DOI : https://doi.org/10.3406/geo.2000.

RIGONI E., GRIGOLLI P., SACCO F., ANDREOTTI S., BONAPACE M., « Modelli di promo-commercializzazione delle seconde case ». Regione Liguria, 130 p., URL : https://www.regione.liguria.it/components/com_publiccompetitions/includes/download.php?id=5068:modelli-gestione-patrimonio-seconde-case-parte-1.pdf

RIMAUD M.-N., 2020. « Résident secondaire. Je t'aime moi non plus. », *Espaces* 354, mai-juin, pp. 14-17

RITCHIE J.B., CROUCH G.I., 2003. *The Competitive Destination: A Sustainable Tourism Perspective*, Owford University Press, 304 p.

ROBERTSSON L., MARJAVAARA R., 2014. « The seasonal buzz: knowledge transfer in a temporary setting", *Tourism Planning & Development,* 12-3, pp. 251–265., DOI: http://dx.doi.org/10.1080/21568316.2014.947437.

ROCA Z. (ed.), 2013. *Second home tourism in Europe: lifestyle issues and policy responses*, Farnham, Burlington VT, Ashgate, 331 p.

ROLLAND V., 2006. *Attractivité des stations de sports d'hiver : reconquête des clientèles et compétitivité internationale.* Rapport au premier Ministre Dominique De Villepin. 124 p. URL : https://www.vie-publique.fr/files/rapport/pdf/074000097.pdf

ROUANET S., 2017. « Nouveaux usages récréatifs en moyenne montagne et impacts sur la faune sauvage emblématique », Actes de colloque, *Les carnets du Labex ITEM*, consulté le 24 juin 2024, à l'adresse https://doi.org/10.58079/qo5i

ROUCH L., 2022. *Trajectoires de diversification de l'offre touristique dans les territoires de moyenne montagne : réseaux d'acteurs et dynamiques apprenantes,* Thèse de doctorat en sciences du territoire, INRAE, Université Grenoble Alpes, 345 p.

RUIZ-BALLESTEROS E., GÁLVEZ GARCÍA C., JARAÍZ-ARROYO G., 2024. « Community-based tourism and rural demographic decline. Reflections from Extremadura (Spain)", *Current Issues in Tourism*, 1–14, DOI : https://doi.org/10.1080/13683500.2024.2371030

RYE J.F., 2011. "Conflicts and Contestations: Rural Populations' Perspectives on the Second Home Phenomenon", *Journal of Rural Studies,* 27-3, pp. 263–274, DOI: https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2011.03.005.

SADDIER M., 2005. *Foncier – logement : les territoires touristiques et frontaliers sous haute pression,* Rapport au premier ministre, décembre, 78 p., URL : https://www.vie-publique.fr/files/rapport/pdf/064000056.pdf

SALLET-LAVOREL H., 2022. « Les habitants, une richesse pour le territoire. Le tourisme, une chance pour les habitants », *Espaces tourisme et loisirs*, Hors-série, L'ancrage locale au cœur des stratégies touristiques, Février, pp. 98-102.

SALMIČ S., KODERMAN M., 2013. « Prostorska analiza počitniških bivališč v občini Kranjska Gora / Spatial analysis of second homes in the Municipality of Kranjska Gora", *Geografski vestnik*, 85-1, pp. 9-24, URL: https://www.researchgate.net/publication/290035810_Prostorska_analiza_pocitniskih_bivalisc_v_obcini_Kranjska_Gora_Spatial_analysis_of_second_homes_in_the_Municipality_of_Kranjska_Gora#fullTextFileContent

SARMAN I. CZARNECKI A., 2020 "Swiss second-home owners'intentions of changing housing patterns", *Moravian Geographical Reports*, 28-3, pp. 208-2022 doi: https://doi.org/10.2478/mgr-2020-0015

SARTORETTI I., 2012 "Abitare territori decentrati. Micron", *Ecologia, Scienza, Conoscenza*, 23, pp. 11-14., URL : https://www.arpa.umbria.it/resources/docs/micron%2023/MICRON_23.pdf

SCHIER M., HILTI N., SCHAD H., CORNELIA T., DITTRICH-WESBUER A., MONZ A., 2015. "Residential Multi-Locality Studies: The Added Value for Research on Families and Second Homes", *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie,* 106-4, pp. 439-452, DOI: https://doi.org/10.1111/tesg.12155.

SCHIFFINO N. 2016. « L'évaluation à travers l'analayse des politiques publiques », *in* ALBARELLO L., AUBIN D., FALLON C., VAN HAEPEREN B., (dir.), *Penser l'évaluation des politiques publiques. Méthode en Sciences Humaines,* De Boeck Supérieur, pp 39-54.

SCHNABL A., MATEEVA L., ZENZ H., 2022. *Ökonomische Bedeutung von Freizeitohnsitzen in österreich. Projektbericht Research Report*, Institut Für Höhere Studien, Vienna. 82 p., URL : https://irihs.ihs.ac.at/id/eprint/6493/1/ihs-report-2022-schnabl-mateeva-zenz-oekonomische-bedeutung-freizeitwohnsitzen-oesterreich.pdf

SCHUH B., DERSZNIAK-NOIRJEAN M., GAUGITSCH R., SEDLACEK S., WEISMAYER C., ZKAN B., GUNTER U., DAN D., NIXON L., MIHALIČ T., KUŠČER K., NOVAK M., 2020. *Carrying capacity methodology for tourism, Final report*, ESPON EGTC, 63 p., URL : https://archive.espon.eu/sites/default/files/attachments/Tourism_final-report.pdf

SCHULER M., DESSEMONTET P., JEMELIN C., JARNE A., PASCHE N. 2006. *Atlas des mutations spatiales de la Suisse*, Office fédéral de la Statistique, Neuchâtel, Verlag Neue Zürcher Zeitung, Zürich, 416 p.

SDES, 2021. « Rapport du compte du logement 2020. », Service des données et études statistiques. Ministère de la transition écologique, 62 p., URL : https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/media/4766/download?inline

SCHWAAB J.J., 2008. « La fixation et la contestation du loyer initial », 45 p., URL : https://bail.ch/files/subjects/2008-15eseminaire-schwaab-lafixationetlacontestationduloyerinitial.pdf

SEATM, 1993. *La diversification de l'offre de loisirs dans les stations de sports d'hiver françaises et étrangères : analyse et propositions.* Chambéry.

SÉBASTIEN L, 2016. « L'attachement au lieu, vecteur de mobilisation collective ? », *Norois*, 238-239, pp. 23-41. URL : https://doi.org/10.4000/norois.5846

SÉBASTIEN L, 2022. « La force de l'attachement dans l'engagement : évolution et politisation des attachements aux lieux dans les conflits d'aménagement », *Géographie, économie, société*, 1-24, pp. 69-102. DOI : 10.3166/ges.2022.0003.

SÉCHET R., ROUYER A., DODIER R. (dir.), 2007. *Territoires en action et dans l'action*, Presses universitaires de Rennes, Rennes, 338 p.

SEGA R., PERLIK M., 2022. *Les Alpes productives. Renouveler l'industrie alpine pour repenser le futur du massif*, Presses universitaires de Grenoble, 272 p.

SEGA R, VIGANÒ P., DURAND M., 2023. *« La ville-territoire alpine à repenser : un atelier de projet », in* SEGA R., PERLIK M. *(dir), Les Alpes productives, Presses universitaires de Grenoble, pp 225-241*. DOI : 10.3917/pug.sega.2023.01.0227.

SEN A., 2000. *Un nouveau modèle économique. Développement, Justice, Liberté*, Ed. Odile Jacob. 368 p.

SESSA C., GUALDI M., GRUBER M., HAGENDORFER-JAUK G., PERCHTALER M., KOZINA J., REIG O.B., DEL CASTILLO H., PI-SUÑER D., 2024. *ESPON Territorial Studies. Quality of Life in the Alpine area, Final report*, 54 p. URL: https://www.espon.eu/sites/default/files/2024-05/final-report-espon-qol-alpine-area-01-03-2024-with-cover.pdf

SHAO X., GAO M., 2024. « Second-home tax and tax avoidance in the housing market", *Economic Theory,* DOI : https://doi.org/10.1007/s00199-024-01592-7

SIEBERER W., 1999. *Kitzbühels Weg ins 20. Jahrhundert.* Innsbruck. 216 p.

SIEBERER W., 2006. *Kitzbühel.* Verlagsanstalt Tyrolia. Innsbruck. 97 p.

SIEBERER W., 2022. *Geschichte in Leben in der Stadt Kitzbühel*, Echo-Verlag GmbH, pp 3-4

SILVA L., BONOMI BEZZO F., MANFREDINI F., GIAVARINI V., DI ROSA C., 2024. Away from the cities? A medium-to-long-term investigation of how Covid-19 pandemic has changed population spatial patterns in Italy", 36ème congrès annuel de AESOP, "GAME CHANGER? Planning for just and sustainable urban regions". URL: https://proceedings.aesop-planning.eu/index.php/aesopro/article/view/1464

SKOCZEK M., HOLZHEY M., SAPUTELLI C., 2023. "Alpine Property Focus 2023", UBS Alpine Property Focus Switzerland, May 2023, 28 p., URL: https://www.ubs.com/global/en/wealth-management/insights/chief-investment-office/life-goals/real-estate/ubs-alpine-property-focus/_jcr_content/mainpar/toplevelgrid_9059155/col1/table_1904735922.0200917470.file/dGFibGVUZXh0PS9jb250ZW50L2RhbS9hc3NldHMvd20vZ2xvYmFsL2Npby9kb2MvYWxwaW5lLXByb3BlcnR5LWZvY3VzLTIwMjMvZW4tMjAyMy5wZGY=/en-2023.pdf

SLÄTMO E., ORMSTRUP-VESTERGÅRD L., LIDMO J., TURUNEN E., 2019. "Urban–rural flows from seasonal tourism and second homes: Planning challenges and strategies in the Nordics", *Nordregio Report,* 58 p., DOI : 10.6027/R2019:13.1403-2503

SLOVENSKA TURISTIČNA ORGANIZACIJA 2015. *Smučarska Središča v Sloveniji.* 36 p., URL : https://www.slovenia.info/uploads/publikacije/slo/Ski_katalog_2015_SLO__pub.pdf

SLOVENSKA TURISTIČNA ORGANIZACIJA 2023. "Tourism in Numbers 2022", Ana Jemec Špik. 36 p. URL: https://www.slovenia.info/uploads/dokumenti/tvs/2022/2023_04_STO_TVS_2022_ANG_web.pdf

SOLARD G., 2010. « Le commerce de proximité », Insee, N°1292, mai 2010, URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/1281145

SONDEREGGER R., BÄTZING W., 2013. "Second homes in the Alpine Region", *Revue de géographie alpine*, Hors-Série 2013, DOI: https://doi.org/10.4000/rga.2511

STEIGER R., 2012. "Scenarios for skiing tourism in Austria: integrating demographics with an analysis of climate change", *Journal of Sustainable Tourism*, 1-16, pp. 867-882, DOI: 10.1080/09669582.2012.680464

STEIN S., 2019. *Capital City: Gentrification and the Real Estate*, Verso Books, New York, 202 p.

STOCK M., 2001. « Brighton and Hove : station touristique ou ville touristique ? Étude théorico-empirique », *Géocarrefour*, 76-2. Le tourisme et la ville, pp. 127-131, DOI: https://doi.org/10.3406/geoca.2001.2539

STOCK M., 2003. « Pratiques des lieux, modes d'habiter, régimes d'habiter : Pour une analyse trialogique des dimensions spatiales des sociétés humaines », *Travaux de l'Institut Géographique de Reims*, vol. 29-30, n°115-118, « Habiter ». pp. 213-229. DOI : https://doi.org/10.3406/tigr.2003.1473

STOCK M., 2006. « L'hypothèse de l'habiter poly-topique. Pratiquer les lieux géographiques dans les sociétés à individus mobiles », *EspacesTemps.net., URL :* https://www.espacestemps.net/articles/hypothese-habiter-polytopique/

STOCK M., 2011. « Habiter avec l'autre : identités et altérités dans les styles d'habiter polytopiques », *in* DELORY-MOMBERGER C.(dir.), *Le sujet dans la cité*, L'Harmattan, 1-2, pp. 54-65, DOI 10.3917/lsdlc.002.0054

STOCK M., 2012. « Faire avec de l'espace » : pour une approche de l'habiter par les pratiques », *in* LAZZAROTTI O., FRELAT-KAHN B.(dir.), *Habiter. Vers un nouveau concept ?,* Armand Colin, Paris, pp. 59-78.

STONE C.N., 1989. *Regime Politics. Gouverning Atlanta, 1946-1988*. University Press of Kansas, 328 p.

STRAUB W., TRUMLER G., DEBUS P., 2005. *Kitzbühel. Kultur und Sportstadt in Tirol,* Christian Brandstätter Verlag, Wien, 219 p.

SVETINA L. 2018. *Analiza razvoja Turistične destinacije Kranjska Gora.* Zaključna strokovna naloga visoke poslovne šole, 29 p. URL: http://www.cek.ef.uni-lj.si/vps_diplome/svetina924.pdf

TALANDIER M. 2007. *Un nouveau modèle de développement hors métropolisation : le cas du monde rural français*, Thèse de doctorat en urbanisme, aménagement et politiques urbaines, Université Paris-XII-Val de Marne, 479 p.

TALANDIER M., 2012a. « L'économie résidentielle à l'horizon 2040 », *Futuribles*, n° 388, pp. 35-49, URL : https://shs.hal.science/halshs-00841917

TALANDIER M., 2012b. « L'émergence des systèmes productivo-résidentiels », XLIXe Colloque de l'ARSDLF: *Industrie, villes et régions dans une économie mondialisée,* Juillet 2012, Belfort, France, 25 p.

TALANDIER M., 2016. *Mutations des systèmes territoriaux. Vers un modèle résidentialo-productif,* Habilitation à diriger des recherches, Architecture, aménagement de l'espace, Institut de Géographie Alpine, Université Grenoble Alpes, 320 p.

TALANDIER M., 2023a. *Etude sur la diversité des ruralités « Typologies et trajectoires des territoires »*, Rapport, Agence Nationale de la cohésion des Territoires, 86 p., URL : https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2023-02/rapport_final_etude_anct_ruralites_-_acadie_-_magali_talandier_-_16_fevrier_2023.pdf

TALANDIER M., 2023b. *Développement territorial, repenser les relations villes-campagne,* Armand Colin, 316 p.

TANSLEY A. G., 1935. « The use and abuse of vegetational concepts and terms », *Ecology*, 16, pp. 284-307, DOI : https://doi.org/10.2307/1930070

TÉCHER P., 2022. « De guide Like You à Vizeat. Les plates-formes mettent en scène la rencontre avec l'habitant », *Espaces tourisme et loisirs*, Hors-série, L'ancrage locale au cœur des stratégies touristiques, Février, pp. 66-69.

TERRIER C., 2006. *Mobilité touristique et population présente. Les bases de l'économie présentielle des départements.* Edition Direction du tourisme, 128 p. URL : http://www.christophe-terrier.fr/CT/Presence/pdf/DOC.ENTIER.pdf

TERRIER C., 2009. « Distinguer la population présente de la population résidente », *Courrier des statistiques*, n°128, p. 63-70.

THOMAS P., PALFREY C. 2007. "Evaluation: Stakeholder-focused Criteria", *Social Policy and Administration*, 30-2, pp. 125-142, DOI: 10.1111/j.1467-9515.1996.tb00432.x

TISSOT L., 2004. « Le tourisme en Suisse ou l'avènement d'un modèle d'excellence (19e-20e siècles) », *Le Globe. Revue genevoise de géographie*, tome 144, pp. 103-121, DOI : https://doi.org/10.3406/globe.2004.1489

TISSOT L., 2023. *La Suisse se découvre. Trois siècles de tourisme en question (1730 à nos jours),* Livreo Alphil, Coll. Carrefour des savoirs, 268 p.

TJØRVE E., TJØRVE K. M. C., OWUSU K., 2024. "Barriers and challenges to sustainable physical planning for mountain destinations and second-home developments in the mountain region of south-eastern Norway: the reign of governments or developers?", *European Spatial Research and Policy*, 29-2, pp. 15-130, DOI: 10.18778/1231-1952.29.2.07.

TOSO S., 2023. *Second Home Tourism in Rural Italy. Spatial patterns and social practices towards community resilience,* PhD Thesis, Department of Sociology and Social Research, Università Degli Studi Di Milano-Bicocca, 136 p.

TROIANO A., LASLAZ L., 2023**.** « Controverses autour d'une liaison. Géographie du potentiel conflictuel à travers le projet d'équipement du Danay (La Clusaz — Le Grand Bornand) », *Revue de géographie alpine*, 111-1, DOI : https://doi.org/10.4000/rga.11386

TROXLER P., ROLLER M., BANDI TANNER M., 2023. "The Development of Ski Areas and its Relation to the Alpine Economy in Switzerland", Center for Regional Economic Development, Université de Bern, *Research Paper* n°44, URL: https://boris.unibe.ch/190538/

TUPPEN J., LANGENBACH M., 2022. « Diversification du tourisme et des activités sportives de nature : nouveaux enjeux des stations de moyenne montagne (France, Suisse) ? », *Sciences sociales et sport*, 2-20, pp. 61-81, DOI : 10.3917/rsss.020.0061

URBAIN J.-D., 2002. « le résident secondaire, un touriste à part ? », *Ethonologie française*, 32-3, pp. 515-520.

URIELY N., REICHEL A., 2000. "Working tourists and their attitudes to hosts", *Annals of Tourism Research*, vol. 27, n°2, pp. 267-283.

URRY J., 2002. *The Tourist Gaze*, Sage publications, London, 94 p.

VACHER L., VYE D., 2012. « La ville moyenne touristique est-elle encore une ville moyenne ? Une approche par les populations présentes » *Norois*, 225, pp 75-91, DOI : https://doi.org/10.4000/norois.4359

VALENTE R., RUSSO A. P., VERMEULEN S., MILONE F.L., 2022. "Tourism pressure as a driver of social inequalities: A BSEM estimation of housing instability in European urban areas", *European Urban and Regional Studies,* 29-3, pp. 332-349, DOI:10.1177/09697764221078729

VANIER M., 2005. « L'interterritorialité : des pistes pour hâter l'émancipation spatiale », *in* ANTHEAUME B., GIRAUT F. (dir.), *Le territoire est mort. Vive les territoires*, IRD Éditions, pp. 317-336, DOI : 10.4000/books.irdeditions.3369

VANIER M., 2008. *Le pouvoir des territoires : Essai sur l'interterritorialité*, Economica, 160 p.

VANIER M., DAVEZIES L., 2011. « L'économie résidentielle dans la région Provence – Côte d'Azur », *in* Région Provence Alpes-Côte d'Azur (ed), *Etude prospective sur l'avenir de l'économie résidentielle en PACA.* Conseil Régional Provence Alpes-Côte d'Azur, 43 p., URL : https://connaissance-territoire.maregionsud.fr/fileadmin/user_upload/Annuaire/Etude/Old/DOC00079351_2.pdf

VEYRET-VERNER G., 1956. « Le tourisme au secours de la montagne. L'exemple de Val d'Isère », *Revue de Géographie Alpine,* 44-1, pp. 37-56. *UBS Alpine Property Focus*

VLÈS V., 1996. *Les stations touristiques*, Economica, coll. « Economie des services », 111 p.

VLÈS V., 2017. « Hésitations et recompositions dans la gestion des flux de fréquentation dans les sites naturels exceptionnels », *Via Tourism Review,* 11-12, DOI : https://doi.org/10.4000/viatourism.1816

VLÈS V., HATT E., 2019. « Des stations de ski et d'alpinisme confrontées aux enjeux de la transition : changement énergétique et écologique, évolution touristique, requalification urbaine. » *in* PEYPOCH N., SPINDLER J. (ed.)*, Le tourisme hivernal – clé de succès et de développement pour les collectivités de montagne ?,* L'Harmattan, pp. 177-198.

VRTAČNIK GARBAS K. 2008. *Posledice klimatske spremenljivosti v središčih zimsko-športne rekreacije v sloveniji.* Doktorska disertacija v geografiji. Univerza v Ljubljani, 488 p.

WEAVER D., 2005. *Sustainable Tourism*, Routledge, 256 p., DOI: https://doi.org/10.4324/9780080474526

WEICHHART P., RUMPOLT P. A., 2015. *Multi-local Living Arrangements – Terminology. Mobil und doppelt sesshaft. Studien zur residenziellen Multilokalität*, Institut für Geographie und Regionalforschung der Universität Wien, 344 p.

WEICHHART, P. 2015. "Residential Multi-locality: In Search of Theoretical Frameworks.", *Tijdschrift voor Economische en Social Geografie,* 106-4, pp. 378–391. DOI: https://doi. org/10.1111/tesg.12156.

WIEL M., 2005. « Et si la crise du logement était structurelle? », *Etudes foncières*, 114, pp. 12-15

WOKURI P., 2022. « Working paper WHIG : Enjeux et orientations des politiques publiques du logement : 2015-2021 », 43 p., URL: https://sciencespo.hal.science/hal-03894506

ZANINETTI J.-M., 2013. *"*Vacation Homes in France since 1962"*, in* ROCA Z. (ed.). *Second home tourism in Europe: lifestyle issues and policy responses,* Farnham, Burlington VT, Ashgate, pp. 141-164.

ZEHRER A., SILLER H., STICKDORN M., 2008. *"*Second homes and sustainable development – A perception analysis of second homes in Kitzbühel, Austria*" in* BIEGER T., KELLER P. (ed.), *Real Estate and Destination Development in Tourism. Successful Strategies and Instruments,* International Association of Scientific Experts in Tourism (AIEST), Berlin, pp. 179-192.

ŽNIDARŠIČ M., MIKLIČ E., 2022. "Registrski popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj", Ljubljana, 23 p., URL: https://www.stat.si/statweb/File/DocSysFile/8211 (27. 2. 2023).

Articles de presse

BOJC S. 2018. « Kako je iz Preseke rasla smučarija », *Delo*, 29 novembre 2018. URL : https://www.delo.si/novice/slovenija/kako-je-iz-preseke-rasla-smucarija/

CHAPUIS N., 2014. « Corse : réserver l'accès à la propriété aux résidents est contraire à la Constitution », *Le Monde,* 25 avril 2014. Disponible sur : https://www.lemonde.fr/societe/article/2014/04/25/la-corse-limite-l-acces-a-la-propriete-pour-les-non-residents_4407249_3224.html

CHOCRON V., 2023. « Logement : le choc d'offre, la promesse ternie de l'exécutif », *Le Monde* 14 février 2024, pp. 8-9.

CLARK P., NEWCOMER E., 2020. "Airbnb is banking on a post-pandemic travel boom", *Bloomberg UK*, April 22, URL : https://www.bloomberg.com/news/features/2020-04-22/airbnb- s-future-depends-on-a-post-pandemic-travel-boom.

DUPORT-LEVANTI A., 2022. "Post-crise sanitaire :de la résidence secondaire à la résidence semi-principale. » *SeLoger.* 16 septembre 2022. URL : https://edito.seloger.com/actualites/france/post-covid-residences-secondaires-aux-residences-semi-principales-article-14641

FELLEY E. 2023. « La droite donne un gros coup de canif dans la Lex Weber », *Le Matin*, le 26 septembre 2023, URL : https://www.lematin.ch/story/residences-secondaires-la-droite-donne-un-gros-coup-de-canif-dans-la-lex-weber-961375657089

GABBUD J.-Y., 2020. « Coronavirus : Nendaz injecte un million pour la relance », *Le Nouvelliste*, le 15 juin 2020, URL : https://www.lenouvelliste.ch/valais/valais-central/conthey-district/nendaz/coronavirus-nendaz-injecte-un-million-pour-la-relance-946697

GUILLOT T., « Montagne : l'immobilier s'envole avec la crise », *Dauphiné libéré*, Haute-Savoie, 20 février 2022, URL : https://www.epresse.fr/magazine/le-dauphine-libere/annecy-rumilly-les-aravis/2022-02-20

GUILLOU C., 2021. « Les « lits froids », un mal persistant dans les stations de sports d'hiver. » *Le Monde*, 23 février 2021, URL : https://www.lemonde.fr/economie/article/2021/02/23/les-lits-inexploites-mal-persistant-du-tourisme-de-montagne_6070899_3234.html

HACLER T., 2022. Zasuk v kranjskogorskem turizmu? Nova županja ga ne namerava uničiti. *24ur.* 26 decembre 2022, URL : https://www.24ur.com/novice/slovenija/zasuk-v-kranjskogorskem-turizmu-nova-zupanja-ga-ne-namerava-uniciti.html

KOGLER K., 2021. « Statt 5 Euro nur 3,93 Euro für Wohnung », *Mein Bezirk*, le 28 janvier 2021, URL : https://www.meinbezirk.at/kitzbuehel/c-lokales/statt-5-euro-nur-393-euro-fuer-wohnung_a4457352

LAGNEUX B., 2023. « Résidences secondaires : les élus face aux défis des volets clos », *Dauphiné libéré*, Isère, 17 janvier 2023.

LANZILOTTA D., 2018. Limitazione delle seconde case, ecco inuovi criteri e i Comuni "off-limits", *AltoAdigeinnovazione*, 25 septembre 2018, URL : https://www.altoadigeinnovazione.it/seconde-case-alto-adige/

MARCELLIN C., COLONNA J., 2022, « Changement de méthode pour la lutte armée ? », *Corse Matin 23*, Avril 2022.

PALIERSE C., 2020. « Ski : l'Etat prépare des aides pour les professionnels de la montagne en colère », *Les Echos*, 30 novembre 2020, URL : https://www.lesechos.fr/industrie-services/tourisme-transport/ski-la-colere-des-professionnels-de-la-montagne-ne-fond-pas-1269621

PETERNEL U., 2017. « Nov večinski lastnik žičnic » , *Gorenjski Glas*, 12 juillet 2017, URL: https://www.gorenjskiglas.si/article/20170712/C/170719960/1003/nov-vecinski-lastnik-zicnic

RAČIČ B., 2016. Po Voglu Tomažin kupoval še v Kranjski Gori, *Delo*, 22 juin 2016, URL : https://old.delo.si/novice/slovenija/po-voglu-tomazin-kupoval-se-v-kranjski-gori.html

RAUTH A., 2022. "Illegale Freizeitwohnsitze: Wie Kitzbühel für Einheimische unbezahlbar wird", *Der Standard*. 10 décembre 2022, URL : https://www.derstandard.at/story/2000141634132/selling-sonnenseitewie-kitzbuehel-fuer-einheimische-unbezahlbar-wird

RICCARDI N., 2015. "In resort towns like Aspen, working class squeezed out as rich move in", *The Aspen Times* Jan.18 URL: https://www.aspentimes.com/news/in-resort-towns-like-aspen-working-class-squeezed-out-as-rich-move-in/

SAVIGNAC B., 2024. « Chamonix : les loueurs de meublés de tourisme vont devoir se déclarer en mairie », *Dauphiné libéré*, Haute-Savoie, 26 juin 2024, https://www.ledauphine.com/politique/2024/06/26/chamonix-les-loueurs-de-meubles-de-tourisme-vont-devoir-se-declarer-en-mairie

TIROLER TAGESZEITUNG 2016. "Behörden greifen durch: 4000 Euro Strafe für illegalen Wohnsitz." *Tiroler Tageszeitung. 24 octobre 2016,* URL: https://www.tt.com/artikel/16194030/behoerden-greifen-durch-4000-euro-strafe-fuer-illegalen-wohnsitz

UBERTI H., 2023. « Immobilier : les prix continuent de flamber dans les stations de ski. » *Capital.* URL : https://www.capital.fr/immobilier/immobilier-les-prix-continuent-de-flamber-dans-les-stations-de-ski-1488347

VOINOT S., 2022. « Chamonix : quel taux d'occupation pour les résidences secondaires », *Dauphiné libéré*, Haute Savoie, 21 août 2022, p.13. URL : https://www.ledauphine.com/economie/2022/08/21/chamonix-quel-taux-d-occupation-pour-les-residences-secondaires

Sites internet, conférences et reportages consultés en ligne

Application PopFlux 2024, site internet pour visualiser les migrations pendant la crise sanitaire du COVID 19 en France, consultée le 10 janvier 2024, URL : https://exode-urbain-carto.figli.io/

ARTE 2023, « Kitzbühel und der immobilienboom", émission du 30 août 2023, URL : https://www.arte.tv/fr/videos/110247-001-A/arte-regards/

CEREMA, 2018, page internet présentant l'outil CONITIFF, URL : https://www.cerema.fr/fr/actualites/conitiff-ameliorer-connaissance-immobilier-touristique

CEREMA 2024. « L'attrition des résidences permanentes dans les territoires touristiques -observer et agir », conférence le 27 mars 2024, URL: https://www.cerema.fr/fr/evenements/attrition-residences-permanentes-territoires-touristiques

Commune d'Hamburg, page internet qui explique les régulations sur les logements vacants, URL : https://www.hamburg.de/behoerdenfinder/info/111050945/n0/

CompanyWall, site internet renseignant sur la société des remontées mécaniques consulté le 15 février 2024, RTC Žičnice, Kranjska Gora, d.o.o, URL : https://www.companywall.si/podjetje/rtc-zicnice-kranjska-gora-doo/MM528TfD

France Archives 2001. Dossiers de lotissements des communes de Saint-Jean de Belleville, Villarly, Bassens, Trevignin, Saint-Alban-Leysse, URL : https://francearchives.gouv.fr/fr/facomponent/6592494ecb1780360212097037f156b8d89b9d85

Amphis pour Tous - La montagne touristique française : une démographie en panne ?, Université Savoie Mont Blanc, 5 juil. 2018, URL: https://www.youtube.com/watch?v=kAMSzy12DyM&t=994s

KitzSki, 2024. Chronique de la société Bergbahn AG Kitzbühel, consulté le 1 mars 2024, URL : https://www.kitzski.at/de/service-info/unternehmensinfo/chronik-bergbahn-ag-kitzbuehel.html.

La foncière Antitode, site de présentation de l'initiative consulté le 15 juin 2024. URL : https://lafonciereantidote.org/
Leer, Carte interactive en Allemagne pour signaler des logements vacants. URL : https://www.leerstandsmelder.de/;

LOUNIANGOU C., 2021. « Un an plus tard, les Français toujours à la recherche d'une résidence secondaire » Communiqué de presse de la société FINSPOT. URL: https://www.pretto.fr/presse/cp-pretto-2021-francais-cherchent-residence-secondaire/

MASSON J.-L., 2018. Question écrite n°1690 sur les dotations et critères de population et réponse du Ministre de l'économie et des finances dans le JO du Sénat du 8 mars 2018. URL : https://www.senat.fr/questions/base/2017/qSEQ171001690.html

Mietshäuser Syndikat. Site de présentation de l'initiative consulté le 15 juin 2024. URL: https://www.syndikat.org/

Radiofrance, 2024. « Les autonomistes et le clergé », série « sur les traces du Front de libération de la Bretagne : une histoire du terrorisme breton », publié le lundi 1er janvier 2024, URL : https://www.radiofrance.fr/franceculture/podcasts/lsd-la-serie-documentaire/lsd-front-de-liberation-de-la-bretagne-1-4-les-autonomistes-et-le-clerge-6524630

Skifahren wird auch heuer deutlich teurer, article de presse en ligne site consulté le 22 février 2024, URL: https://www.diepresse.com/5724592/skifahren-wird-auch-heuer-deutlich-teurer

TRANSTAT, 2023 : Site internet décrivant le projet consulté le 20 janvier 2024, URL: https://www.alpine-space.eu/project/transtat/

Bases de données et définitions statistiques

AGENZIA DELLE ENTRATE, 2023. *Guida per l'acquisto della casa: le imposte e le agevolazioni fiscali.* Roma, 39 p. URL: https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida_acquisto__Casa_ imposte_e_agevolazioni.pdf/de1df915-6e49-35cf-7168-c09da6ba0db5 (27. 9. 2023).

Alpine Convention, 2020: Perimeter of the Alpine Convention 2020. URL: https://www.atlas.alpconv.org/layers/geonode_data:geonode:Alpine_Convention_Perimeter_2018_v2 (27. 9. 2023).

Bundesamt für Landestopografie swisstopo, 2024. swissBOUNDARIES3D.2024. URL: https://www.swisstopo.admin.ch/de/landschaftsmodell-swissboundaries3d

Bundesamt für Raumentwicklung, 2023. Wohnungsinventar und Zweitwohnungsanteil. URL: https://www.are.admin.ch/zweitwohnungen

Communauté de Communes des vallées de Thônes, 2022. Grande enquête logement (06.07.2024).

Direction Générale des Finances Publiques, 2022, Fichier des Logements par Communes (FILOCOM) 2017 et 2007, secteur de la Tarentaise, MTES, (1. 04. 2022).

ESRI Shaded Relief 2019.

URL:https://server.arcgisonline.com/ArcGIS/rest/services/World_Shaded_Relief/MapServer/tile/%7Bz%7D/%7By%7D/%7Bx%7D (24. 10. 2023).

European Commission 2013. Eurostat NUTS3, Eurostat GISCO, Geodata, Reference data, Administrative Units/Statistical Units NUTS. URL: https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/gisco/geodata/reference-data/administrative-units-statistical-units/nuts (24. 10. 2023).

INSEE, 2009. « Commerces de quotidienneté. Définitions », URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/1281145

INSEE, 2011. Populations légales 2011 ; Paris, URL: https://www.insee.fr/fr/statistiques/2119747?sommaire=2119751

INSEE 2015. « Recensement de la population. Logement en 2012 », URL: https://www.insee.fr/fr/statistiques/2044713 (10. 10. 2023).

INSEE, 2016. « Bassin de vie. Définition », URL : https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c2060

INSEE, 2016. « Emploi (recensement de la population). Définitions », URL : https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1976

INSEE, 2020. « Logement occasionnel. Définition », URL: https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1301

INSEE, 2021. « scénario central des projections de population 2021-2070 », URL: https://www.insee.fr/fr/outil-interactif/5367857/details/20_DEM/21_POP/21F_figure6

INSEE, 2021. « Résidence secondaire. Définition », URL: https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1634

INSEE, 2021. "Pyramide des âges par état matrimonial 2021 – France métropolitaine. Séries de 1901 à 2021 ». URL : https://www.insee.fr/fr/outil-interactif/2418118/xls/irsocsd2021_t6_fm.xlsx

INSEE, 2022. « Recensement de la population. Logement et résidences principales en 2019 », Paris, URL: https://www.insee.fr/fr/statistiques/6454268 (10. 10. 2023).

INSEE 2024. « Dossier Complet. Région d'Auvergne-Rhône-Alpes », URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=REG-84#chiffre-cle-1

Institut monégasque de la statistique et des études économiques, 2018, « Recensement de la population de la principauté de Monaco », 2016, URL: https://www.imsee.mc/Publications/Recensement-de-la-population (10. 10. 2023).

Isère attractivité, 2023. « Définition d'un optimum de fréquentation d'une destination touristique », Document de Consultation d'Entreprise publié le 23 novembre 2023 sur le site https://www.marches-publics.info/).

ISTAT, 2022, Classificazione dei Comuni in base alla densità turistica, consulté le 16 janvier 2024, URL : URL : https://www.istat.it/it/archivio/247191

Istituto Nazionale di Statistica ,2011. Censimento Popolazione Abitazioni, 2011. Alloggi. Abitazioni occupate da persone residenti. Abitazioni non occupate da persone residenti 2011,URL : http://dati-censimentopopolazione.istat.it/Index.aspx?lang=it&SubSessionId=c3813463-9ff8-42f8-8c7a-0760862de603&themetreeid=16 (27. 9. 2023).

Istituto Nazionale di Statistica, 2021. Censimento Popolazione Abitazioni. Alloggi. Abitazioni occupate da persone residenti. Abitazioni non occupate da persone residenti 2021. Istituto Nazionale di Statistica Roma. URL: http://dati-censimentipermanenti.istat.it/?lang=it&SubSessionId=f0210256-9cff-4801-948a-a3b0bc2f27a6 (27. 9. 2023).

Istituto Nazionale di Statistica, 2021b. Glossario. URL : https://www.istat.it/it/metodi-e-strumenti/glossario (10. 10. 2023).

Istituto Nazionale di Statistica. 2021c. Glossario. URL: https://www.istat.it/it/metodi-e-strumenti/glossario (10. 10. 2023).

Ministère du logement et de l'habitat durable, 2023. « Demandes LRS en cours par zone géographique par commune », URL : https://www.data.logement.gouv.fr/statistiques/

Občina Kranjska Gora, 2023. *Seznam zavezancev za leto 2022,* base de données sur la taxe touristique municipale transmise, (12. 01. 2023)

Office Federal du development territorial -ARE, 2010. Résidences secondaires. Guide pour la planification directrice cantonale. Ittigen, URL: https://www.are.admin.ch/are/fr/home/developpement-et-amenagement-du-territoire/droit-de-l_amenagement-du-territoire/residences-secondaires.html (10. 10. 2023).

Office Fédéral du Développement Territorial, 2010, Statistique de la population (STATPOP), géodonnées 2010, Ittigen, 2017, URL: https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/services/geostat/geodonnees-statistique-federale/batiments-logements-menages-personnes/population-menages-depuis-2010.assetdetail.177196.html

Office Fédéral de la statistique, 2015. « Comment est gérée l'affectation du logement ? », Registre fédéral des bâitments et des logements (RegBL), consulté le 10 octobre 2023, URL : https://www.housing-stat.ch/fr/help/faq/wnart.html

Office Fédéral du Développement Territorial, 2017. « Inventaire des logements et proportion de résidences secondaires », Ittigen, 2017, URL: https://www.are.admin.ch/inventaire-logements#381345584 (10. 10. 2023).

Office Fédéral du Développement Territorial, 2023. « Inventaire des logements et proportion de résidences secondaires », Ittigen, 2023, URL: https://www.are.admin.ch/inventaire-logements#381345584 (10. 10. 2023).

Office Federal du development territorial -ARE, 2023. Dénombrement des logements vacants. URL: https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/logements-vacants.html (10. 10. 2023).

Regione Autonoma Valle d'Aosta. 2017, « Un modello di classificazione territoriale della valle d'Aosta », Nota tecnica – Bozza. Osservatorio economico e sociale, URL : https://www.regione.vda.it/allegato.aspx?pk=70213

Statistisches Bundesamt, 2011. Zensus 2011. Gebäude und Wohnungen. Übersicht über Merkmale und Merkmalsausprägungen, Definitionen, URL : https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Downloads/DE/Merkmale/Merkmale_GWZ.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (10. 10. 2023).

Statistični urad Republike Slovenije 1971. Slovenija, popis 1961, 1971, URL : https://www.stat.si/publikacije/popisi/1971/1971_3_01.pdf

Statistični urad Republike Slovenije, 1991. "Prebivalstvo po starostnih skupinah in spolu, občine", Slovenija, popis 1991

Statistični urad Republike Slovenije 2003, "Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj", 2002.

Statistični urad Republike Slovenije 2011, "Registrski popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj v Republiki Sloveniji v letu 2011".

Statistični urad Republike Slovenije 2023. "Stanovanja za počitniški namen ali sekundarno rabo po naseljih v Občini Kranjska Gora" (correspondence electronique du 11 août 2023).

Statistični urad Republike Slovenije, 2024. "metodološko pojasnilo", URL : https://www.stat.si/statweb/File/DocSysFile/7779

Statistik Austria 2010, STATaltas, URL: https://www.statistik.at/atlas/?languageid=1

Statistik Austria, 2013. Nebenwohnsitzfälle am 31.10.2013 nach Geschlecht und Gemeinden. Wien. URL: https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/nebenwohnsitze (10. 10. 2023).

Statistik Austria, 2021. Zensus Gebäude- und Wohnungszählung. Ergebnisse zu Gebäuden und Wohnungen aus der Registerzählung, URL : https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Zensus-GWZ-2021.pdf (10. 10. 2023).

Statistik Austria, 2022. Nebenwohnsitzfälle am 31.10.2022 nach Geschlecht und Gemeinden. Wien. URL: https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/nebenwohnsitze (10. 10. 2023).

Statistik Austria, 2022. Erhebung der Freizeitwohnsitze gemäß § 14(4) TROG - Stand 20. Oktober 2022

Document d'urbanisme, délibérations municipales et rapports de commission d'enquête

Autriche

Örtliches Raumordnungskonzept Kitzbühel, Décembre 2014.

Raumverträgliche Tourismusentwicklung 2030, Raumordnugsplan Land Tirol, 29 mars 2022, URL : https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/downloads/Fachliche_Grundlagen/RVTE2022.pdf

France

Délibération n°2019.117 du 29 août 2019. ORIL Les Deux Alpes, URL: https://www.mairie2alpes.fr/medias/1655987919-deliberation-oril-2019-n1.pdf

Délibération n°2020.102 du 21 septembre 2020. Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Venosc, URL : https://www.mairie2alpes.fr/medias/1612258668-deliberation-padd-venosc-2020.pdf

Délibération n°CCO 2021_163 approuvant les orientations politiques générales, les modalités de concertation et d'animation et l'actualité réglementaire du SCoT pour le projet de territoire Oisans 2040 du 4 novembre 2021, URL *: https://www.ccoisans.fr/wp-content/uploads/2022/03/Orientations-politiques-generales-de-Oisans-2040-1.pdf*

Délibération n° 2022-171 du 12 décembre 2022. Définition de la politique du logement municipale, URL : https://www.mairie2alpes.fr/medias/1673441040-2022-171-definition-politique-logement.pdf

Délibération du Grand Annecy du 23 février 2023 Adoption du règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée sur le territoire de la commune de Annecy, URL : https://www.grandannecy.fr/fileadmin/mediatheque/Documents_reglementaires/Conseil/2023/PV/PV_23_fevrier_2023.pdf

Délibération du Conseil Communautaire de la Vallée de Chamonix du 25 juillet 2024 : Meublés de tourisme : instauration du numéro d'enregistrement et déclaration d'usage, URL : https://www.cc-valleedechamonixmontblanc.fr/documents/actualite/pdf/ODJ_Conseil_Communautaire_25-juillet_2024.pdf

Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes. « Projet de Village *Club Med* de la Rosière sur la commune de Montvalezan ». Avis n°2018-ARA-AP-00652. 17 p., URL : https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/20181106-avisae_montvalezan_clubmed_rosiere_v_a_publier-2.pdf

Plan Local d'Urbanisme. La Clusaz, 6 avril 2017, URL : https://www.laclusaz.org/fr/urbanisme-travaux-et-environnement/plan-local-d-urbanisme/plan-local-urbanisme.htm

Plan Local d'Urbanisme Mont de Lans, 16 décembre 2015, URL : https://www.mairie2alpes.fr/page-plu_mont_de_lans

Plan Local d'Urbanisme Montvalezan, 29 septembre 2016, URL : https://mairie-montvalezan.fr/fr/rb/258169/plan-local-durbanisme-8

Plan Local d'Urbanisme Saint-Martin-de-Belleville, 20 janvier 2020, URL : https://www.lesbelleville.fr/document/plan-local-durbanisme-de-saint-martin-de-belleville/

Plan Local d'Urbanisme Saint-Jean-de-Belleville, 15 novembre 2018, URL : https://www.lesbelleville.fr/document/plu-approuve-de-saint-jean-de-belleville/

Plan Local d'Urbanisme Venosc, 30 mai 2011, URL : https://www.mairie2alpes.fr/page-plu_venosc

Plan Local d'Urbanisme Villarlurin, 17 décembre 2018, URL : https://www.lesbelleville.fr/document/plu-approuve-de-villarlurin/

Programme Local de l'Habitat de Cœur de Tarentaise 2016-2022 approuvé le 24 novembre 2015, URL : http://www.coeurdetarentaise.fr/wp-content/uploads/2012/05/DOCUMENT-PLH-NOV2015.compressed.pdf

Programme Local de l'Habitat de Cœur de Tarentaise 2024-2030 approuvé le 26 mars 2024.

Rapport de la Commission d'enquête sur le projet de Schéma de Cohérence Territoriale de l'Oisans (SCOT) Grenoble, le 11 juillet 2019. 156 p.

Schéma de Cohérence Territoriale de la Vanoise, le 14 décembre 2017, Assemblée Pays Tarentaise Vanoise. URL :

Syndicat intercommunal Fier-Aravis 2017. Document d'Orientation et d'Objectifs. Schéma de Cohérence Territoriale Fier-Aravis, 24 octobre 2011, 171 p., URL : https://ccdesvalleesdethones.fr/page/schema-de-coherence-territoriale

Synthèse Diagnostic du Programme Local de l'Habitat Vallée de Thônes, 2023 ; Communauté de Communes des Vallées de Thônes, URL : https://ccdesvalleesdethones.fr/source/documents/administratif/brochures/2023-ccvt-diagnostic-plh.pdf

Italie

Page internet de la Province autonome de Bolzano, consulté le 25 février 2024, Piano provinciale di sviluppo e coordinamento territoriale en cours d'élaboration, URL : https://news.provincia.bz.it/it/news/piano-strategico-provinciale-indirizzi-per-lo-sviluppo-territoriale

Proposta di modifica al piano urbanistico del comune di Badia riguardante la zona residenziale C1 – Zona di espansione Parvela a san Leonardo/Badia. Arch Agreiter. Septembre 2022. Ch. 43 p.

Verbale di deliberazione del Consiglio Communale, Comune di cortina d'ampezzo, 10.02.2014

Slovénie

Regionalni Razvojni Program Gorenjske 2021-2027, URL : https://www.gov.si/assets/ministrstva/MKRR/DRR/RRP-2021_2027/RRP-Gorenjske-razvojne-regije.pdf

Strategija trajnostnega razvoja, Občine Kranjska Gora 2030, 78 p. URL :https://www.obcina.kranjska-gora.si/files/other/news/70/2832447_12_9_Strategija%20Kranjska%20Gora%202030_lek%20za%20OS_16.10.2020.pdf

Občinski Prostorski Načrt Občine Bohinj, januar 2015

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Kranjska Gora (uradno prečiščeno besedilo – PUP KG – UPB5), stran 10340, URL : https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2020-01-3664/odlok-o-prostorskih-ureditvenih-pogojih-za-obmocje-obcine-kranjska-gora-uradno-precisceno-besedilo---pup-kg---upb5

Suisse

Plan d'aménagement communal, le 18 février 1979

Plan directeur cantonal, le 1er juin 2019

Lois, décrets et articles de codes

Allemagne

Bundesmeldegesetz vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist" § *21 Mehrere Wohnungen*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/bmg/BJNR108410013.html

Autriche

EUR-Lex, 1999. Arrêt de la Cour du 1er juin 1999. - Klaus Konle contre Republik Österreich. - Demande de décision préjudicielle : Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien - Autriche. - Liberté d'établissement - Liberté des mouvements de capitaux - Articles 52 du traité CE (devenu, après modification, article 43 CE) et 56 CE (ex-article 73 B) - Procédure d'autorisation des acquisitions de biens immobiliers - Article 70 de l'acte relatif aux conditions d'adhésion de la république d'Autriche - Résidences secondaires - Responsabilité pour violation du droit communautaire. - Affaire C-302/97, URL : https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=CELEX%3A61997CJ0302

Gesetz vom 12. Dezember 1996 über die Raumordnung in Tirol (Tiroler Raumordnungsgesetz 1997 - TROG 1997), URL: https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Lgbl/LGBL_TI_19970225_10/LGBL_TI_19970225_10.html

Gesetz vom 17. Dezember 2008 über die Raumordnung im Land Salzburg, (ROG), LGBl. Nr. 0/2009 (dernière mise à jour : LGBl. Nr. 53/2011) URL : https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000615&FassungVom=2021-01-19&Artikel=&Paragraf=0&Anlage=&Uebergangsrecht=

Landesrecht konsolidiert Tirol: Raumordnungsgesetz 2016: TROG 2016, Tiroler § 13a, Fassung vom 22. 07. 2021. § 13a Strafbestimmungen bezüglich Freizeitwohnsitze, URL: https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=LrT&Gesetzesnummer=20000647&FassungVom=2021-07-22&Artikel=&Paragraf=13a&Anlage=&Uebergangsrecht=

Raumordnungsgesetz 2022, Tiroler - TROG 2022, URL: https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=LrT&Gesetzesnummer=20000910&FassungVom=2022-07-29&Artikel=&Paragraf=0&Anlage=&Uebergangsrecht=

§ 1 Stmk. TG 1992 Begriffsbestimmungen: https://www.jusline.at/paragraphs/view-selected/2887

France

Arrêté du 16 février 2022, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045190946

Arrêté du 2 octobre 2023, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000048139938

Article L302-8 du code de la construction et de l'habitation, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045211201

Article L1243-10, 2008, Code du travail, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006901221

Article L1243-9, 2008, Code du travail, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037387744

Article L1242-2, 2016, Code du travail, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037312980

Article L125-1 du Code de la construction et de l'habitation, URL :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006159146/

Article 168 loi de finances 2021 ; article 71 et 72, loi de finances 2024, article R331-63 Code de la construction, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006898677

Article L133-11 du Code du Tourisme, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031777838

Article L133-12 du Code du Tourisme, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006812597

Article L133-13 du Code du Tourisme, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000019419599

Article L133-16 du Code du Tourisme, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006812605

Article L.133-19, 2019, Code du Tourisme, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000038922850

Article L3212-5 du Code du Tourisme, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045202901

Article R133-19 du Code du tourisme, URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074073/LEGISCTA000006143196/

Article L342-1-5 Code du tourisme, URL :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031090155

Articles L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme URL : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043978681

Article L318-5 du code de l'urbanisme, https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000006175701/2020-02-02

Article R151-27 du Code de l'Urbanisme et 28 modifiée par Décret n°2023-195 du 22 mars 2023 – art 1 https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000031720595/

Code général des impôts de la République Française 2023. Section III *Taxe d'habitation. Locaux imposables*. Article 1407. Modifié par Loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019-art. 16(M). URL : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041464837

Décision du Conseil d'Etat le 8 juillet 2024, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000049999355?init=true&page=1&query=492382&searchField=ALL&tab_selection=all

Décret n°77-1281 du 22 novembre 1977 approuvant la directive d'aménagement national relative à la protection et à l'aménagement de la montagne. URL : https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000335285/

Décret n° 2015-1725 du 21 décembre 2015 relatif aux sociétés d'habitat participatif, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000031672960

Décret n° 2021-346 du 30 mars 2021 portant diverses mesures relatives au régime d'assurance chômage, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043306112

Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts. URL : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000047998521

Décret n° 2024-838 du 16 juillet 2024 portant diverses mesures d'application relatives aux organismes de foncier solidaire, au bail réel solidaire et au bail réel solidaire d'activité. URL : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000050001865

Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000317293

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000047900014

Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclus, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000206894/

Loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000215117

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000207538

Loi n° 2010-559 du 28 mai 2010 pour le développement des sociétés publiques locales, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000022275355/

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000028772256

Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030985460/

Loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000033717812

Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (1), URL : https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000037639478

Loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000039681877

Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043956924

Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045197395

Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, URL : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000047866733

Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale (1), URL : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000050612711

Proposition de loi déposé le 29 janvier 2024. Remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendu. URL : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/dossiers/locatif_zone_tendue

Proposition de loi du 23 février 2021 relative à l'évolution statutaire de la collectivité de Corse afin de lutter contre les spéculations foncières et immobilières dans l'île, URL : https://www.vie-publique.fr/loi/283633-proposition-de-loi-lutte-contre-la-speculation-fonciere-en-corse

Italie

Articles 27 et 79, Edilizia abitativa per residenti, Legge provinciale 11 agosto 1997, n° 13, URL: https://www.anit.it/wp-content/uploads/2015/11/Bolzano-LP13-1997.pdf

Art 39. Abitazioni riservate ai residenti. In *Legge provinciale* n. 9/2018 Territorio e paesaggio, URL : http://lexbrowser.provinz.bz.it/doc/it/212899/legge_provinciale_10_luglio_2018_n_9.aspx

Decreto del Presidente della Giunta regionale 20 ottobre 1988, n. 29. *Testo unico delle leggi regionali concernenti la disciplina dell'imposta di soggiorno*, URL : http://www.edizionieuropee.it/law/html/146/tn6_02_014.html

Legge Porinvicale n 16 dell 11 novembre 2005 : Modificazioni della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 (Ordinamento urbanistico e tutela del territorio). Disciplina della perequazione, della residenza ordinaria e per vacanze e altre disposizioni in materia di urbanistica, URL: https://www.consiglio.provincia.tn.it/leggi-e-archivi/codice-provinciale/Pages/legge.aspx?uid=13111

Legge Porinvicale 4 marzo 2008, n°1 Pianificazione urbanistica e governo del territorio, URL : https://www.consiglio.provincia.tn.it/leggi-e-archivi/codice-provinciale/Pages/legge.aspx?uid=17431

Legge Provinciale n. 9/2018 "Territorio e Paesaggio", approvata dal Consiglio provinciale il 10 luglio 2018 ed è entrata in vigore il 1° luglio 2020. URL: https://natura-territorio.provincia.bz.it/it/legge-provinciale-territorio-e-paesaggio

Slovénie

Zakon o spodbujanju razvoja turizma, Uradni list Republike Slovenije 86/2018. Ljubljana

Zakon o Triglavskem narodnem parku, 1981, Uradni list SRS, št. 17/81, 18/81 – popr., 42/86, Uradni list RS, št. 8/90, 35/01, 110/02 – ZGO-1 in 52/10 – ZTNP-1, URL : http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO128

Zakon o Triglavskem narodnem parku, 2010, Uradni list RS, št. 52/10, 46/14 – ZON-C, 60/17, 82/20 in 18/23 – ZDU-1Om URL : http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO5487

Suisse

Loi d'application du Code civil suisse du 24 mars 1998 (article 126 à 131)

Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'Aménagement du Territoire (dite LAT*), URL :* https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/fr

Loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (dite « Lex Koller ») URL : https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1984/1148_1148_1148/fr

Loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires *(*dite « Lex Weber »), URL : https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2015/886/fr

« Loi sur la police des constructions. Message concernant la loi sur la police des constructions », *Bulletin des Séances du Grand Conseil*, novembre 1923, p. 62-69 (63).

L'assemblée fédérale- le Parlement Suisse. Conseil national Session d'été 2023 Onzième séance URL : https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/amtliches-bulletin/amtliches-bulletin-die-verhandlungen?SubjectId=61173

L'assemblée fédérale- le Parlement Suisse. Interpellation Conseil National 12.4177. Les bases légales relatives à l'imposition des résidences secondaires suffisent-elles ?, URL : https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20124177

Ordonnance sur le développement du tourisme du 19 octobre 2005. (ODT) URL : https://www.lexfind.ch/tolv/99752/fr

ANNEXES

Annexe 1 : Communiqué de presse d'un député de Haute-Savoie du 26 août 2023 concernant la taxation des résidences secondaires



Communiqué de presse de
Xavier Roseren, **député** de **Haute-Savoie**

—

« Les communes touristiques de France vont avoir la possibilité de surtaxer la résidence secondaire dès 2024 ! »

C'est officiel : le décret élargissant la liste des communes éligibles à l'application d'une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) a été publié ce samedi 26 août au Journal officiel. Plus de 2 200 communes vont rentrer dans ce dispositif de majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et les logements vacants.

Présenté mercredi en Conseil des ministres, ce texte vise, selon le député Xavier Roseren, *« à permettre aux communes d'obtenir des recettes importantes afin de financer du logement permanent sur nos territoires touristiques »*, dans un contexte où la difficulté à se loger à l'année est croissante en raison des coûts vertigineux de l'immobilier et du foncier.

« Presque l'intégralité des communes de notre circonscription est concernée. Les conseil municipaux vont pouvoir délibérer dès cet automne pour leurs budgets de l'année 2024 », précise Xavier Roseren.

Un amendement qui était défendu depuis de nombreuses années par le député Xavier Roseren, membre de la commission des Finances à l'Assemblée nationale.

« Nous pouvons nous réjouir de cet outil fiscal pour nos communes touristiques, c'est une première pierre importante en faveur de l'habitat à l'année. De nouveaux textes en faveur du logement permanent seront examinés à l'Assemblée national dès cet automne et je me tiens prêts à défendre nos propositions co-construites avec mon Conseil Citoyen, afin d'aller encore plus loin sur le sujet. Solutionner la problématique du logement passera par davantage de décentralisation des compétences : on doit laisser la main aux maires, afin d'adapter les solutions avec pertinence en fonction des spécificités locales », conclut Xavier Roseren.

Contact presse : Basile Dunand - 07 87 76 34 83 - xavier.roseren@assemblee-nationale.fr

Source : publication sur le réseau social Linkedin consulté le 2 septembre 2023

Annexe 2 : Recettes fiscales perçues par les communes-supports de stations touristiques en 2023

Communes membres d'un EPCI à Fiscalité Professionnelle Unique	Communes membres d'un EPCI à Fiscalité Additionnelle
Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires, + Majoration éventuelle de la THRS jusqu'à 60 % (THRS)	idem
Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants –(THLV)	idem
Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties, (TFPB)	idem
Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties (TFPNB)	idem
Taxe sur les Pylônes	idem
Taxes additionnelles aux droits d'enregistrement et à la taxe de publicité foncière	idem
Taxe de séjour si délibération de la commune pour l'instituer, et en l'absence de délibération de l'EPCI.	idem
Taxe d'Aménagement	idem
Non concerné	Cotisation Foncière des Entreprises - Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CFE/CVAE)
Non concerné	Taxe Additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TATFNB)
Non concerné	Imposition Forfaitaire sur les Entreprises de Réseaux (IFER)
Non concerné	TAxe sur les Surfaces COMmerciales (TASCOM)

Réalisation : Q.B.G Drouet, 2024
Sources : Mail de la DGFIP du 18 mai 2022

Annexe 3 : Typologie des territoires au sein de l'espace alpin selon le projet DEMOCHANGE

Table 1.1 Territorial types of the Alpine Space Programme cooperation area

1	Metropolises	• At least 750,000 inhabitants in the functional urban area • Among the leading European regions in terms of connections to high speed transport networks (train/motorways/international airports) and ICT endowment, • Extensive suburban area with multiple secondary nodes and major commuting flows • R&D centres of global significance	Lyon, Milano, Munich, Vienna, Zurich (fully metropols) Geneva, Bern, Ljubljana, Torino, etc. (partly metro-polises)
2	Alpine cities	• At least 50,000 inhabitants in the functional urban area • Connection to high speed transport networks (railways /motorways) • Suburban area with relevant commuting share (30–45 min) • R&D centres	Bolzano, Innsbruck, Salzburg, St. Gallen, Konstanz, Annecy, Grenoble
3	Stable growing rural areas	• Stable or growing population • Significant share of workers employed in cities and metropolis • Average ageing population • GDP/capita 80–100 % of average • Good to very good connectivity to a metropolis or city	Parts of Allgäu, Valle d'Aosta, Chablais, vallée de l'Ain, Außerfern, . . .
4	Declining rural areas	• Declining population • No significant share of workers employed in cities and metropolis • Over average ageing population • GDP/capita below 80 % of average • Weak connectivity to next city or metropolis	Parts of all Bavarian Alpine discricts, Hautes-Alpes, Hautes-Provence, . . .
5	Tourism areas	• Tourism is one of the main economic sector (overnight stays/(inhabitants ×100) > 1) • High ground/property prices • Immigration of elder and outmigration of younger people • Partially highly seasonal activity	St. Moritz, Crans-Montana, Avoriaz, south part of Oberallgäu, Val Gardena, Ischgl. . .

Source : Bausch et al., 2014, p.28

Annexe 4 : Extrait de la fiche technique d'élaboration du questionnaire

Population enquêtée : Résidents secondaires (profil occupant, profil loueur)

Durée d'enquête : De juin 2022 à fin juin 2023

Objectifs généraux : L'objectif du questionnaire est de caractériser les empreintes habitantes des résidents secondaires et de comprendre les interactions avec l'action publique. Plusieurs sous-objectifs du questionnaire ont été énoncés dans la sous-section 5.2 du **chapitre III** dédié à la méthode.

Résultats recherchés :

Sur l'ensemble des propriétaires de résidence(s) secondaire(s)	**Numéro de questions**
⇨ Identifier la part de bi-résidentiels et poly-résidentiels	3, 4, 22
⇨ Identifier les facteurs d'influence de la bi-résidentialité ou poly-résidentialité vérifiée dans l'usage résidentiel (et non du fait d'un parc patrimonial étendu), selon le revenu, la distance depuis la résidence principale, le statut et l'expérience professionnelle, la situation familiale	3, 4, 12, 22 58, 59, 60, 61, 62
⇨ Identifier les modalités d'accession et l'éventuel mode de partage de propriétaire parmi l'ensemble des réponses (SCI, Indivision)	15, 16
⇨ Mieux connaître si les motifs d'accession envisageaient déjà une occupation propre et potentiellement permanente à l'avenir	17, 28, 32, 33, 34, 35, 36
⇨ Identifier la part d'habitants intermittents en 2022 (statut, présence, implication locale, intégration, engagement)	20, 21, 22 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57,
⇨ Identifier la part potentielle d'habitants intermittents à venir (implication locale, dépenses)	28, 29, 30, 32, 33, 44, 45, 46, 50, 51, 52, 53, 54, 55
⇨ Identifier le taux d'occupation et les périodes d'occupation	20, 21, 22, 23, 37, 38, 39
⇨ Corrélation entre ancienneté de l'accession et taux d'occupation propre	14, 20, 21, 22
⇨ Corrélation entre les caractéristiques de la résidence secondaire et une augmentation de la fréquentation	5, 6, 7, 8, 9, 10, 24, 25
⇨ Identifier la part de loueurs / la part d'occupants / la part des hybrides	2, 18, 36
⇨ Identifier les évolutions de durée d'occupation et d'usage entre l'accession et aujourd'hui et comprendre les raisons	18, 19, 24, 25, 26, 27, 32, 33
⇨ Mieux connaître les projections à venir des propriétaires sur l'avenir du bien à 5 ans et à 20 ans	17, 28, 29, 30, 34, 34, 35, 41, 42, 43, 44, 45, 46
⇨ Identifier la part de saisonniers parmi les RS	19, 59
⇨ Le potentiel de réoccupation du logement selon le développement de la santé et du tourisme de bien-être	29, 31
⇨ Considération du changement climatique sur l'occupation de la RS à 20 ans	45
⇨ Considération du développement touristique de la commune sur l'occupation de la RS à 10 ans	44
⇨ Identifier les freins à des mises en location ou à une location plus soutenue	42, 43
Sur le sous-ensemble propriétaires RS(s) exclusivement occupants :	
⇨ Connaître la répartition du temps résidentiel (nuitées) entre les différentes résidences	22
⇨ Identifier la part d'habitants intermittents	20, 21, 22, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57

⇨ Raison de l'augmentation du taux d'occupation	26
⇨ Raison de la baisse du taux d'occupation	27
⇨ Identifier la durée annuelle de prêt du logement aux proches et le nombre d'utilisateurs	23
⇨ Identifier la part de propriétaires occupants prévoyant une occupation permanente à la retraite	30, 32
⇨ Corrélation entre les caractéristiques du logement (taille, bâti, localisation dans la station), et la durée d'occupation et le profil d'habitants intermittents (statut, présence, implication locale, intégration, engagement)	5, 6, 7, 8, 9, 10/ 20, 21, 22, 29, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57
⇨ Corrélation entre le profil du propriétaire (situation familiale, formations et expérience, âge, revenu), et la durée d'occupation et le profil d'habitants intermittents (statut, présence, implication locale, intégration, engagement)	58, 59, 60, 61, 62 / 20, 21, 22, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57
⇨ Corrélation de la distance entre résidence principale et résidence secondaire et la durée d'occupation et le profil d'habitants intermittents (statut, présence, implication locale, intégration, engagement)	12, 13, 20, 21, 22
⇨ Identifier les évolutions de durée d'occupation et d'usage entre l'accession à aujourd'hui	24, 25
⇨ Identifier la part de télétravail en RS quand l'emploi, la connexion et la filière professionnelle sont adaptés	44, 45, 46
⇨ Identifier des leviers d'action pour une augmentation de l'occupation du bien (soutien à la rénovation, aide au télétravail, commerces, etc.)	31, 49
⇨ Combien de types de personnes différentes (propriétaires, proches, clientèles touristiques) utilisent le logement ?	19, 22, 23
⇨ Le Covid a-t-il eu un impact sur l'occupation propre ?	26, 27, 32, 33
Sur le sous-ensemble propriétaires RS(s) exclusivement loueurs :	
⇨ Identifier la répartition des modes de commercialisation	40
⇨ Identifier l'évolution du taux de commercialisation	36, 37
⇨ Identifier les périodes de mise en location	38
⇨ Identifier les facteurs d'influence de la mise en location : Recroiser les durées de location exprimées avec l'état du bien, le mode de commercialisation, le cadre de l'accession	15, 16, 34, 35,40
⇨ Identifier les facteurs d'influence de la mise en location : la localisation, la politique propriétaire, l'augmentation des charges, l'offre touristique de la commune	14, 8, 9, 10, 41, 43, 44
Sur le sous-ensemble propriétaires RS(s) occupants et loueurs :	
⇨ Connaître le taux d'occupation sur le profil à la fois occupants et loueurs	20, 21, 22, 23, 37, 39
⇨ Identifier la part de semi-habitants parmi les profils à la fois occupants et loueurs	2, 18, 36, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57
⇨ Identifier l'évolution entre les périodes de location et d'occupation propre ou familiale depuis l'accession	20, 21, 22, 23, 37, 39

Annexe 5 : Exemple de la version française du questionnaire de La Clusaz



Questionnaire / Survey

Enquête sur les résidences secondaires dans les Alpes

Ce questionnaire - qui prendra environ 5 minutes de votre temps - s'adresse aux propriétaires de résidence(s) secondaire(s)*. Il est réalisé dans le cadre d'une thèse de doctorat (Université Savoie Mont Blanc), dont l'objectif est d'évaluer l'usage des résidences secondaires et la tendance à vivre dans plusieurs territoires. Cette recherche est menée sur plusieurs territoires de montagne, dont La Clusaz.

Les résultats (anonymes) de cette enquête permettront également d'alimenter les réflexions menées par le Service Habitat de la commune de La Clusaz pour mieux cerner les attentes et besoins des propriétaires de résidences secondaires, mais aussi améliorer la gestion du parc d'hébergements touristiques.

**Le terme "résidence secondaire" est utilisé dans le questionnaire pour désigner un bien immobilier, qui n'est pas votre domicile permanent (par exemple une maison de vacances, un chalet ou un meublé de tourisme).*

VOUS POUVEZ REPONDRE A L'ENQUETE, SOIT PAR ECRIT AVEC CE QUESTIONNAIRE, SOIT EN LIGNE VIA LE CODE QR :

ENGLISH VERSION AVAILABLE ONLINE WITH THE QR CODE. THANK YOU !

Réponses acceptées jusque fin mars 2023.

Les réponses écrites peuvent être envoyées sous forme scannée à l'adresse électronique suivante : quentin.drouet@univ-smb.fr ou déposées à l'accueil de la mairie de La Clusaz (lundi-vendredi : 9 :00-12 :00) ou envoyées à l'adresse postale suivante :

Quentin DROUET, Doctorant
Laboratoire EDYTEM – UMR 5204 CNRS
Université Savoie Mont Blanc
5 Bd de la Mer Caspienne - 73376 Le Bourget-du-Lac Cedex

1. Êtes-vous propriétaire(s) du logement où a été réceptionné ce questionnaire à La Clusaz ?

□ Oui

□ Non *(Merci de ne pas poursuivre le questionnaire en cas d'un statut de locataire ou de visiteur touristique)*

2. Je vous remercie de bien vouloir préciser la localisation du logement parmi les choix suivants :

□ Centre village

□ Vallée des Confins (Secteurs Bossonnet-Fernuy-Confins)

□ Secteurs Trouvière - Gotty- Col des Aravis

3. Si oui, ce logement est :

□ ma résidence secondaire.

□ un meublé en résidence de tourisme.

□ un meublé en location touristique ou saisonnière hors résidence de tourisme.

□ un logement annuellement vacant.

□ un investissement locatif pour un/des locataire(s) en résidence principale *(Le questionnaire s'arrête ici. Merci).*

□ ma résidence principale *(Le questionnaire s'arrête ici. Merci).*

4. Avez-vous une autre résidence secondaire ou un autre meublé de tourisme ?

□ Oui □ Non *(Passez à la question* ***=> 6****)*

5. Si oui, indiquez le nombre de résidences secondaires ou de meublés touristiques dont vous êtes propriétaires :

….. résidence(s) secondaire(s) dans cette commune

….. résidence(s) secondaire(s) ailleurs (veuillez indiquer le(s) numéros département ou autre pays si différent):……..

….. meublé(s) de tourisme dans cette commune

….. meublé(s) de tourisme ailleurs (veuillez indiquer le(s) numéro(s) département ou autre pays si différent):……..

La suite du questionnaire ne concerne que le logement où a été réceptionné ce questionnaire.

Cadre résidentiel

6. Votre résidence secondaire est :

□ Un appartement en copropriété de moins de 10 logements

□ Un appartement en copropriété de 10 logements et plus.

□ Une maison □ Un chalet □ Autres. Précisez svp :……..

7. De combien de lits dispose le logement ?

□ 1 □ 2 □ 3 □ 4 □ 5 □ 6 □ 7 □ 8 □ 9 □ 10

8. De combien de pièce(s) dispose le logement ?

□ 1 □ 2 □ 3 □ 4 □ 5 □ 6 □ 7 □ 8 □ 9 □ 10

9. Quel est le mode de chauffage du logement ?

□ Gaz □ Fioul □ Electrique □ Solaire □ Bois □ Autres :……..

10. Quel est l'état de ce logement ?

□ Rénové □ Etat d'origine ancien (*Passez à la question* ***=> 12***)

□ Neuf (*Passez à la question* ***=> 12***)

11. Si le logement a été rénové, quelles interventions ont été réalisées (plusieurs choix possibles) ?

□ Changement du mobilier □ Réfection des murs / sols

□ Remplacement de la cuisine ou de la salle de bain

□ Isolation / Mode de chauffage □ Extension de surface

□ Autres. Précisez svp :……..

12. Par rapport à l'office de tourisme, votre résidence secondaire est située :

□ A moins de 10 minutes à pied □ Entre 10 min et 30 min à pied

□ A plus de 30 min à pied

13. Comment vous rendez-vous à votre résidence secondaire habituellement (plusieurs choix possibles) ?

□ Voiture □ Transport en commun □ Avion

□ Je n'y vais jamais □ Autres :……

14. À combien de temps de trajet se situe votre résidence secondaire de votre <u>résidence principale</u> environ ?

□ Situé dans la même commune □ moins d'1h □ de 1h à 2h

□ de 2h à 3 h □ de 3h à 6 h □ de 6h à 8h □ plus de 8h

15. Quel est le numéro du département de la résidence principale ou pays si différent : ……

Historique de l'accession à la propriété

16. Depuis combien de temps êtes-vous propriétaire(s) de cette résidence secondaire ?

□ Moins de 2 ans □ Entre 2 ans et 5 ans

□ Entre 6 ans et 10 ans □ Entre de 11 ans et 30 ans

□ Depuis toujours (maison de famille)

17. Comment avez-vous accédé à la propriété de cette résidence secondaire ?

□ Transmission par héritage □ Construction nouvelle

□ Acquisition d'un logement existant □ Autres:…..

18. La propriété de ce logement est-elle partagée ?

□ Non □ Société Civile Immobilière

□ Indivision □ Autres. Précisez svp :……

19. Préalablement à l'accession à cette résidence secondaire, vous êtes-vous renseigné sur les services disponibles suivants à proximité (Plusieurs choix possibles) ?

□ Domaine skiable □ Autres activités de loisirs

□ Transport public □ Commerces □ Services de soins

□ Dynamisme culturel □ Opportunités d'emploi

□ Règles d'urbanisme □ Fiscalité locale □ Groupes scolaires

□ Aucun de ces sujets □ Autres. Précisez svp :……

Si vous ou votre famille occupez votre résidence secondaire (sinon passez à la question 36)

20. L'année qui a suivi l'accession, quels étaient les différents types d'occupation personnelle ou familiale (Plusieurs choix possibles)?

□ Pour les loisirs □ Pour une activité professionnelle saisonnière

□ Pour le télé-travail □ Autres : précisez……

Les questions suivantes concernent le vécu de l'année qui vient de s'écouler <u>de juin 2021 à mai 2022</u> afin d'exclure les périodes de confinements généralisés, et de fermeture des remontées mécaniques.

21. De juin 2021 à mai 2022, quels étaient les différents types d'occupation personnelle ou familiale (Plusieurs choix possibles) ?

□ Pour les loisirs □ Pour une activité professionnelle saisonnière

□ Pour le télé-travail □ Autres. Précisez svp :……

22. De juin 2021 à mai 2022, quand avez-vous, ou votre famille, occupé le logement ? (Cochez les mois entiers ou partiels concernés)

□ Juin □ Juillet □ Août □ Septembre □ Octobre □ Novembre
□ Décembre □ Janvier □ Février □ Mars □ Avril □ Mai

23. De juin 2021 à mai 2022, à quelle fréquence avez-vous, ou votre famille, occupé le logement ?

□ Jamais □ Tous les week-ends □ 1 à 2 week-end par mois

□ 1 à 2 semaines par an □ 2 semaines à 1 mois par an

□ 1 à 3 mois par an □ 3 à 6 mois par an

□ 6 à 8 mois par an □ 8 à 12 mois par an

24. De juin 2021 à mai 2022, quelle était la répartition du temps d'occupation entre votre résidence principale et votre/vos résidence(s) secondaire(s) ?

Sur 100 % de votre temps résidentiel annuel (nuitées):

…… % en résidence principale

……% en résidence secondaire dans cette commune

……% autres résidences secondaires (optionnel)

……% autres types de nuitées (optionnel)

25. De juin 2021 à mai 2022, combien de semaines l'avez-vous mis à disposition à des proches et des amis ?
……..semaine(s).

26. De l'année qui a suivi l'accession, à aujourd'hui, votre durée d'occupation annuelle associée avec celle de votre famille, vos proches et des amis a en moyenne :

□ diminué □ augmenté
□ est identique (*Passez à la question **=> 30***)

27. De combien de semaines en plus ou en moins l'occupation a-t-elle évolué ? …… semaine (s).

28. Si elle a augmenté, est-ce dû (Plusieurs choix possibles) ?

□ à un changement de situation professionnelle

□ à un rapprochement familial

□ à un changement de situation familiale

□ à l'arrivée à l'âge de la retraite

□ en raison de la crise sanitaire de la Covid

□ à des possibilités de télétravail

□ à de nouveaux services publics et commerces à proximité

□ à de meilleures conditions d'accès du logement en transport

□ à une autre raison. Précisez svp……

29. Si elle a diminué, est-ce dû (Plusieurs choix possibles) ?

□ aux prix trop élevés des activités de loisirs

□ à l'insuffisance des transports publics

□ au souhait de voyager dans d'autres destinations

□ en raison des restrictions sanitaires du COVID

□ à une autre raison. Précisez svp……

30. Envisagez-vous d'occuper plus souvent votre résidence secondaire à l'avenir ?

□ Non □ Oui, dans les prochains mois (*Passez à la question **32***)

□ Oui, dans les prochaines années (*Passez à la question **32***)

31. Si non, pourquoi (Plusieurs choix possibles) ?

□ Le logement n'est pas adapté (taille, confort de vie, nécessite des travaux de rénovation…)

□ Trop éloignée de mon emploi

□ Manque de flexibilité de la gestion locative pour me permettre de l'occuper plus souvent

□ Attachement au cadre de vie de ma résidence principale

□ Manque d'animation culturelle à l'année

□ Manque de services publics (garderie, poste, etc)

□ Manque de commerces ouverts en inter saisons

□ Manque de services de soins à l'année

□ La scolarisation des enfants

□ Je prévois de vendre le logement

□ Trop éloignée de mes proches

□ Trop de fréquentation touristique dans la station

□ Autres. Précisez svp: .....

32. Si oui pourquoi (Plusieurs choix possibles) ?

□ Le cadre de vie est plus agréable que ma résidence principale

□ J'ai la possibilité de télétravailler

□ En raison d'une évolution professionnelle

□ Je préfère séjourner dans cette résidence secondaire plutôt que dans d'autres destinations

□ J'envisage d'occuper de façon permanente ce logement pour ma retraite.

□ Pour profiter des activités de la montagne plus souvent.

□ L'accès à un espace vert ou un potager

□ D'autres : précisez svp: .....

33. Seriez-vous, ou votre famille prêt, à occuper plus souvent le logement si il y avait (Plusieurs choix possibles) :

□ Des opportunités professionnelles

□ Plus d'activités culturelles et de loisirs à l'année

□ Des commerces ouverts à l'année

□ Plus de transports en commun

□ Une augmentation des offres de soin et le développement du tourisme de santé bien être

□ Des travaux d'adaptation du confort et de la taille du logement

□ Des aides financières à la rénovation pour une meilleure performance énergétique du logement (isolation, chauffage).

□ Plus d'avantages tarifaires dans la station

□ Autres. Précisez svp :……

□ Le logement est déjà occupé toutes les semaines de l'année

34. Avez-vous interverti votre résidence secondaire et votre résidence principale depuis la crise sanitaire du COVID 19 ?

□ Oui □ Non

35. Si non, l'avez-vous envisagé dans les prochains mois ?

□ Oui □ Non

Si vous avez loué ou si vous louez votre résidence secondaire (sinon passez à la question 43)

36. L'acquisition de cette résidence secondaire a-t-elle été réalisée dans le cadre d'un abattement fiscal moyennant une mise en location sur plusieurs années ?

□ Oui □ Non

37. Avez-vous acheté ce bien dans la perspective d'une occupation personnelle à terme de l'amortissement locatif ?

□ Oui □ Non

38. L'année qui a suivi l'accession, de combien de semaines par an votre logement a été loué environ ? ..... semaine (s).

Les questions suivantes concernent l'année qui vient de s'écouler <u>de juin 2021 à mai 2022</u> afin d'exclure les périodes de confinements, et de fermeture des remontées mécaniques.

39. De juin 2021 à mai 2022, combien de semaines par an a été loué votre logement ?

..... semaine (s).

40. De juin 2021 à mai 2022, quelle(s) ont été les mois concernés par la location du logement ? (Cochez les mois entiers ou partiels concernés)

□ Juin □Juillet □ Août □ Septembre □ Octobre □ Novembre □ Décembre □ Janvier □ Février □ Mars □ Avril □ Mai

41. De juin 2021 à mai 2022, quels ont été les différents modes de mise en location de votre résidence secondaire (Plusieurs choix possibles) ?

□ Location touristique **par une agence immobilière**

□ Location touristique **en ligne (AirBnB, Booking, particulier à particulier)**

□ Location touristique **par une centrale de réservation**

□ Location touristique **par la bouche à oreille**

□ Location pour des **travailleurs saisonniers**

□ Location pour de **l'habitat permanent**

□ Autres : ……

42. Depuis sa mise en location, si la durée locative annuelle a augmenté, quelles sont les raisons (Plusieurs choix possibles) ?

□ Mise en location par un professionnel □ Suite à une rénovation

□ Plus d'activités de loisirs à proximité □ Cela n'a pas augmenté

□ Autres. Précisez :…….

Intention de mise en location à venir

43. Dans les cinq prochaines années, envisagez-vous de louer, ou de louer plus souvent, votre résidence secondaire ?

□ Oui □ Non

44. Les motifs suivants pourraient-ils vous décider à une mise en location ou d'augmenter les périodes de location de votre résidence secondaire (plusieurs choix possibles) ?

□ Afin de couvrir les charges (copropriétés, facture énergétique)

□ Afin d'obtenir un revenu locatif

□ En cas d'avantages tarifaires supplémentaires sur la station

□ Pour contribuer au maintien des activités locales

□ En cas d'aides financières pour des travaux de rafraîchissement

□ Avec un service de conciergerie pour gérer l'arrivée et départ des locataires

□ En cas de travaux sur les parties communes de la copropriété

□ D'autres : précisez : .....

45. Si non, pourquoi (plusieurs choix possibles) ?

□ Manque de flexibilité de la gestion locative pour maîtriser la disponibilité du logement pour mon usage propre

□ Appréhension sur les potentielles détériorations du logement

□ Une rénovation trop coûteuse est nécessaire

□ Souhait d'occuper plus souvent ma résidence secondaire

□ Je prévois de vendre le logement

□ Autres. Précisez : .....

Avenir du logement à plus long terme

46. Pensez-vous que le développement touristique de la Clusaz affectera la durée d'occupation de votre résidence secondaire dans les 10 ans à venir ?

□ Aucun impact □ Le réduira □ L'augmentera

47. Pensez-vous que le changement climatique affectera la durée d'occupation de votre résidence secondaire dans les 20 ans à venir ?

□ Aucun impact □ Le réduira □ L'augmentera

48. Selon vous, votre résidence secondaire sera :

□ Conservée par mes enfants □ Vendue par mes enfants

□ Vendue par mes soins □ Autres. Précisez svp:.....

Connexion internet et télétravail

49. Utilisez-vous l'espace de co-working Le Pêle à la Clusaz ?

□ Oui □ Non

50. Possédez-vous une connexion internet dans votre résidence secondaire (hors téléphone mobile) ?

□ Oui □ Non (*Passez à la question* ***52***)

51. À quelle fréquence vous arrive-t-il de télétravailler quand vous séjournez dans votre résidence secondaire ?

□ Jamais □ Parfois □ 1 à 2 fois par semaine □ Tous les jours

52. Une amélioration des conditions de télétravail pourrait-elle augmenter vos périodes d'occupation de votre résidence secondaire ? (Plusieurs réponses possibles)

□ Non, car je suis retraité ou non actif

□ Non, mon emploi n'est pas compatible avec le télétravail

□ Oui, en cas de l'amélioration du débit internet

□ Autres. Précisez svp: .....

Attaches et pratiques locales

53. Connaissez-vous vos voisins de la résidence secondaire ?

□ Oui □ Non

54. Votre médecin traitant est situé à proximité de :

□ Votre résidence principale □ Votre résidence secondaire

55. Combien de fois par an pratiquez-vous des activités de loisirs à La Clusaz?

□ 1 à 10 fois par an □ 11 à 30 fois par an

□ Toutes les semaines □ Jamais

56. Êtes-vous membre d'associations à la Clusaz ?

□ Non □ 1 à 3 □ 3 et plus

57. Suivez-vous l'actualité de la municipalité de La Clusaz?

□ Oui □ Occasionnellement □ Non

58. Avez-vous voté à La Clusaz pour les dernières élections municipales ?

□ Oui □ Occasionnellement □ Non

59. Avez-vous le sentiment d'être un habitant de La Clusaz ?

□ Oui □ Plutôt oui □ Plutôt non □ Non

60. Combien dépensez-vous par an pour les loisirs et l'alimentaire environ à La Clusaz ?.....€

61. A combien s'élève la facture énergétique annuelle environ pour votre résidence secondaire ?.....€

Situation socio-économique

62. Quelle est votre situation familiale ?

□ Couple avec enfant à charge □ Famille monoparentale

□ Couple sans enfant à charge □ Célibataire □ Veuf / Veuve

63. Votre statut socio-professionnel actuel ?

□ Retraité (e) □ Saisonnier (e) □ Étudiant (e) □ Employé

□ Entrepreneur □ Sans activité professionnelle □ Autres :.....

64. Quel est votre domaine de formation et d'expérience professionnelle (Plusieurs réponses possibles) ?

□ Agriculture □ Commerce □ Tourisme □ Administration

□ Banque / Assurance □ Transport / Logistique □ Culturel

□ Communication / Multimédia □ Industrie □ Construction

□ Enseignement, Recherche et Conseils □ Santé / Social

□ Autres. Précisez svp: .....

65. Quelle est votre classe d'âge ?

□ 18 à 39 ans □ 40 à 59 ans □ 60 à 74 ans □ 75 ans et +

66. Revenu moyen annuel net en euros du ménage :

□ 0 à 20K □ 20K à 40K □ 40K à 60K □ + de 60K □ + de 80K

Nous vous remercions pour votre précieuse contribution.

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2022

Annexe 6 : Trame des entretiens réalisés dans le cadre de la thèse

N° entretien : **Date :**

Classe d'âge : **Lieu :**

CSP : **Situation familiale :**

Terrains d'étude concernés :

Présentation de l'objet de l'entretien auprès des enquêtés : Je suis doctorant en géographie à l'Université Savoie Mont Blanc, au laboratoire CNRS Edytem. J'étudie les résidences secondaires et les dynamiques de la vie locale à l'année dans plusieurs stations de l'arc alpin. Il s'agit d'un entretien semi-directif, c'est-à-dire qu'il y a une série de sujets que je souhaiterais aborder avec vous, mais la conversation est libre. Le contenu des entretiens me permet d'alimenter mes analyses, mais ceux-ci sont anonymisés dans le cadre du règlement général sur la protection des données.

Trame d'entretien pour les résidents (habitants, résidents secondaires, saisonniers) :

1. Histoire personnelle et choix d'installation dans la commune
2. Situation et parcours professionnel
3. Accès au logement principal
4. Pratiques du quotidien dans la commune et en dehors et selon les saisons (loisirs, courses alimentaires, emplois, soins etc…)
5. Vie associative, lieu de vote
6. Acceptation du tourisme et utilisation des infrastructures touristiques
7. Interaction avec les habitants, les saisonniers, les résidents secondaires, les élus, les entreprises de la commune
8. Attachement à la commune
9. Evolution de la vie de village
10. Les atouts et les freins pour vivre dans la commune
11. Les attentes d'amélioration
12. Satisfaction de la vie dans la commune et projection à venir
13. Estimations des dépenses en loisirs et alimentaires sur la commune

Trame d'entretien pour les élus et professionnels :

1. Priorités publiques
2. Les raisons de la croissance ou baisse démographique sur la commune
3. Les raisons de la pression immobilière
4. Les atouts et les freins pour vivre dans la commune
5. Délimiter l'espace de vie /de quotidienneté des habitants – présence des habitants selon les saisons
6. Les attentes d'amélioration (évolutions législatives, arbitrages politiques locaux)
7. L'habitat - les mesures efficaces
8. Les filières d'emploi – la pratique du télétravail sur la commune
9. L'économie touristique, les 4 saisons et la diversification économique
10. L'accès aux services
11. La vie culturelle et associative
12. Interaction avec les habitants, les saisonniers, les résidents secondaires, les élus, les entreprises de la commune
13. Intégration des résidents secondaires à la concertation locale
14. Les facteurs qui favorisent les conditions de vie locale à l'année
15. Perspective pour l'avenir

Trame d'entretien pour les agences immobilières :

1. **Historique de l'agence et domaines d'activités**
2. **Dynamiques du marché dans la dernière décennie (volume d'offre, prix, demande)**
3. **Profil des vendeurs (catégorie socio-professionnelle, âge, provenance)**
4. **Profils des acheteurs (catégorie socio-professionnelle, âge, provenance)**
5. **Part des résidences secondaires / résidences principales/neuf/ancien**
6. **Etat /taille des biens**
7. **Succession**
8. **Baux commerciaux**
9. **Interaction avec la commune**
10. **Posture sur l'enjeu du marché compétitif**

Annexe 7 : Table des 119 entretiens anonymisés

Type	Nom	Fonction	Mode d'échanges	Date	Durée	Langue
Acteurs Macro						
Exploratoire	Entretien 1	Institutionnels	Visio	04/01/2021	45 min	Français
Semi-directif	Entretien 2	Association de résidents secondaires	Téléphone	24/03/2022	50 min	Français
Semi-directif	Entretien 3	Elu	Présentiel	08/04/2022	1h	Français
Semi-directif	Entretien 4	Elu	Présentiel	02/06/2023	50 min	Français
Semi-directif	Entretien 5	Elue	Visio	17/10/2023	50 min	Français
Réunion	Entretien 6	Elus et institutionels	Visio	22/03/2023	1h50	Français
Réunion	Entretien 7	Institutionnels	Visio	13/04/2022	1h	Français
Réunion	Entretien 8	Service de l'Etat	Présentiel	06/05/2022	1h30	Français
Réunion	Entretien 9	Service de l'Etat	Présentiel	14/11/2023	1h30	Français
Réunion	Entretien 10	Association de résidents secondaires	Présentiel	11/08/2022	2h	Français
Exploratoire	Entretien 11	Association	Visio	25/01/2021	1h	Français
Exploratoire	Entretien 12	Chercheuse	Présentiel	04/12/2020	1h	Français
Exploratoire	Entretien 13	Chercheuse	Visio	10/11/2022	1h30	Français
Exploratoire	Entretien 14	Elu	Présentiel	27/10/2022	30 min	Français
Exploratoire	Entretien 15	Employé communal	Visio	25/11/2022	1h	Français
Semi-directif	Entretien 16	EPF /OFS	Présentiel	17/01/2023	1h	Français
Semi-directif	Entretien 17	EPF /OFS	Présentiel	30/03/2023	1h	Français
Exploratoire	Entretien 18	Chercheuse	Visio	08/02/2023	1h	Anglais
Semi-directif	Entretien 19	EPF /OFS	par téléphone	02/02/2023	25 min	Français
Semi-directif	Entretien 20	Acteur économique	Présentiel	02/06/2023	1h10	Français
Exploratoire	Entretien 21	Acteur économique	Téléphone	06/04/2023	15 min	Français
Exploratoire	Entretien 22	Acteur économique	Présentiel	02/06/2023	1h	Français
Exploratoire	Entretien 23	Acteur économique	Visio	25/04/2023	50 min	Français
Exploratoire	Entretien 24	Acteur économique	Présentiel	26/04/2023	20 min	Français
Semi-directif	Entretien 25	Employé communal	Présentiel	05/05/2023	1h	Français
Semi-directif	Entretien 26	Agent immmobilier	Téléphone	28/11/2023	1h20	Français
Semi-directif	Entretien 27	Employée supra-communale	Présentiel	30/05/2023	1h30	Français
Exploratoire	Entretien 28	Employée départementale	Téléphone	18/01/2024	45 min	Français
Exploratoire	Entretien 29	Chercheuse	Présentiel	06/02/2024	1 heure	Français
La Clusaz						
Semi-directif	Entretien 30	Elus	Présentiel	06/11/2023	50 min	Français
Exploratoire	Entretien 31	Employés communaux	Présentiel	01/02/2022	3 h	Français
Semi-directif	Entretien 32	Agent immmobilier	Téléphone	26/11/2022	20 min	Français
Semi-directif	Entretien 33	Acteur économique	Téléphone	05/06/2023	15 min	Français
Semi-directif	Entretien 34	Agent immmobilier	Téléphone	12/05/2023	20 min	Français
Semi-directif	Entretien 35	Bailleur social	Présentiel	29/03/2023	38 min	Français
Correspondance écrite	Entretien 36	Employée supra-communal	Refus d'entretien. Réponses écrites	04/10/2022	ecrit	Français
Semi-directif	Entretien 37	Employée communale	Téléphone	09/06/2023	30 min	Français
Recit de vie	Entretien 38	Résidente	Présentiel	01/02/2024	30 min	Français
Recit de vie	Entretien 39	Résident	Présentiel	01/02/2024	30 min	Français
Recit de vie	Entretien 40	Chercheur de logement à la Clusaz	Téléphone	14/04/2023	1h	Français
Recit de vie	Entretien 41	Résidente	Téléphone	05/04/2024	30 min	Français
Recit de vie	Entretien 42	Résident	Téléphone	11/04/2023	1h30	Français
Exploratoire	Entretien 43	Employée communale	Téléphone	09/06/2023	1h	Français
Les Belleville						
Semi-directif	Entretien 44	Elu	Présentiel	13/11/2023	1h	Français
Exploratoire	Entretien 45	Elus et employés communaux	Présentiel	02/05/2022	1h	Français
Semi-directif	Entretien 46	Employée communale	Présentiel	05/07/2022	1h30	Français
Micro-troittoir	Entretien 47	Résident	Présentiel	05/07/2022	20 min	Français
Recit de vie	Entretien 48	Résidente	Présentiel	19/11/2022	25 min	Français
Atelier	Entretien 49	Résidents	Présentiel	26/11/2022	2 heures	Français
Semi-directif	Entretien 50	Pôle emploi ou équivalent	Présentiel	18/01/2023	30 min	Français
Semi-directif	Entretien 51	Agent immmobilier	Téléphone	01/06/2023	35 min	Français
Semi-Directif	Entretien 52	Acteur économique	Présentiel	26/04/2023	20 min	Français
Semi-directif	Entretien 53	Agent immmobilier	Présentiel	26/04/2023	30 miin	Français
Semi-directif	Entretien 54	Association	Présentiel	26/04/2023	45 min	Français
Semi-directif	Entretien 55	Employés communaux	Présentiel	26/04/2023	1h15	Français
Semi-directif	Entretien 56	Employé communal	Présentiel	01/06/2023	1h15	Français
Recit de vie	Entretien 57	Résidents	Présentiel	01/06/2023	1h15	Français
Recit de vie	Entretien 58	Résidente	Telephone	03/06/2023	30 min	Français
Semi-directif	Entretien 59	Résident	Telephone	15/02/2024	1h	Français
Montvalezan						
Semi-directif	Entretien 60	Elu	Présentiel	20/11/2023	1 h	Français
Semi-directif	Entretien 61	Employé communal	Visio	15/11/2022	1 h	Français

Atelier	Entretien 62	Résidents	Présentiel	26/11/2022	2 h	Français
Semi-directif	Entretien 63	Office de tourisme	Présentiel	08/06/2023	1h	Français
Semi-directif	Entretien 64	Agent immobilière	Présentiel	08/06/2023	55 min	Français
Recit de vie	Entretien 65	Résident	Telephone	28/11/2023	1h	Français
Recit de vie	Entretien 66	Résidente	Présentiel	08/06/2023	1h30	Français
Semi-directif	Entretien 67	Bailleur social	Présentiel	18/01/2023	50 min	Français
Les Deux Alpes						
Exploratoire	Entretien 68	Office de tourisme	Visio	29/01/2022	45 min	Français
Semi-directif	Entretien 69	Elue et emloyée communale	Présentiel	08/12/2023	45 min	Français
Réunion	Entretien 70	Elus et employés communaux	Présentiel	11/04/2022	1h	Français
Réunion	Entretien 71	Elus et employés communaux	Présentiel	05/06/2023	1h	Français
Exploratoire	Entretien 72	Office de tourisme	Présentiel	08/07/2022	45 min	Français
Exploratoire	Entretien 73	Acteur économique	Telephone	11/07/2022	20 min	Français
Semi-directif	Entretien 74	Agent immobilier	Présentiel	08/07/2022	15 min	Français
Semi-directif	Entretien 75	Agent immobilier	Présentiel	08/07/2022	15 min	Français
Recit de vie	Entretien 76	Résidente	Présentiel	08/12/2023	45 min	Français
Semi-directif	Entretien 77	Employées supra-communales	Visio	13/06/2023	1h20	Français
Exploratoire	Entretien 78	Employée supra-communale	Présentiel	05/06/2023	45 min	Français
Recit de vie	Entretien 79	Résidente	Vocaux différés	27/11/2023 au 15/12/2023	20 min	Français
Semi-directif	Entretien 80	Résidente	Telephone	15/02/2024	40 min	Français
Nendaz						
Exploratoire	Entretien 81	Chercheur	Visio	15/02/2021	45 min	Français
Semi-directif	Entretien 82	Office de tourisme	Présentiel	22/11/2022	30 min	Français
Semi-directif	Entretien 83	Employé communal	Présentiel	23/11/2022	30 min	Français
Semi-directif	Entretien 84	Agent immobilier	Présentiel	22/11/2022	30 min	Français
Semi-directif	Entretien 85	Agent immobilier	Présentiel	23/11/2022	30 min	Français
Semi-directif	Entretien 86	Agent immobilier	Présentiel	23/11/2022	25 min	Français
Recit de vie	Entretien 87	Résidents	Présentiel	22/11/2022	30 min	Français
Recit de vie	Entretien 88	Résident	Présentiel	22/11/2022	30 min	Français
Recit de vie	Entretien 89	Résidente	Présentiel	22/11/2022	20 min	Français
Micro-troittoir	Entretien 90	Chercheur d'emploi saisonnier	Présentiel	22/11/2022	15 min	Français
Semi-directif	Entretien 91	Association	Visio	27/04/2023	1h15	Français
Semi-directif	Entretien 92	Employé communal	Présentiel	09/12/2022	43 min	Français
Alta Badia						
Réunion	Entretien 93	Institutionnels	Présentiel	12/12/2022	1h30	Anglais
Semi-directif	Entretien 94	Elue	Présentiel	13/12/2022	1h10	Français
Semi-directif	Entretien 95	Elu	Présentiel	22/02/2023	45 min	Anglais
Semi-directif	Entretien 96	Bailleur social	Présentiel	23/02/2023	1h	Anglais
Semi-directif	Entretien 97	Pôle emploi ou équivalent	Présentiel	21/02/2023	10 min	Anglais
Semi-directif	Entretien 98	Office de tourisme	Présentiel	20/02/2023	50 min	Anglais
Semi-directif	Entretien 99	Agent immobilier	Présentiel	22/02/2023	20 min	Anglais
Semi-directif	Entretien 100	Bailleur social	Visio	11/04/2023	40 min	Anglais
Micro-troittoir	Entretien 101	Residents	Présentiel	22/02/2023	20 min	Anglais
Kitzbühel						
Semi-directif	Entretien 102	Service de l'Etat (Land)	Présentiel	06/12/2022	1h15	Anglais
Correspondance écrite	Entretien 103	Employée communale	Refus d'entretien. Réponses écrites	21/12/2022		
Semi-directif	Entretien 104	Résidente	Présentiel	15/02/2023	2h	Français
Semi-directif	Entretien 105	Agent immobilier	Présentiel	14/02/2023	12 min	Français
Semi-directif	Entretien 106	Acteur économique	Telephone	15/02/2023	10 min	Anglais
Semi-directif	Entretien 107	Pôle emploi ou équivalent	Présentiel	14/02/2023	1h	Anglais
Semi-directif	Entretien 108	Agent immobilier	Présentiel	17/02/2023	25 min	Anglais
Semi-directif	Entretien 109	Agent immobilier	Présentiel	14/02/2023	15 min	Anglais
Correspondance écrite	Entretien 110	Agent immobilier	Refus d'entretien et réponses écrites	21/02/2023		Anglais
Semi-directif	Entretien 111	Agent immobilier	Présentiel	16/02/2023	20 min	Anglais
Semi-directif	Entretien 112	Bailleur social	Présentiel	16/02/2023	40 min	Allemand et anglais
Kranjska Gora						
Exploratoire	Entretien 113	Institutionnel	Visio	18/12/2020	30 min	Anglais
Exploratoire	Entretien 114	Chercheur	Présentiel	21/04/2022	1h	Anglais
Semi-directif	Entretien 115	Employée communale	Présentiel	08/03/2022	30 min	Slovène
Semi-directif	Entretien 116	Acteur économique	Présentiel	13/01/2023	20 min	Anglais
Semi-directif	Entretien 117	Office de tourisme	Présentiel	13/01/2023	35 min	Anglais
Correspondance écrite	Entretien 118	Agent immobilier	Refus d'entretien et réponses écrites	06/04/2023		Slovène
Semi-directif	Entretien 119	Agent immobilier	Présentiel	13/01/2023	1h	Anglais

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

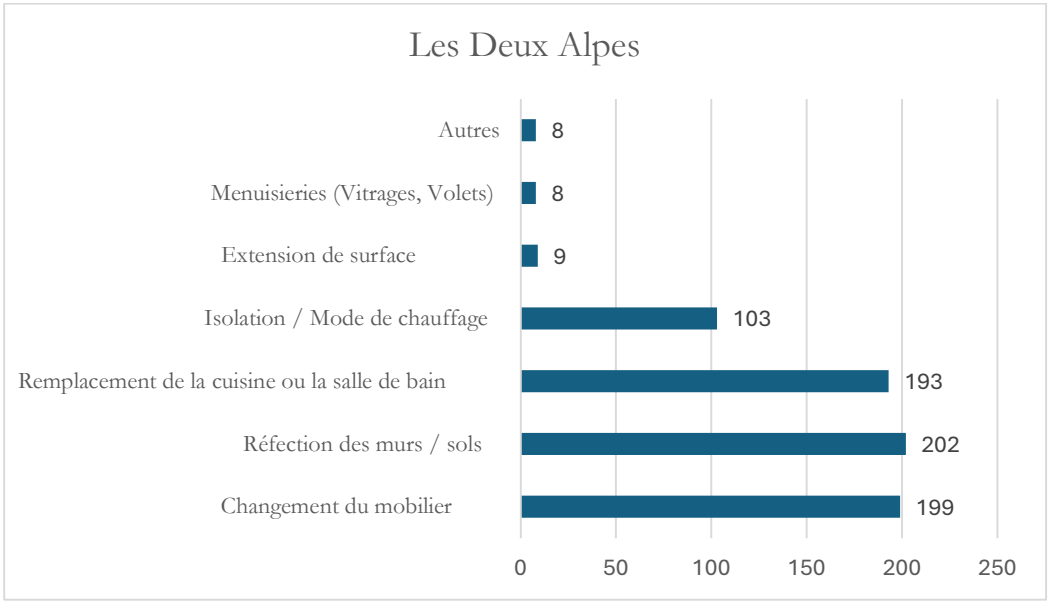
Annexe 8 : Liste des données territoriales collectées

Bases de données	Contenu de la donnée	Fournisseurs
Echelle nationale ou transalpine		
Données de recensement	Démographie et résidences secondaires	INSEE RGP
Données de recensement	Démographie et résidences secondaires	ISTAT
Données de recensement	Démographie et résidences secondaires	*Statistiches Bundesamt Deutschland*
Données de recensement	Démographie et résidences secondaires	*Bundesanstalt Statistik Österreich*
Données de recensement	Démographie et résidences secondaires	*Swiss Federal Statistical Office*
Données de recensement	Démographie et résidences secondaires	*Statistični urad Republike Slovenije*
Données FILOSOFI	Revenus des ménages	INSEE
Données G2A	Taux de remplissage des lits touristiques	G2A
Données Observatoire Pôle Emploi	Part d'emploi en CDI et CDD de plus de six mois	Pôle Emploi Auvergne Rhône Alpes
Données Savoie Mont Blanc Tourisme	Capacité de lits marchands et non marchands	Savoie Mont Blanc Tourisme
Données logements social	Demande LLS hors mutation	data.gouv.fr
Données DVF	Prix des transactions immobilières	data.gouv.fr
Données PTZ	Nombre de prêt à taux zéro	data.gouv.fr
SITADEL	Autorisation des droits des sols	data.gouv.fr
Données Logement	Habitat principal/secondaire/vacants	INSEE
Données loyers	Carte des loyers	https://www.ecologie.gouv.fr/carte-des-loyers
Données périmètres communes	Circonscription des communes	ESPON
La Clusaz		
Données CONITIFF		CEREMA et ATOUT France
Les Belleville		
Données FILOCOM	Caractéristique résidences secondaires et propriétaires	Commissariat Général au Développement Durable
Montvalezan		
FILOCOM	Caractéristique résidences secondaires et propriétaires	Commissariat Général au Développement Durable
Les Deux Alpes		
Analyse base propriétaire	Analyse base propriétaire	Office de tourisme
Nendaz		
Inventaire des résidences secondaires	Nombre et part des résidences secondaires	Office fédéral du développement territorial
Données emplois	Données emplois	Service de statistique et de péréquation - Canton du Valais
Alta Badia		
Tourismusverein Alta Badia	Nombre de nuités par type d'hébergement	*Tourismusverein Alta Badia - ASTAT*
übersicht Wohnbauprogramm 2006-2022	Constructions de logements sociaux	*Instituto per l'edilizia Sociale Della Provincia Automona di Bolzano*
Kitzbühel		
Données résidences secondaires	Inventaire résidences secondaires	Données
Données emplois	Données emplois	*Arbeitsmarktservice Kitzbühel*
Données Tourisme	Données Tourisme	*Tirol Werbung/Daten and Innovation*
Kranjska Gora		
Données de la taxe de séjour	Données anonymisées sur les propriétaires	Municipalité de Kranjska Gora
Sistat	Données sur les caractéristiques des logements	*Statistični urad Republike Slovenije*
Données emplois	Données emplois	*Statistični urad Republike Slovenije*
Données du cadastre	Information sur les caractéristiques du bâti et du terrain	Ministère de l'environnement et de l'aménagement
Registre immobilier	Information sur les caractéristiques du bâti et du terrain	Ministère de l'environnement et de l'aménagement

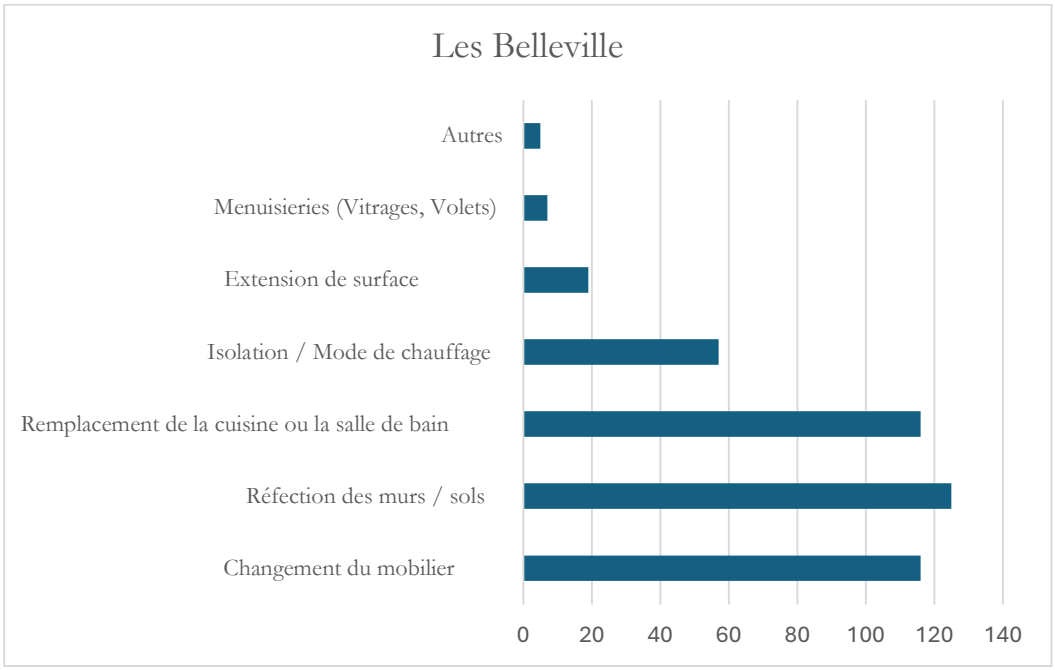
Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024

Annexe 9 : Répartition des types de rénovations des résidences secondaires indiquées par les enquêtés

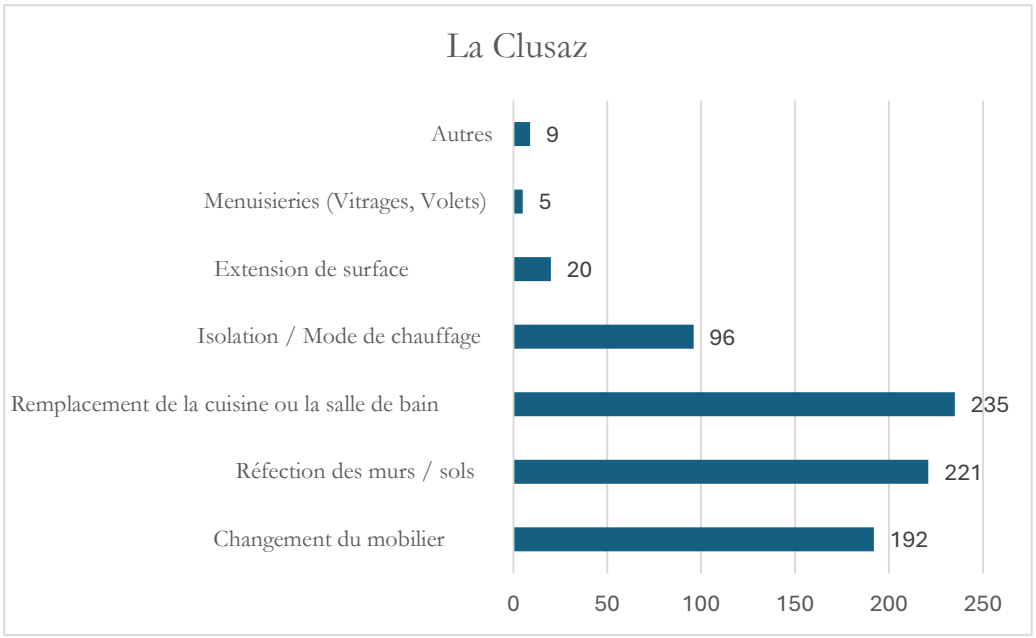
Les graphiques présentent la répartition des travaux réalisés par les propriétaires qui indiquent avoir rénové leur résidence secondaire. Les échelles en abscisses ne sont volontairement pas harmonisées, car il n'apparaît pas pertinent de comparer les nombres de travaux d'une commune à l'autre alors que le nombre total de travaux varie selon la part de répondants ayant indiquée une ou plusieurs rénovations.



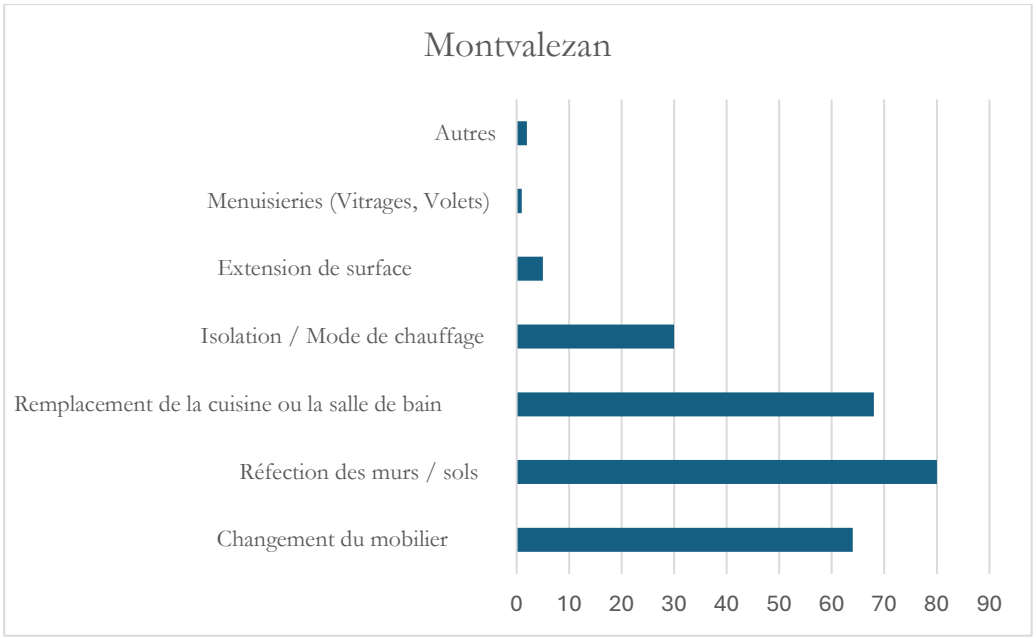
Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.



Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

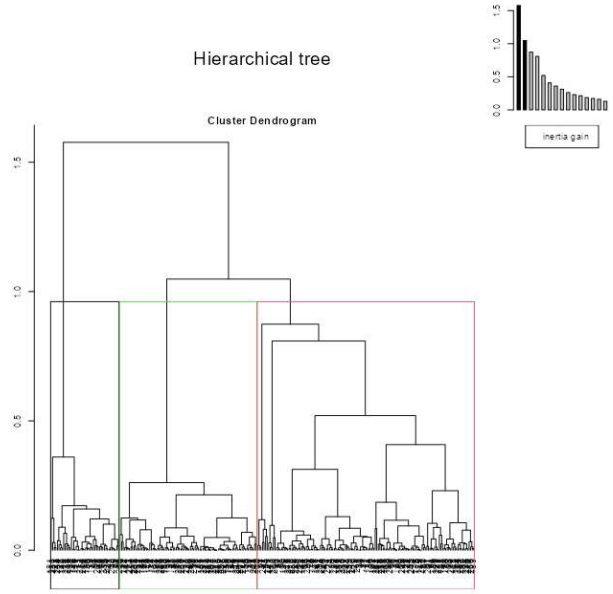


Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2024
Source : enquête de la thèse auprès des résidents secondaires réalisée de juin 2022 à juin 2023.

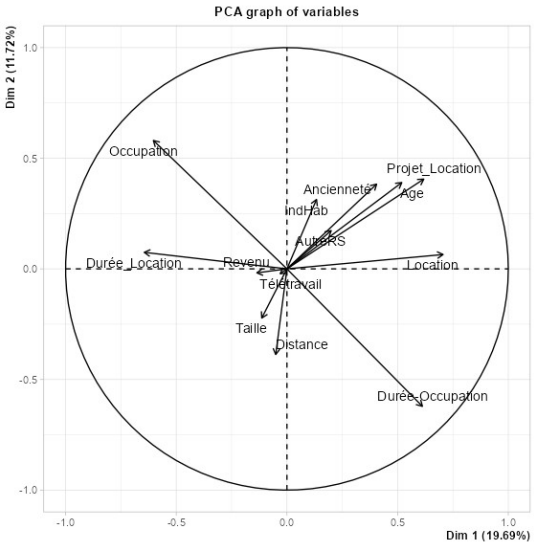
Annexe 10 : résultat de la Classification Ascendante Hiérarchique (CAH) et de l'Analyse des Composantes Principales (ACP) pour chaque terrain enquêté

Pour chaque terrain, nous regroupons dans cette annexe les résultats graphiques de la Classification Ascendante Hiérarchique et l'Analyse des Composantes Principales qui ont permis d'identifier les personas les plus représentées en station. Le guide de lectures des graphiques ci-dessous est présenté dans le **chapitre IV**.

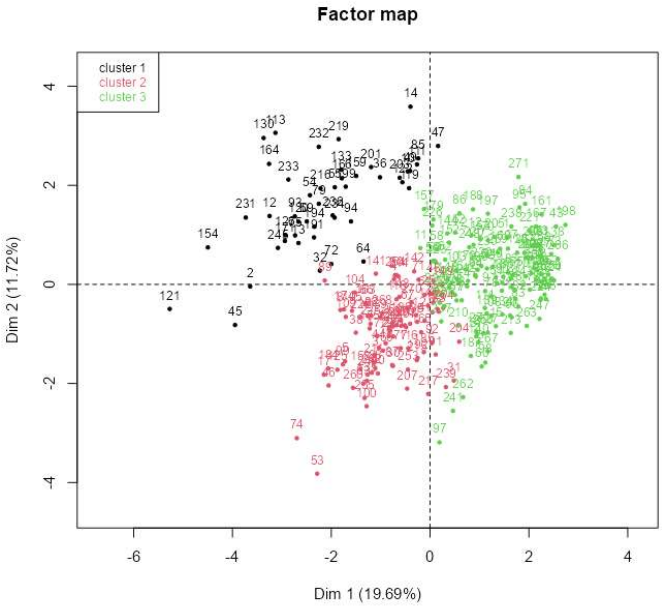
Les Deux Alpes



Dendrogramme et histogramme permettant d'identifier trois clusters de propriétaires



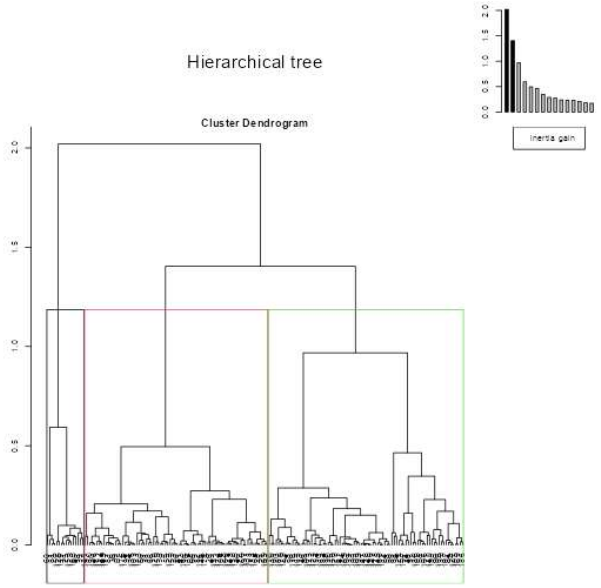
La distribution des variables selon les deux axes des composantes principales en pointillés.



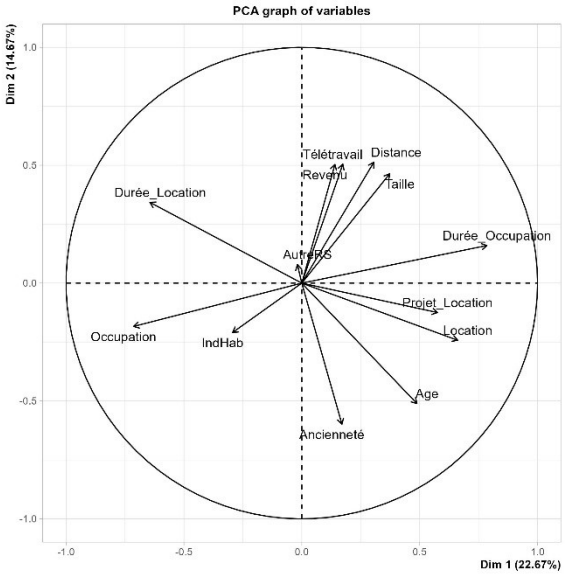
Les clusters des répondants (les points numérotés) dont la distance aux axes des composantes principales permet de de les caractériser à l'aide du graphique de la distribution des variables.

Réalisation : Q.B.G., Drouet, 2024
Sources : Traitement des données d'enquête à l'aide du logiciel Rstudio

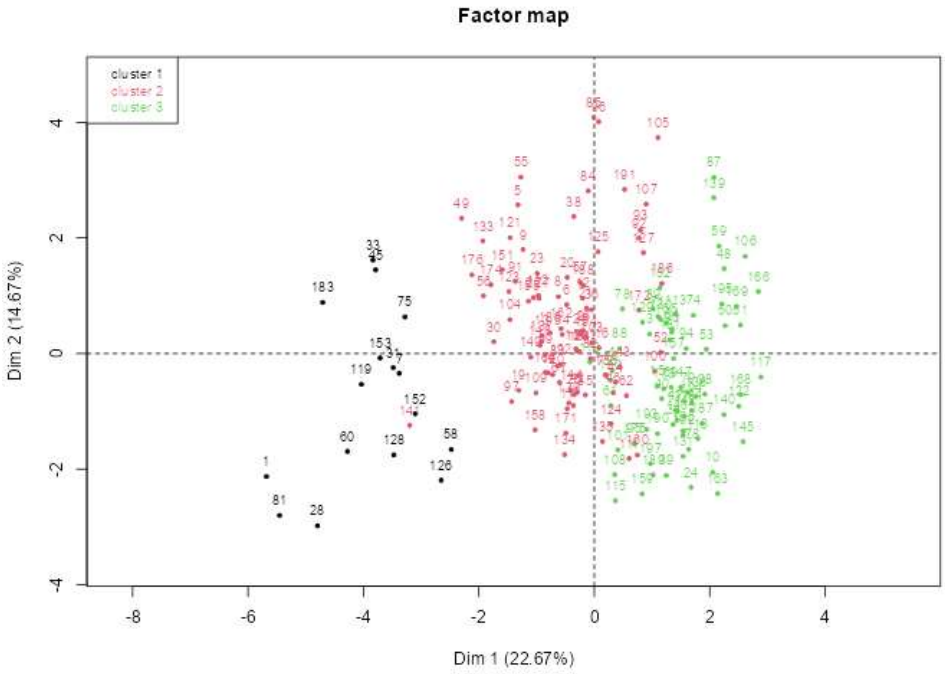
Les Belleville



Dendrogramme et histogramme permettant d'identifier trois clusters de propriétaires



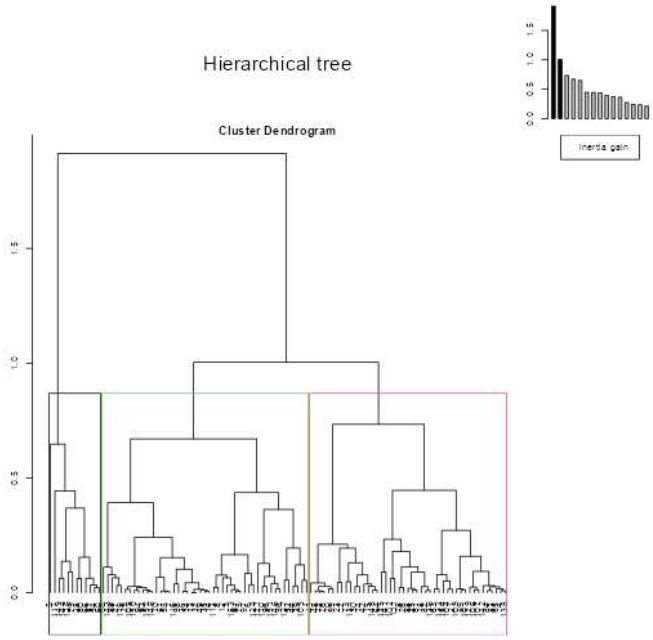
La distribution des variables selon les deux axes des composantes principales en pointillés.



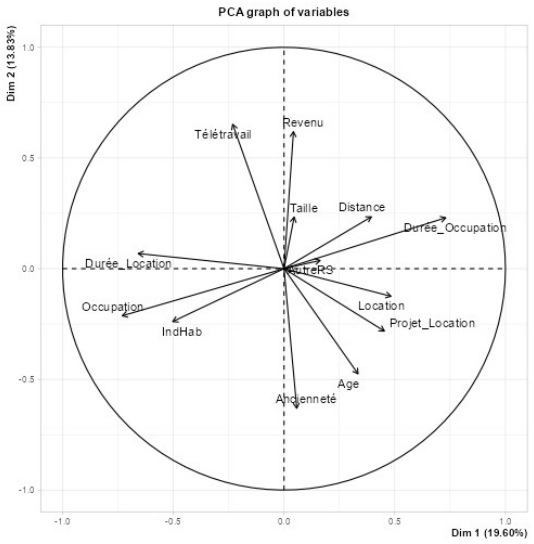
Les clusters des répondants (les points numérotés) dont la distance aux axes des composantes principales permet de de les caractériser à l'aide du graphique de la distribution des variables.

Réalisation : Q.B.G., Drouet, 2024
Sources : Traitement des données d'enquête à l'aide du logiciel Rstudio

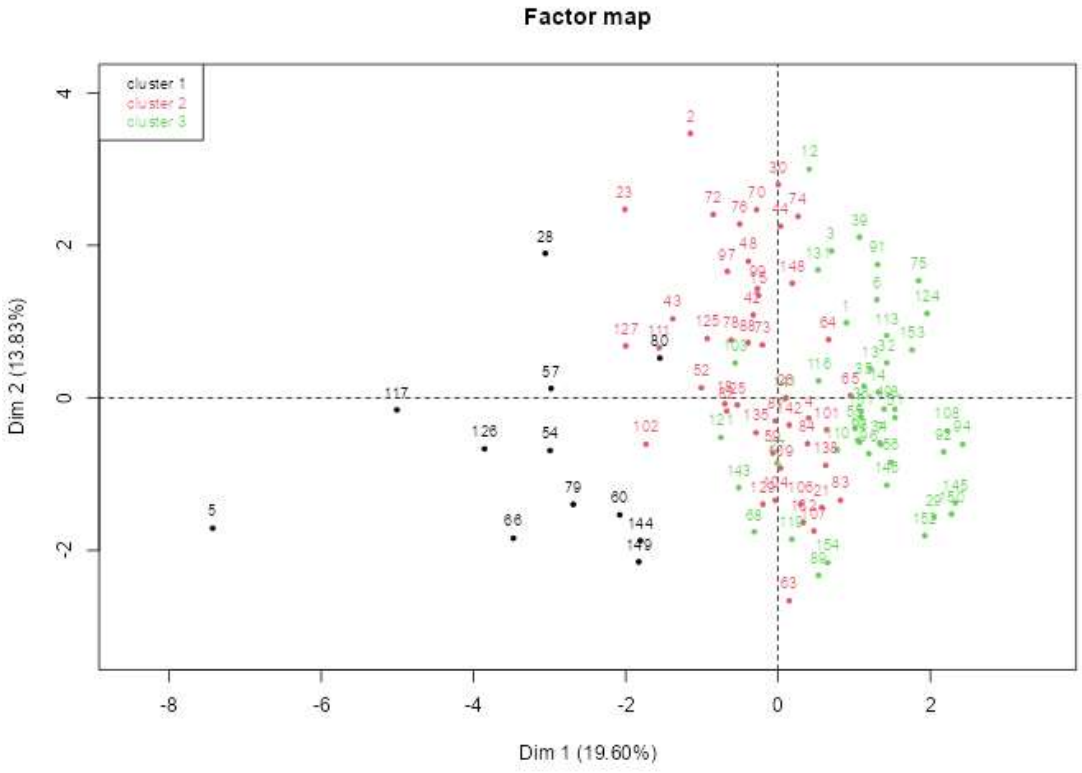
Montvalezan



Dendrogramme et histogramme permettant d'identifier trois clusters de propriétaires



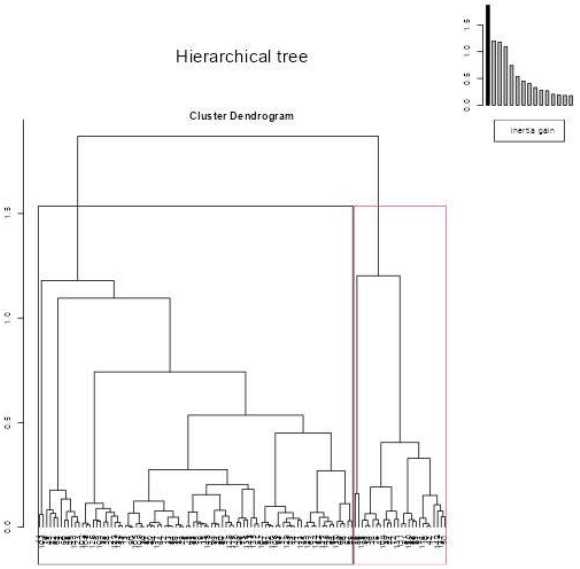
La distribution des variables selon les deux axes des composantes principales en pointillés.



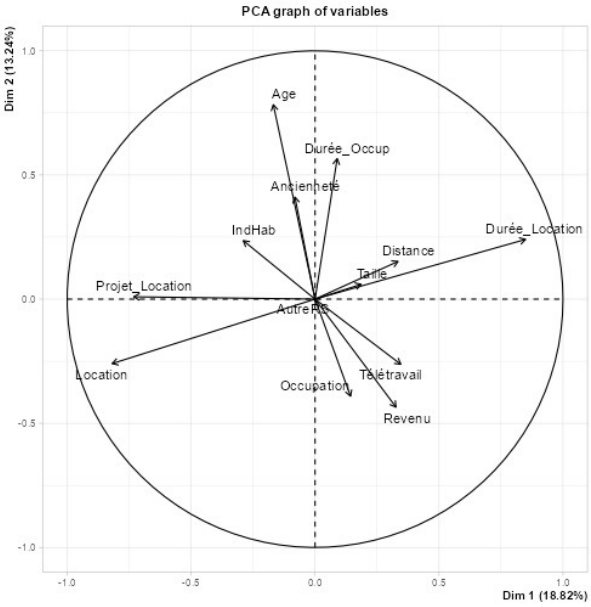
Les clusters des répondants (les points numérotés) dont la distance aux axes des composantes principales permet de de les caractériser à l'aide du graphique de la distribution des variables.

Réalisation : Q.B.G., Drouet, 2024
Sources : Traitement des données d'enquête à l'aide du logiciel Rstudio

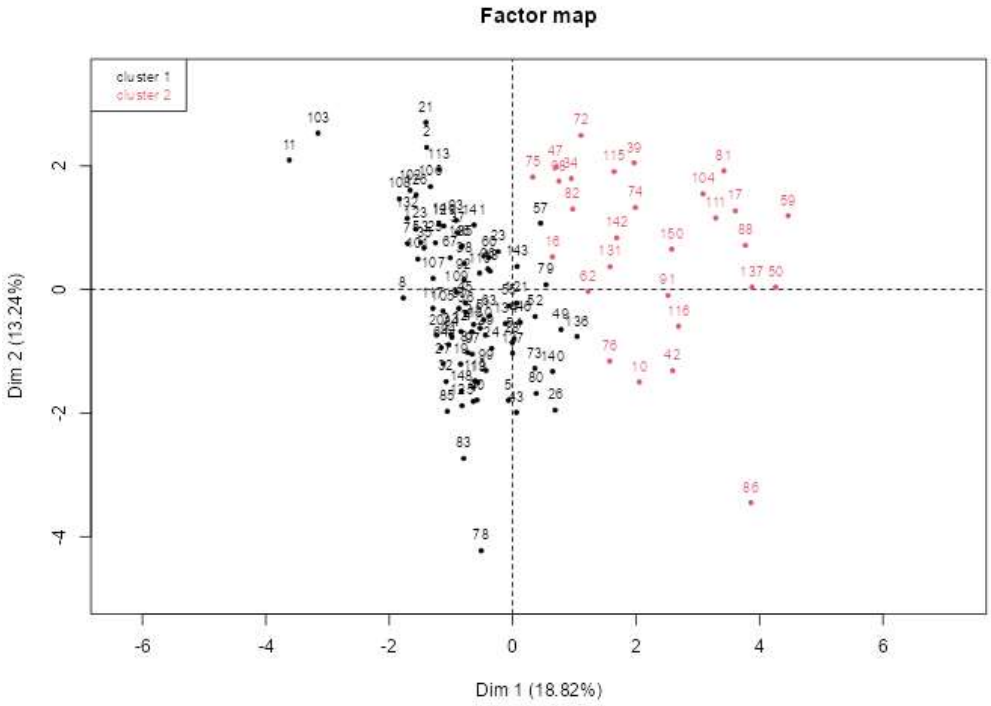
Nendaz



Dendrogramme et histogramme permettant d'identifier deux clusters de propriétaires



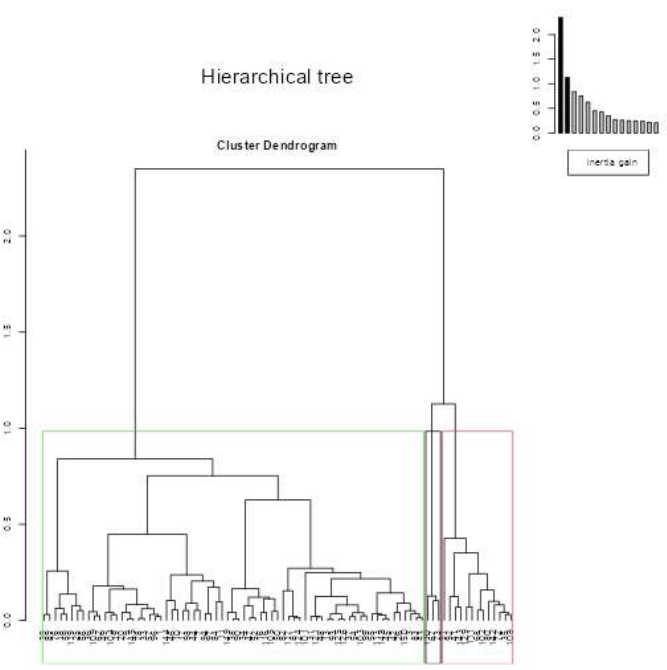
La distribution des variables selon les deux axes des composantes principales en pointillés.



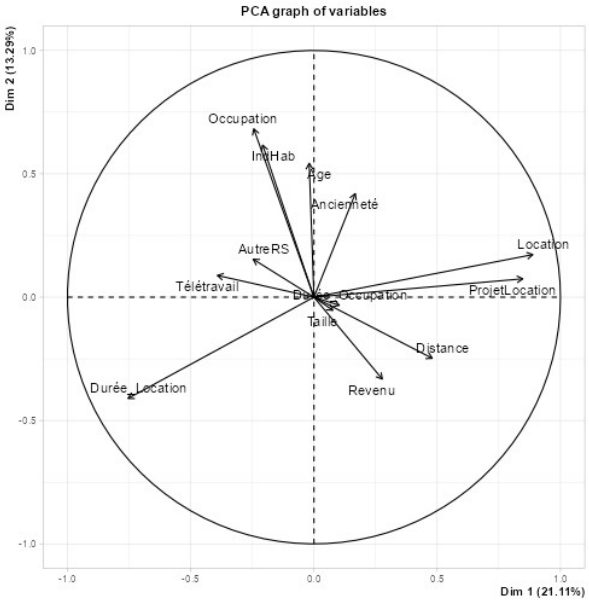
Les clusters des répondants (les points numérotés) dont la distance aux axes des composantes principales permet de de les caractériser à l'aide du graphique de la distribution des variables.

Réalisation : Q.B.G., Drouet, 2024
Sources : Traitement des données d'enquête à l'aide du logiciel Rstudio

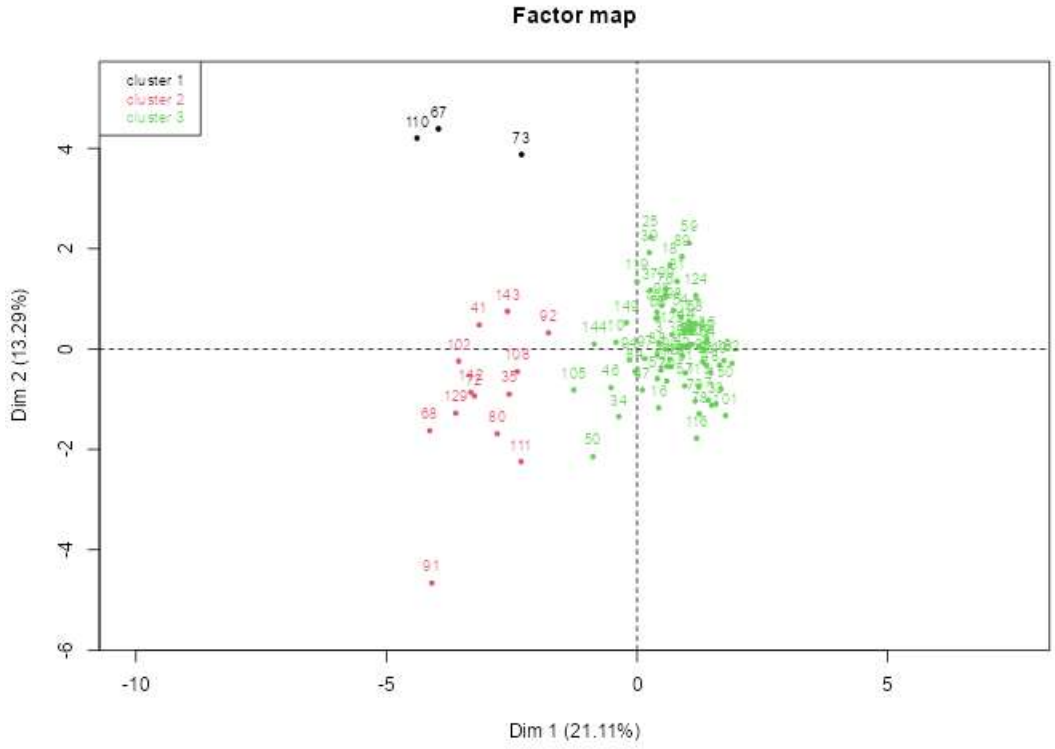
Kranjska Gora



Dendrogramme et histogramme permettant d'identifier trois clusters de propriétaires



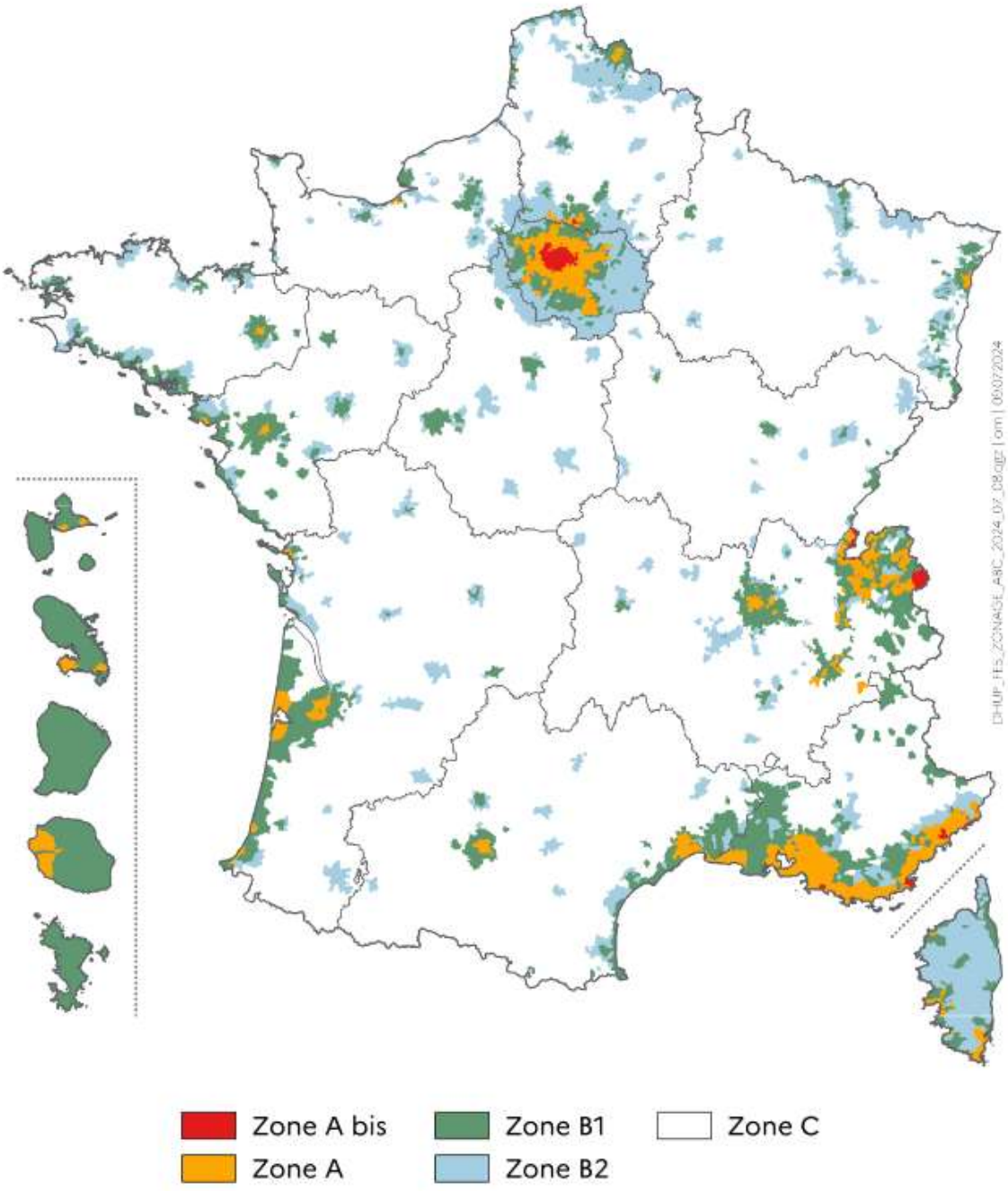
La distribution des variables selon les deux axes des composantes principales en pointillés.



Les clusters des répondants (les points numérotés) dont la distance aux axes des composantes principales permet de de les caractériser à l'aide du graphique de la distribution des variables.

Réalisation : Q.B.G., Drouet, 2024
Sources : Traitement des données d'enquête à l'aide du logiciel Rstudio

Annexe 11 : Zonage ABC en vigueur depuis le 5 octobre 2024



Source : DGALN/DHUP/FE5, arrêté du 5 juillet 2024, site internet du Ministère chargé du logement, URL : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/DHUP_FE5_ZONAGE_ABC_2024_07_05.pdf

Annexe 12 : Questionnaire diffusé parmi les locataires et demandeurs de logements sociaux du bailleurs IPES dans la province de Bolzano



Questionario

Sondaggio tra gli inquilini o i richiedenti di un alloggio in Val Badia

Nell'ambito di una ricerca dell'Università della Savoia Mont Blanc condotta in diverse valli turistiche alpine, viene organizzato un **sondaggio anonimo** presso gli inquilini o i richiedenti alloggio in affitto sovvenzionato, al fine di comprendere meglio i percorsi residenziali e la scelta delle soluzioni abitative degli abitanti. Il questionario è rivolto agli attuali o ex inquilini dell'IPES o a coloro che stanno facendo domanda di alloggio. Le saremmo molto grati se potesse rispondere ad alcune domande per soli 2 minuti. Si può rispondere al questionario fino alla **fine di giugno del 2023.**

1. Ha mai vissuto in un alloggio IPES?

□ Sì □ No, ma ho una richiesta in corso

□ No, non ne ho mai avuto bisogno (Specificare il motivo per favore):.....

2. Indicare il comune di residenza dell'IPES o quello scelto in Val Badia: .....

3. Ha fatto richiesta di alloggio presso l'IPES... (sono possibili diverse scelte):

□ dall'inizio della vostra ricerca di un alloggio in Val Badia

□ dopo una prima ricerca non andata a buon fine nel mercato privato

□ dopo aver ottenuto il numero di punti necessario

□ altro. Specificare per favore: .....

4. Quali sono i motivi che l'hanno spinta a candidarsi all'IPES? (sono possibili diverse scelte)

□ I prezzi degli affitti sul mercato privato in Val Badia erano/sono troppo alti

□ C'è poca disponibilità di alloggi privati in Val Badia

□ Sicurezza del contratto di locazione

□ La qualità dell'alloggio offerto

□ Non ho legami familiari o conoscenti che mi facilitino la ricerca di un alloggio

□ Altro. Specificare per favore: .....

5. Ha rifiutato diverse offerte di alloggio da parte dell'IPES prima di accettare??

□ Sì. (Specificare il motivo per favore):.....

□ No

6. Ha considerato la possibilità di allargare l'area di ricerca se non riuscite a trovare un alloggio nel suo comune di scelta:

□ Sì □ No *(Andare alla domanda => 8)*

7. Se no, perché?

□ Vorrei vivere nel comune che ho scelto per il suo ambiente.

□ Evitare i costi aggiuntivi del pendolarismo

□ Evitare la perdita di tempo per raggiungere il posto di lavoro

□ Non essere lontano dalla famiglia e dagli amici

□ Altro. Specificare per favore: .....

8. Vive ancora nel primo alloggio IPES ottenuto in Val Badia?

□ Si, sono molto felice in questo alloggio

□ Si, perché non ho scelta

□ No, ho fatto domanda di trasferimento all'interno del patrimonio IPES

□ No, mi sono trasferito in un alloggio privato (*Andare alla domanda => **11***)

9. Pensa di rimanere nell'alloggio assegnato nei prossimi anni?

□ Sì (*Andare alla domanda => **11***) □ No

10. Se no, quali sono i motivi?

□ Le dimensioni dell'alloggio non sono più adatte al mio nucleo familiare

□ Sto pensando di acquistare una casa mia

□ Mi trasferisco in un'altra valle a causa di un cambiamento del mio posto di lavoro

□ Mi trasferisco per essere più vicino alla famiglia

□ Preferisco avere un alloggio sul mercato privato

□ Chiederò un altro tipo di alloggio IPES più adatto alle mie esigenze

□ Altro. Specificare per favore: .....

11. Pensa che avrebbe potuto trovare una soluzione abitativa senza l'IPES?

□ Sì, facilmente

□ Sì, ma con molto tempo di ricerca

□ No

□ Non ho ancora un alloggio assegnato

La ringraziamo per il suo tempo e il suo prezioso contributo al lavoro di ricerca.

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2023

Annexe 13 : Prototype de questionnaire diffusé aux entreprises du BTP

Questionnaire

Sondage sur la filière BTP des logements et hébergements en station

Dans le cadre de la thèse, l'Université Savoie Mont Blanc organise un **sondage anonyme en lien avec le Syndicat Général du BTP de Savoie** afin de mieux connaître la structuration de la filière BTP vis-à-vis des projets de logements et d'hébergements en station.

***1.* Votre entreprise intervient dans (plusieurs réponses possibles) ?**

☐ le gros oeuvre ☐ le second oeuvre

2. Nombre de salariés de votre entreprise : .....

3. Dans quelle commune se situe le siège de votre entreprise : .....

4. Sur l'ensemble des chantiers de logement et hébergement réalisés ces trois dernières années,

4.1 quelle est environ la part de ***chantiers situés en station*** *(sur 100 %) ?*.....%

4.2 quelle est environ la part de ***chantiers de rénovation*** *(sur 100 %) ?*.....%

4.3 quelle est environ la part de chantiers pour la ***résidence secondaire*** *(chalet, résidences de tourisme hors hôtel et centre de vacances) en station (sur 100 %) ?*.....%

4.4 quelle est environ la part de chantiers pour de ***l'habitat principal*** *en station (sur 100 %) ?*.....%

5. Le logement des employés qui interviennent sur les chantiers en station…(veuillez cochez les réponses qui correspondent à la situation de votre entreprise) ?

☐ ...est une difficulté qui impacte le recrutement et le bon déroulement des chantiers.

☐ ...ne perturbe globalement pas le bon déroulement des chantiers.

☐ ....se situe globalement **à moins** de 40 minutes en voiture des chantiers en moyenne.

☐ .... se situe globalement **à plus** de 40 minutes des chantiers en moyenne.

☐ ....est fourni par l'entreprise à proximité des chantiers pour une partie d'entre eux.

☐ ....autres (précisez s'il vous plaît) :.....

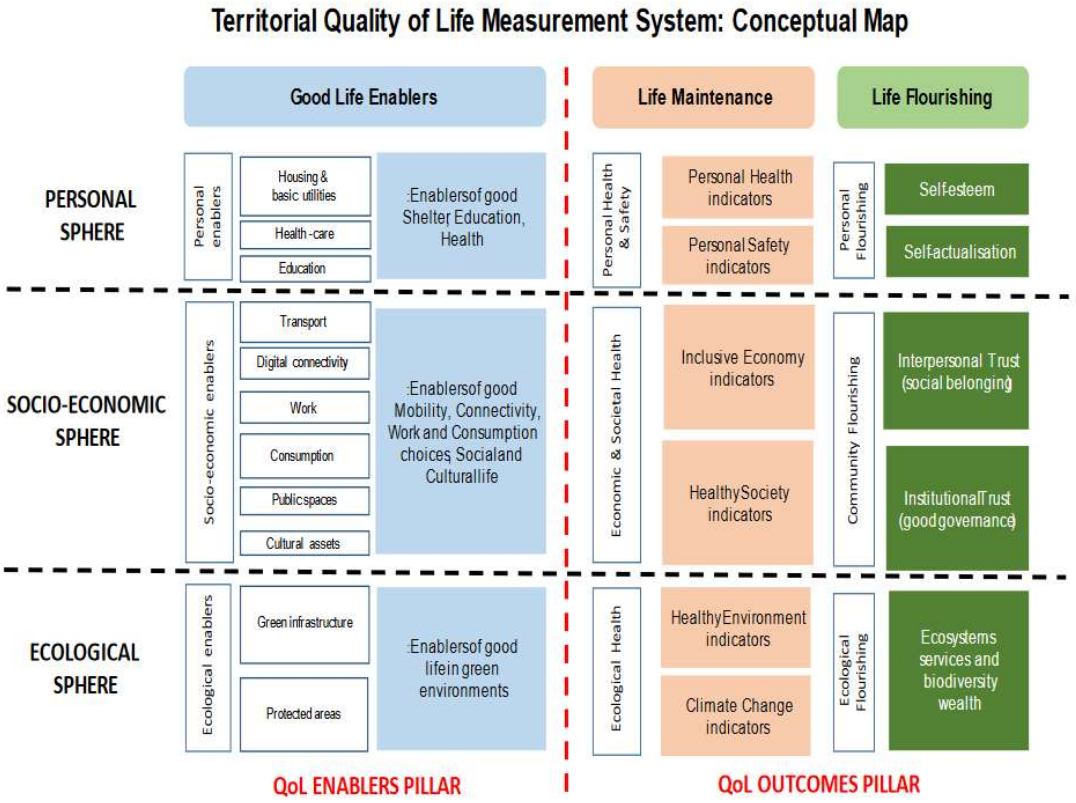
Nous vous remercions pour votre précieuse collaboration.

Contact du projet de recherche à l'Université Savoie Mont Blanc: quentin.drouet@univ-smb.fr

Réalisation : Q.B.G. Drouet, 2023

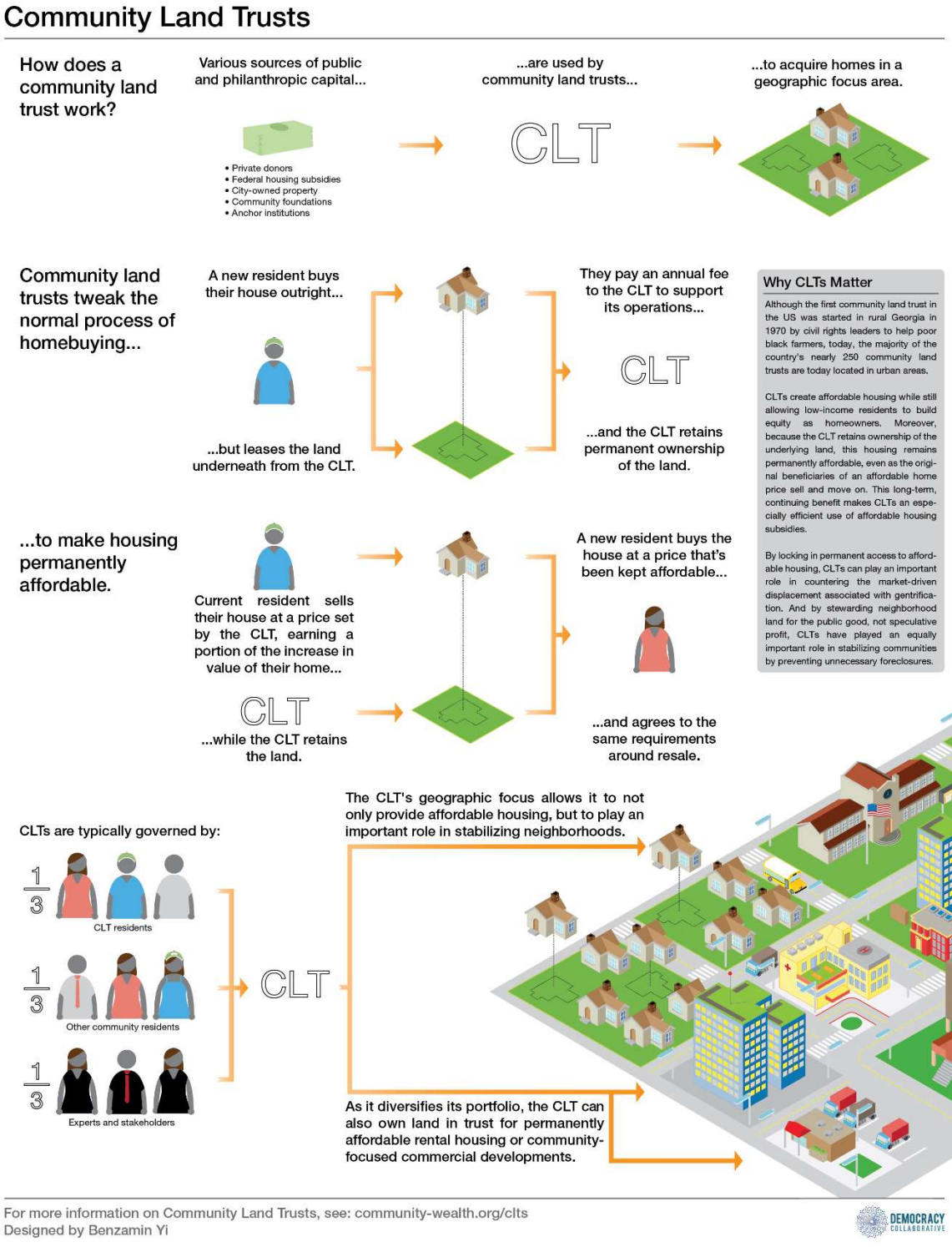
Annexe 14 : Système de mesure de la qualité de vie territoriale selon une étude de la Convention alpine dans l'arc alpin dans le cadre du programme européen ESPON

Figure 1 – Territorial Quality of Life Measurement System: Conceptual Map



Source : ESPON, 2024b, p.12

Annexe 15 : schéma expliquant le principe de Fiducie Foncière Communautaire



Source : Emmeus Davis, 2010, URL : https://community-wealth.org/content/infographic-community-land-trusts

COMMUNICATIONS REALISÉES AU COURS DE LA THÈSE

1. Deux articles ont été publiés :

DROUET Q.B.G., KODERMAN M., 2023. "Methodological challenges in the research on second homes: lessons learned from the alpine region, Slovenia and the municipality of Kranjska Gora", *Geografski Vestnik,* 95-2, pp. 33-68, DOI: https://doi.org/10.3986/GV95202

DROUET Q.B.G., BARRIOZ A., 2024. « Gentrification altitudinale et descenseur social valléen par le prisme de l'accès au logement dans les Alpes françaises », *Revue de Géographie Alpine,* 112-3, URL : http://journals.openedition.org/rga/13194

2. Communications orales dans un cadre académique :

- Présentation à l'*International Mountain Conference*, le 14 septembre 2022 à Innsbruck
- Rencontre sur la multi-résidentialité du 3 et 4 novembre 2022 organisée par l'Université de Lausanne
- Café Science au laboratoire Edytem le 17 novembre 2022
- Présentation à l'équipe urbanisme et tourisme de *EURAC Research* à Bolzano le 12 décembre 2022
- Présentation lors de l'Assemblée Générale de EDYTEM à Courmayeur le 30 juin 2023, avec Y. Nacef
- Table ronde, rencontres du Labex ITTEM du 16 et 17 novembre 2023 à Arvillard.
- Poster présenté lors du *ForumAlpinum* à Kranjska Gora, le 13 juin 2024
- Présentation à l'*International Geographical Congress* à Dublin le 24 août 2024
- Présentation le 23 octobre 2024 lors du *Symposium* "The Future of Tourism in the Alpine-Adriatic Region" à Tröpolach (Autriche).

3. Communications orales réalisées dans un cadre professionnel :

- Présentation lors du *Mountain Planet*, Groupe de travail de la SUERA, le 26 avril 2022 à Grenoble
- Présentation au Comité de Massif des Alpes, le 7 décembre 2022
- Journées Techniques Collectives n°2 d'*Atout France* le 20 et 21 mars 2023 à La Mongie-Grand Tourmalet
- Présentation au *Bureau* SCOT de l'Assemblée Pays Tarentaise Vanoise le 30 mai 2023
- Réunion de présentation intermédiaire à la commune les Deux Alpes le 5 juin 2023
- Conférence aux rencontres de la saisonnalité organisée par l'ADRETS le 6 juin 2023 à Vaujany
- Commission espace et urbanisme du Comité de Massif des Alpes le 15 juin 2023
- Restitution de l'enquête propriétaire à la journée d'information des propriétaires de résidences secondaires à Les Belleville le 4 août 2023
- Restitution de l'enquête propriétaire à l'Assemblée Générale de la Fédération des Associations des Résidents de Stations de Montagne à Chamonix le 11 août 2023
- Présentation en commission à la Communauté de Communes Guillestrois Queyras le 9 novembre 2023
- Présentation en comité de direction DDT 73 le 14 novembre 2023
- Présentation à un comité de pilotage du *Plan Avenir Montagne de la Montagne Béarnaise* le 30 novembre 2023
- Présentation lors de la commission « habitat » de la commune de La Clusaz le 14 février 2024
- Présentation à la Journée technique collective n°3 d'*Atout France* le 25 et 26 mars 2024 à Chamrousse
- Journées thématiques de l'habitat au club montagne de la Fédération des SCOTs le 24 mai 2024 à Grenoble
- Atelier aux rencontres de la saisonnalité organisées par l'ADRETS le 4 juin 2024 à Barcelonnette
- Présentation lors du webinaire Papo'thé organisé par CIPRA France le 28 novembre 2024
- Présentation en Comité Syndical de l'Assemblée Pays Tarentaise Vanoise le 17 décembre 2024

En plus de ces communications orales, nous avons contribué, en lien avec la Délégation Montagne d'*Atout France*, à l'analyse des propositions formulées dans le rapport de l'Inspection générale des finances, du Conseil général de l'environnement et du développement durable, et de l'Inspection générale de l'administration intitulé *« Lutte contre l'attrition des résidences permanentes dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental »*. Ces observations ont fait l'objet d'un rapport commun avec *Atout France* envoyé le 9 mai 2023 au Groupe Interministériel de Travail.

Un article pour communiquer sur l'initiative de recherche est paru dans la revue professionnelle de *Cluster Montagne* :

DROUET Q. 2023. « Résidences secondaires et habitabilité à l'année des stations alpines. Exemple de recherche appliquée au niveau transalpin », *Cahier de Tendances Montagnes*. N°5. Cluster Montagne, pp. 88-91.

TABLES DES CARTES, DES TABLEAUX ET DES FIGURES

Table des cartes

Carte 1 : Localisation des communes-supports de grandes stations dans le périmètre de la Convention alpine 19
Carte 2 : Localisation des communes-supports de grandes stations étudiées 22
Carte 3 : Variation annuelle du nombre de résidences secondaires par arrondissement en France métropolitaine (en %) 50
Carte 4 : Part de résidences secondaires dans les Alpes françaises en 2020 53
Carte 5 : Part de résidences secondaires parmi le parc de logements en Suisse (en %) 55
Carte 6 : Répartition par commune de la part en % des habitations principales 57
Carte 7 : Logements qui ne sont pas des résidences principales par district autrichien 59
Carte 8 : Taux de résidences secondaires dans le parc résidentiel des communes slovènes en 2018 61
Carte 9 : Nombre d'années nécessaire pour acheter 100 m² dans les communes en 2024 pour les habitants de chaque division territoriale (NUTS 3) 65
Carte 10 : Communes pouvant majorer la taxe d'habitation des résidences secondaires 70
Carte 11 : Hétérogénéité géographique des prix immobiliers dans les stations des Hautes-Alpes, de l'Isère, de la Savoie et de la Haute-Savoie 74
Carte 12 : Les communes-supports de stations de ski dans les Alpes françaises en 2017 81
Carte 13 : Périmètre de massif et stations concernées par le plan Avenir Montagnes Investissement 99
Carte 14 : Evolution du PIB entre 2008 et 2014 par division administrative dans l'Espace Alpin (périmètre de la SUERA) 111
Carte 15 : Pourcentage des variations annuelles moyennes des résidences secondaires dans les communes du périmètre de la Convention alpine, sur la base des périodes de recensement disponibles de 2011 à 2023 126
Carte 16 : Evolution du nombre de résidences secondaires et de l'évolution démographique dans les communes-supports de stations de l'arc Alpin 127
Carte 17 : Nuances de l'intensité touristique dans l'arc alpin à partir des divisions territoriales NUTS 3 129
Carte 18 : Sélection des terrains d'étude de la thèse 131
Carte 19 : Aire où il est possible d'atteindre Les Deux Alpes en moins de deux heures de voiture 133
Carte 20 : Contexte géographique de Les Deux Alpes 134
Carte 21 : Territoire communal de Les Deux Alpes 135
Carte 22 : Aire où il est possible d'atteindre le chef-lieu de Les Belleville en moins de deux heures de voiture 141
Carte 23 : Contexte géographique de Les Belleville 142
Carte 24 : Territoire communal de Les Belleville 147
Carte 25 : Aire où il est possible d'atteindre La Clusaz en moins de deux heures de voiture 151
Carte 26 : Contexte géographique de La Clusaz 152
Carte 27 : Territoire communal de La Clusaz 152
Carte 28 : Aire où il est possible d'atteindre Montvalezan en moins de deux heures de voiture 157
Carte 29 : Contexte géographique de Montvalezan 158
Carte 30 : Territoire communal de Montvalezan 158
Carte 31 : Aire où il est possible d'atteindre Nendaz en moins de trois heures de voiture 165
Carte 32 : Contexte géographique de Nendaz 166
Carte 33 : Territoire communal de Nendaz 171
Carte 34 : Aire où il est possible d'atteindre Badia/Abtei en moins de deux heures de voiture 173
Carte 35 : Contexte géographique de Badia / Abtei 174
Carte 36 : Territoire communal de Badia /Abtei 174
Carte 37 : Aire où il est possible d'atteindre Kitzbühel en moins de deux heures et demi de voiture 182
Carte 38 : Contexte géographique de Kitzbühel 183
Carte 39 : Territoire communal de Kitzbühel 184
Carte 40 : Aire où il est possible d'atteindre Kranjska Gora en moins de deux heures et demi de voiture 190
Carte 41 : Contexte géographique de Kranjska Gora 191
Carte 42 : Territoire communal de Kranjska Gora 191
Carte 43 : Mouvement migratoire entre la Savoie et les autres départements français métropolitains entre mars 2019 et mars 2020 selon les contrats de réexpéditions des courriers postaux 212
Carte 44 : Question posée : Avez-vous interverti votre résidence secondaire et votre résidence principale depuis la crise sanitaire du COVID-19 ? 258
Carte 45 : Question posée : Envisagez-vous d'occuper plus souvent votre résidence secondaire à l'avenir ? 260
Carte 46 : Question posée : Envisagez-vous de louer plus dans les cinq prochaines années ? 264
Carte 47 : Question posée : Avez-vous une autre résidence secondaire ou autre meublé de tourisme ? 294
Carte 48 : Répartition de la concentration des résidences principales des enquêtés à La Clusaz par département ou pays 295
Carte 49 : Répartition de la concentration des résidences supplémentaires des enquêtés à La Clusaz par département et pays 296
Cartes 50 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de La Clusaz selon différentes localisations de la résidence principale 297
Cartes 51 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de La Clusaz disposant d'autres résidences secondaires selon leurs répartitions géographiques 298

Cartes 52 : Répartition de la concentration des résidences principales des enquêtés à Les Deux Alpes par département ou pays des résidents secondaires enquêtés à Les Deux Alpes 299
Carte 53 : Répartition de la concentration des résidences secondaires supplémentaires des enquêtés à Les Deux Alpes par département ou pays 300
Cartes 54 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Les Deux Alpes selon différentes localisations de la résidence principale 300
Cartes 55 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Les Deux Alpes disposant d'autres résidences secondaires selon leurs répartitions géographiques 301
Cartes 56 : Répartition de la concentration des résidences principales des enquêtés à Les Belleville par département ou par pays 302
Carte 57 : Répartition de la concentration des résidences secondaires supplémentaires des enquêtés à Les Belleville par département ou par pays 303
Cartes 58 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Les Belleville selon différentes localisations de la résidence principale 303
Cartes 59 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Les Belleville disposant d'autres résidences secondaires selon leurs répartitions géographiques 304
Carte 60 : Répartition de la concentration des résidences principales des enquêtés à Montvalezan par département ou par pays . 305
Carte 61 : Répartition de la concentration des résidences secondaires supplémentaires des enquêtés à Montvalezan par département ou par pays 306
Cartes 62 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Montvalezan selon différentes localisations de la résidence principale 307
Cartes 63 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de La Montvalezan disposant d'autres résidences secondaires selon leurs répartitions géographiques 307
Carte 64 : Répartition de la concentration des résidences principales des enquêtés à Nendaz par département ou par pays 308
Carte 65 : Répartition de la concentration des résidences secondaires supplémentaires des enquêtés à Nendaz par département ou par pays 309
Cartes 66 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Nendaz selon différentes localisations de la résidence principale 310
Cartes 67 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Nendaz disposant d'autres résidences secondaires selon leurs répartitions géographiques 310
Carte 68 : Répartition de la concentration des résidences principales par région et pays des résidents secondaires à Kranjska Gora selon les données fiscales municipales 311
Carte 69 : Répartition de la concentration des résidences secondaires supplémentaires des enquêtés à Kranjska Gora par région et pays 312
Cartes 70 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Kranjska Gora selon différentes localisations de la résidence principale 313
Cartes 71 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Kranjska Gora disposant d'autres résidences secondaires selon leurs répartitions géographiques 313
Carte 72 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Badia/Abtei selon différentes localisations de la résidence principale 314
Carte 73 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Badia/Abtei disposant d'autres résidences secondaires selon leurs répartitions géographiques 314
Carte 74 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Kitzbühel selon différentes localisations de la résidence principale 315
Carte 75 : Chronotopes de la répartition des nuitées annuelles des résidents secondaires de Kitzbühel disposant d'autres résidences secondaires selon leurs répartitions géographiques 315
Cartes 76: Distribution géographique des activités des résidents rencontrés à La Clusaz en saisons touristiques et hors saisons touristiques 318
Cartes 77 : Distribution géographique des activités des résidents rencontrés à Les Deux Alpes en saisons touristiques et hors saisons touristiques 323
Cartes 78 : Distribution géographique des activités des résidents rencontrés à Les Belleville en saisons touristiques et hors saisons touristiques 327
Cartes 79 : Distribution géographique des activités des résidents rencontrés à Montvalezan en saisons touristiques et en dehors des saisons touristiques 330
Cartes 80 : Distribution géographique des activités des résidents rencontrés à Nendaz en saisons touristiques et hors saisons touristiques 333
Carte 81 : Secteurs accessibles en semaine en quarante-cinq minutes en voiture depuis des villes de plus de 20 000 habitants et en une heure depuis une ville de plus de 50 000 habitants 502
Carte 82 : Les déplacements pendulaires entrants et sortants à Kitzbühel en 2020 505

Table des tableaux :

Tableau 1 : Pré-repérage non exhaustif des acteurs qui gravitent autour de la problématique dans les pays de l'arc alpin étudiés ... 29
Tableau 2 : Différentes définitions d'une résidence secondaire selon les offices statistiques ou les administrations publiques des pays alpins (sauf le Liechtenstein et Monaco) ... 38
Tableau 3 : Synthèse des avantages des résidences secondaires pour des territoires touristiques ... 46
Tableau 4 : Synthèse des inconvénients des résidences secondaires pour une destination touristique ... 47
Tableau 5 : Nombre de résidences secondaires en milliers selon le Land entre 2017 et 2022 ... 59
Tableau 6 : Classement des stations selon les prix de vente des « des résidences de vacances » dans la région alpine par USB Alpine Property Focus ... 73
Tableau 7 : Exemples de différentes terminologies et définitions pour désigner une station touristique ou à défaut une commune touristique dans l'arc alpin par les administrations publiques ... 78
Tableau 8 : Documents d'urbanisme au niveau communal et supra-communal dans chaque pays alpin ... 96
Tableau 9 : Nombre de résidences secondaires des communes situées dans le périmètre de la Convention alpine par Etat alpin. 124
Tableau 10 : Informations générales sur les terrains d'étude sélectionnés ... 132
Tableau 11 : Etat de la politique volontariste de Les Deux Alpes pour le maintien et l'accueil d'habitants figurant dans les documents d'urbanisme ou de politiques publiques ... 139
Tableau 12 : Etat de la politique volontariste de Les Belleville pour le maintien et l'accueil d'habitants figurant dans les documents d'urbanisme ou de politiques publiques ... 149
Tableau 13 : Etat de la politique volontariste de La Clusaz pour le maintien et l'accueil d'habitants figurant dans les documents d'urbanisme ou de politiques publiques ... 155
Tableau 14 : Etat de la politique volontariste de Montvalezan pour le maintien et l'accueil d'habitant figurant dans les documents d'urbanisme ou de politiques publiques ... 163
Tableau 15 : Etat de la politique volontariste de Nendaz pour le maintien et l'accueil d'habitants figurant dans les documents d'urbanisme ou de politiques publiques ... 171
Tableau 16 : Etat de la politique volontariste de Badia/Abtei pour le maintien et l'accueil d'habitants figurant dans les documents d'urbanisme ou de politiques publiques ... 180
Tableau 17 : Etat de la politique volontariste de Kitzbühel pour le maintien et l'accueil d'habitants figurant dans les documents d'urbanisme ou de politiques publiques ... 188
Tableau 18 : Etat de la politique volontariste de Kranjska Gora pour le maintien et l'accueil d'habitants figurant dans les documents d'urbanisme ou de politiques publiques ... 196
Tableau 19 : Méthodes, logiciels utilisés et terrains d'application pour chaque hypothèse étudiée afin de croiser une approche géographique des empreintes habitantes et de l'action publique ... 226
Tableau 20 : Résultat d'enquête auprès des propriétaires de résidences secondaires ... 231
Tableau 21 : Répartition des entretiens par format ... 233
Tableau 22 : Répartition des entretiens d'acteurs par typologie et terrains d'études ... 234
Tableau 23 : Répartition des répondants selon les classes d'âge par commune-support de station(s) française(s) ... 243
Tableau 24: Répartition des répondants selon les situations familiales par commune-support de station(s) française(s) ... 245
Tableau 25 : Répartition des répondants selon le statut socio-professionnel par commune-support de station(s) française(s) ... 246
Tableau 26 : Répartition des répondants selon la morphologie des logements par commune-support de station(s) française(s) ... 247
Tableau 27 : Détail de la répartition des résidences secondaires selon leur état par commune-support de station(s) française(s) ... 248
Tableau 28 : Répartition des résidences secondaires selon la capacité d'accueil (nombre de couchages) ... 249
Tableau 29 : Répartition des répondants selon le temps de trajet entre la résidence principale et la résidence secondaire enquêtée ... 250
Tableau 30 : Les trois principaux centres d'intérêt pour lesquels les propriétaires se sont renseignés avant l'accession dans la destination ... 250
Tableau 31 : Taux de résidences secondaires enquêtées occupées par le ménage propriétaire ou des membres de la famille ... 251
Tableau 32 : Répartition des résidences secondaires selon leur fréquence et durée cumulée annuelle d'occupation par commune-support de station française ... 252
Tableau 33 : Caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une permutation entre la résidence secondaire et principale. ... 259
Tableau 34 : Part de propriétaires loueurs par terrain enquêté ... 261
Tableau 35 : Performances locatives mises en perspective d'autres indicateurs dans les stations enquêtées ... 262
Tableau 36 : Répartition des répondants selon l'hybridation des usages ou non entre l'occupation et la location ... 263
Tableau 37 : Raisons pour lesquels les ménages ne souhaitent pas louer ou louer plus souvent (plusieurs choix possibles) ... 265
Tableau 38 : Analyse croisée entre les classes d'âge et la durée d'occupation des 4 stations françaises étudiées ... 267
Tableau 39 : Analyse croisée entre le temps de trajet depuis la résidence principale et la durée d'occupation des 4 stations françaises étudiées ... 268
Tableau 40 : Analyse croisée entre le nombre de résidences secondaires et la durée d'occupation des 4 stations françaises étudiées ... 268
Tableau 41 : Analyse croisée entre la performance locative et l'ancienneté de l'accession à la propriété des 4 stations françaises étudiées ... 269
Tableau 42 : Performance locative selon le revenu annuel du ménage des 4 stations françaises étudiées ... 270

Tableau 43 : Performance locative selon le statut professionnel dans l'échantillon total de répondants des 4 stations françaises étudiées 270
Tableau 44 : Variables utilisées dans l'Analyse des Composantes Principales pour l'identification de personas selon les empreintes habitantes 276
Tableau 45 : Contextes nationaux ou régionaux législatifs concernant l'encadrement de la construction de la résidence secondaire 340
Tableau 46 : Repérage non exhaustif d'initiatives visant à limiter la création de résidences secondaires en dehors des terrains étudiés 341
Tableau 47 : Evolution du nombre et de la part de résidences secondaires entre 2017 et 2022 dans les communes soumises et non soumises à la Lex Weber 346
Tableau 48 : Rétrospective des évolutions du nombre et de la part de résidences secondaires sur un panel de quelques grandes stations suisses (toutes soumises à la Lex Weber) entre 2017 et 2022 347
Tableau 49 : Comparaison de deux communes voisines sur un même massif avec un cadre législatif distinct sur la régulation des résidences secondaires 354
Tableau 50 : Des données contradictoires sur l'évolution du nombre de résidences secondaires à Kitzbühel entre l'inventaire municipal dans le cadre de la loi du Tyrol et la base de données de l'office statistique fédéral d'Autriche 363
Tableau 51 : Communes ayant délibéré en faveur de la majoration de la Taxe d'Habitation sur les résidences secondaires en Tarentaise 367
Tableau 52 : Surface de logement théoriquement accessible des ménages vivants sur des territoires français étudiés et des agglomérations les plus proches 384
Tableau 53 : Approche structurelle des actions de la politique de l'habitat principal par pays alpin étudié (non exhaustif). 398
Tableau 54 : Identification non exhaustive d'actions publiques communales et supra-communales pour le maintien de l'habitat principal 401
Tableau 55 : Conditions de ressources par zonage en 2024 404
Tableau 56 : Recoupement d'informations pour l'évaluation de l'action publique en soutien à l'habitat principal à La Clusaz 408
Tableau 57 : Recoupement d'informations pour l'évaluation de l'action publique en soutien à l'habitat principal à Les Belleville 415
Tableau 58 : Recoupement d'informations pour l'évaluation de l'action publique en soutien à l'habitat principal à Les Deux Alpes 419
Tableau 59 : Recoupement d'informations pour l'évaluation de l'action publique en soutien à l'habitat principal à Montvalezan 422
Tableau 60 : Recoupement d'informations pour l'évaluation de l'action publique en soutien à l'habitat principal à Badia/Abtei.. 426
Tableau 61 : Recoupement d'informations pour l'évaluation de l'action publique en soutien à l'habitat principal à Kitzbühel 429
Tableau 62 : L'offre et la disponibilité foncières entre les différents terrains d'étude français 435
Tableau 63 : Répartition des occurrences pour chaque terrain d'étude par grand axe thématique et sous-thème (en pourcentage de répartition) 447
Tableau 64 : Les 15 sous-thèmes les plus abordés lors des entretiens 448
Tableau 65 : Approche comparative de la capacité et fréquentation touristiques vis-à-vis de l'emploi touristique par commune étudiée 460
Tableau 66 : Objectifs d'extension des saisons touristiques par terrain étudié 464
Tableau 67 : Intensité touristique dans chaque commune-support de station étudiée 468
Tableau 68 : Légende des graphiques sur l'amplitude d'ouverture des commerces et des services de première nécessité 470
Tableau 69 : Les rapports habitat/emploi pour parvenir à rester vivre dans une commune-support de station face à la valorisation foncière et ses conditions de ressources 497
Tableau 70 : Approche comparative des politiques de remise en tourisme dans les communes-supports de stations françaises étudiées 521
Tableau 71 : Synthèse des modèles des stations selon les dynamiques tendancielles de vie locale à l'année 533

Table des graphiques :

Graphique 1: Indices de prix des logements en France et le tunnel de Friggit 14
Graphique 2 : Indices des prix des logements anciens en France métropolitaine entre 2000 et 2023 64
Graphique 3 : Evolution des montants des aides au logement en France selon le type d'aide 67
Graphique 4 : Représentation des rythmes de vie traditionnels par mois de l'année sur les versants de l'Alpe d'Huez par M. Chardon 82
Graphique 5 : Recettes fiscales perçues par les communes-supports de stations touristique en 2018 93
Graphique 6 : Evolution de la part de résidences secondaires et de la population à Les Deux Alpes depuis 1968 138
Graphique 7 : Evolution de la population dans les villages et les stations à Les Belleville 147
Graphique 8 : Evolution de la part de résidences secondaires et de la population à Les Belleville 148
Graphique 9 : Evolution de la part de résidences secondaires et de la population à La Clusaz 154
Graphique 10 : Evolution de la part de résidences secondaires et de la population à Montvalezan 162
Graphique 11 : Evolution du nombre de résidences secondaires et de la population à Kranjska Gora 194
Graphique 12 : Evolution démographique à Kranjska Gora 211

Graphiques 13 : Répartition des répondants selon les classes d'âge dans les communes-supports de stations françaises étudiées, à Nendaz et à Kranjska Gora 243
Graphiques 14 : Répartition des répondants selon les situations familiales dans les communes-supports de stations françaises étudiées, à Nendaz et à Kranjska Gora 244
Graphiques 15 : Répartition des répondants selon le statut socio-professionnel dans les communes-supports de stations françaises étudiées, à Nendaz et à Kranjska Gora 245
Graphiques 16 : Répartition des répondants selon la morphologie des logements dans les communes-supports de stations françaises étudiées, à Nendaz et à Kranjska Gora 247
Graphiques 17 : Répartition des résidences secondaires selon leur état 248
Graphiques 18 : Répartition des résidences secondaires selon la fréquence et la durée cumulée annuelle d'occupation 252
Graphiques 19 : Question posée : De juin 2021 à mai 2022, combien de semaines l'avez-vous mise à disposition de proches et d'amis (répondants occupants seulement) ? 254
Graphiques 20 : Question posée : De l'année qui a suivi l'accession, à aujourd'hui, votre durée d'occupation annuelle associée avec celle de votre famille, de vos proches et des amis a/est en moyenne… 255
Graphiques 21 : Question posée : À quelle fréquence vous arrive-t-il de télétravailler quand vous séjournez dans votre résidence secondaire ? 256
Graphiques 22 : Une amélioration des conditions de télétravail pourrait-elle augmenter vos périodes d'occupation de votre résidence secondaire ? (Plusieurs réponses possibles) 257
Graphiques 23 : Question posée : Pensez-vous que le changement climatique affectera la durée d'occupation de votre résidence secondaire ? 266
Graphiques 24 : Question posée : selon vous, votre résidence secondaire sera… 266
Graphique 25 : Dendrogramme issue de la Classification Ascendante Hiérarchique (CAH) pour visualiser le nombre de cluster de répondants 277
Graphiques 26 : Distribution des variables et des individus selon les deux axes de l'Analyse des Composantes Principales (ACP) 278
Graphique 27 : Evolution de la surface artificialisée par habitant au titre de nouvelles résidences secondaires dans les communes soumises à la Loi sur les Résidences Secondaires (LRS) et celles qui ne le sont pas entre 2001 et 2018 342
Graphique 28 : Evolution des recours déposés par Helvetia Nostra depuis le vote de la Lex Weber 345
Graphique 29 : Part des communes soumises et non soumises à la Lex Weber selon les pourcentages d'augmentation du nombre de résidences secondaires entre 2017 et 2022 347
Graphique 30 : Revenu moyen annuel net en euros par ménage propriétaire de résidence secondaire dans les cas de stations françaises (884 répondants) 368
Graphique 31 : Comment les propriétaires de résidences secondaires ont accédé à la propriété en France ? (968 répondants) 369
Graphique 32 : Observation croisée des évolutions démographiques et des nombres de résidences secondaires dans un panel de 58 stations 371
Graphique 33 : Evolution de la Demande de Logement Locatif Social (LLS) entre 2015 et 2022 dans un panel de 49 stations 386
Graphique 34 : Rétrospective des mises en services de résidences de logements locatifs sociaux et des créations de lotissements communaux pour l'habitat principal en lien avec l'évolution démographique sur la commune Les Belleville 409
Graphique 35 : Corrélation entre le nombre de résidences principales et l'évolution démographique 433
Graphique 36 : Regard croisée sur les dix sous-thèmes les plus abordés en entretien par terrain d'études 449
Graphique 37 : Evolution des effectifs salariés moyens du secteur privé par Communauté de Communes des terrains d'études français de 1998 à 2022 451
Graphiques 38 : Panel de 44 communes-supports de stations ordonnées par la part annuelle des recrutements en CDI et CDD de plus de 6 mois sur la commune-support vis-à-vis de la part de résidences principales 453
Graphiques 39 : Ventilation des emplois par secteur d'activités dans les communes étudiées 455
Graphique 40 : Emploi intérimaire dans la construction en Savoie (en Equivalent Temps Plein) 457
Graphique 41 : Intensité touristique et évolution démographique pour un panel de communes-supports de stations 469
Graphique 42 : Occupations et locations des résidences secondaires et amplitude d'ouverture annuelle des commerces et des services de première nécessité à La Clusaz 471
Graphique 43 : Occupations et locations des résidences secondaires et amplitude d'ouverture annuelle des commerces et des services de première nécessité à Nendaz 472
Graphique 44 : Occupations et locations des résidences secondaires et amplitude d'ouverture annuelle des commerces et des services de première nécessité à Kranjska Gora 473
Graphique 45 : Occupations et locations des résidences secondaires et amplitude d'ouverture annuelle des commerces et de services de première nécessité à Badia /Abtei 474
Graphique 46 : Occupations et locations des résidences secondaires et amplitude d'ouverture annuelle des commerces et des services de première nécessité à Kitzbühel 475
Graphique 47 : Occupations et locations des résidences secondaires et amplitude d'ouverture annuelle des commerces et des services de première nécessité à Les Deux Alpes 475
Graphique 48 : Occupations et locations des résidences secondaires et amplitude d'ouverture annuelle des commerces et des services de première nécessité à Val-Thorens 478
Graphique 49 : Occupations et locations des résidences secondaires et amplitude d'ouverture annuelle des commerces et des services de première nécessité à Les Ménuires 478

Graphique 50 : Occupations et locations des résidences secondaires et amplitude d'ouverture annuelle des commerces de première nécessité à Saint-Martin chef-lieu....479
Graphique 51 : Occupations et locations des résidences secondaires et amplitude d'ouverture annuelle des commerces et de services de première nécessité à La Rosière....481
Graphique 52 : Question posée : Pensez-vous que le développement touristique affectera la durée d'occupation de votre résidence secondaire dans les 10 ans à venir ?....488
Graphique 53 : Réponses dans les stations françaises étudiées à la question « Seriez-vous ou votre famille prêt à occuper plus souvent le logement s'il y avait (Plusieurs choix possibles) ? »....509
Graphique 54 : Réponses dans les stations françaises étudiées à la question : « Pourquoi ne seriez-vous pas prêt à occuper plus votre résidence secondaire (Plusieurs choix possibles) ? »....510
Graphique 55 : Les raisons d'une augmentation de l'occupation de la résidence secondaire dans les stations françaises étudiées....511
Graphique 56 : Préalablement à l'accession à cette résidence secondaire, vous êtes-vous renseigné sur les services disponibles suivants à proximité (Plusieurs choix possibles) ? (dans les stations françaises)....512
Graphique 57 : Raisons pour lesquelles les ménages ne souhaitent pas louer ou louer davantage (plusieurs choix possibles)....513
Graphique 58 : Répartition des réponses de l'échantillon français à la question : « Les motifs suivants pourraient-ils vous décider à une mise en location ou à augmenter les périodes de location de votre résidence secondaire (plusieurs choix possibles) ? »....514
Graphique 59 : Elaboration des modèles des stations selon les dynamiques de vie locale à l'année par l'identification des dénominateurs spatiaux communs et spécifiques....532

Table des schémas :

Schéma 1 : Un sujet de thèse à la croisée de plusieurs axes de recherche, de champs épistémologiques et de thèmes d'études....25
Schéma 2 : Notion de l'habiter....25
Schéma 3: La résidence secondaire mise au défi de la vie locale à l'année et de la performance touristique dans les communes-supports de stations....103
Schéma 4 : Modèle de distribution spatiale des résidents selon les sections de vallée en Italie....109
Schéma 5 : Quels individus peuvent pratiquer la multi-résidentialité ?....220
Schéma 6 : Caractérisation de l'empreinte habitante des résidents secondaires par commune-support de station(s) selon quelques indicateurs sélectifs....272
Schéma 7 : Approche théorique du suivi de la propriété résidentielle dans différentes municipalités....373
Schéma 8 : Le descenseur valléen de l'Oisans, sur son versant depuis Les Deux Alpes....376
Schéma 9 : Le descenseur valléen des Belleville....377
Schéma 10 : Le descenseur valléen de La Clusaz à Thônes....379
Schéma 11 : Le descenseur valléen de Haute-Tarentaise....382
Schéma 12 : Nendaz et Sion, un tandem en faveur de l'essor démographique et des emplois....388
Schéma 13 : Badia / Abtei, une commune qui malgré les prix élevés poursuit une croissance démographique....389
Schéma 14 : Kitzbühel, ville centre d'un district touristique qui conserve une progression démographique malgré un marché immobilier hors norme....390
Schéma 15 : Kranjska Gora dans un contexte valléen de vulnérabilité démographique....391
Schéma 16 : Fragmentation spatio-temporelle et thématique de la politique de l'habitat française : exemple théorique de Les Belleville et de son intercommunalité....438
Schéma 17 : Synthèse des interactions sociales selon les perceptions d'acteurs rencontrés....493
Schéma 18 : Synthèse des facteurs qui influent sur les dynamiques de vie locale à l'année dans les communes-supports de stations étudiées....525
Schémas 19 : Schématisation des dynamiques de vie locale à l'année....535
Schéma 20 : Réponse publique systémique pour favoriser des dynamiques de vie locale à l'année pour le modèle 1 : la station qui tend au comptoir touristique hivernal....546
Schéma 21 : Réponse publique systémique pour favoriser des dynamiques de vie locale à l'année pour le modèle 2 : la station satellite d'une ou de plusieurs agglomérations....552
Schéma 22 : Réponse publique systémique pour favoriser des dynamiques de vie locale à l'année pour le modèle 3 : le village-station communautaire....557
Schéma 23 : Réponse publique systémique pour favoriser des dynamiques de vie locale à l'année pour le modèle 4 : la ville station touristique....560
Schéma 24 : Verrouillage perpétuel des subsides et captation de la plus-value....568
Schéma 25 : Échelle du degré de maîtrise de la propriété....569

Table des images :

Image 1 : Dessin en ligne « Second homeless. Please Help. » 11
Image 2 : Corpus d'illustrations sur la préoccupation de la montée des prix de l'immobilier en territoires touristiques et la couverture du dossier de presse communiquant les mesures de lutte contre l'attrition des logements permanents en zone touristique 15
Image 3 : Page internet du Club Med Property pour commercialiser des résidences secondaires. 26
Image 4 : Couverture d'une émission France info. Résidence secondaire ou semi-principale 41
Image 5 : Exemple de fonctions d'usages de parties communes ou privatives attenant à des résidences secondaires 43
Image 6 : Extrait d'offre de timesharing dans le Club Hôtel Maeva des Deux Alpes 44
Image 7 : Exemple de morphologie des résidences secondaires 45
Image 8 : Campagne d'affiche contre les résidences secondaires par l'organisation identitaire « Parti National Breton » 63
Images 9 : Presse locale qui relate la hausse des prix de l'immobilier en station 71
Image 10 : Promotion d'une expérimentation d'installation à La Clusaz par Airbnb en partenariat avec la commune 87
Image 11: Communication sur l'action communale en faveur de l'habitat et la vie locale à La Clusaz 97
Image 12 : Le plateau de l'Alpe le 25 août 1941 136
Images 13 : Vues de la station Les Deux Alpes et Venosc en été et la station Les Deux Alpes à la fin de la saison touristique d'hiver 140
Images 14 : Vues de la commune Les Belleville 150
Images 15 : Chef-lieu de La Clusaz en été et en hiver 156
Images 16 : Vues de la station de La Rosière en hiver et à l'automne 164
Image 17 : Brochure pour promouvoir la souscription d'actions en 1958 168
Image 18 : Vues de Basse-Nendaz et Haute-Nendaz hiver 172
Images 19 : Vues des différents villages de Badia/Abtei et de Corvara in Badia, commune voisine qui partage le domaine skiable de Alta Badia 181
Images 20 : Différentes vues de Kitzbühel, entre fonctions urbaines et ambiances villageoises 188
Image 21 : Front de neige de la station de Kranjska Gora en 1970 193
Images 22 : Vues de la commune-station de Kranjska Gora en été et en hiver 197
Image 23 : Banderole de contestation sur la résidence principale d'un habitant au cœur du village de Hallstatt dans les Alpes autrichiennes 203
Image 24 : Profil-types de résidents secondaires en France métropolitaine selon une enquête d'Atout France en 2019 208
Image 25 : Illustrations représentant deux moyens de diffusion de l'enquête 230
Image 26 : Groupe de travail en réflexion autour d'un des modèles de la thèse 237
Images 27 : Constructions de nouvelles résidences à Kitzbühel achevées ou en cours 364
Images 28 : Témoins visuels d'un marché de la transaction et de la construction de résidences secondaires très actif à Kranjska Gora 366
Image 29 : Publication de l'offre d'hébergement en Co-living pour les saisonniers 403
Image 30 : Couverture de la brochure de présentation de la coopérative d'habitants L'Aravissence 407
Image 31 : Brochure pour le lancement de l'expérimentation 417
Image 32 : Exemple d'opération de logements locatifs sociaux à Kitzbühel en 2021 428
Image 33 : Brochure de promotion du dispositif Loc'avantages à Megève 431
Image 34 : Exemple de baisse d'activités de commerces, de services et des animations en intersaisons à Les Deux Alpes 476
Images 35 : Exemple de baisse d'activités de commerces, de services et des animations en intersaisons au chef de Saint-Martin de Belleville 480
Image 36 : Plan de réseaux des transports en commun à Kitzbühel 506

TABLE DES MATIÈRES

RESUMÉ 5
ABSTRACT 6
REMERCIEMENTS 7
SOMMAIRE 9
INTRODUCTION 11
1. L'éthique sociale et environnementale du maintien d'une population permanente dans les destinations touristiques 12
2. La montée des prix immobiliers et l'inculpation des résidences secondaires dans la perte d'habitants en territoires touristiques 14
3. Un sujet de recherche né de constats relevés lors d'une expérience professionnelle en collectivités territoriales . 16
4. L'accès à la résidence principale dans les territoires touristiques au cœur des préoccupations publiques ……16
5. Les stations de l'arc alpin : une diversité propice à l'étude d'un enjeu commun 18
6. Le contexte de l'après COVID-19 comme période inédite d'investigation « de l'habiter » 22
7. Une thèse de géographie et aménagement à la croisée de plusieurs axes et champs épistémologiques de recherche 24
8. Une problématique au cœur d'un système d'acteurs aux intérêts et stratégies plus ou moins convergents 29
9. Objectifs de thèse, questions de recherche et hypothèses 31
10. Un plan de thèse en trois étapes pour 1) positionner la problématique et développer une méthode, 2) observer et spatialiser, 3) modéliser et préconiser 33
PARTIE I : INTERROGER LA RESPONSABILITÉ DES RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LA DÉVITALISATION DES COMMUNES-SUPPORTS DE STATIONS TOURISTIQUES : RECOURS À UNE APPROCHE GEOGRAPHIQUE DES EMPREINTES HABITANTES 35
Chapitre I : Les résidences secondaires au défi de contribuer à une forte intensité touristique sans entraver la vie locale à l'année 36
1. Définitions, état de l'art et géographie des résidences secondaires dans l'arc alpin 36
1.1. La résidence secondaire, la résidence principale et la multi-résidentialité : des notions plus que des définitions .. 36
1.2. La résidence secondaire et ses impacts ambivalents : une causalité ou un symptôme ? 46
1.3. Géographie des résidences secondaires en France 49
1.4. Géographie des résidences secondaires dans les alpes françaises, suisses, italiennes, autrichiennes et slovènes 51
2. La résidence secondaire inculpée dans la montée des prix et son effet concurrentiel sur l'habitat principal en territoire touristique 62
2.1. La résidence secondaire comme bouc émissaire des problèmes d'accès au logement principal face à la pression immobilière subie par les destinations touristiques 62
2.2. Une montée des prix hors normes dans les stations à laquelle seul l'investisseur de résidence secondaire ou du meublé de tourisme semble s'adapter. 71
3. Pourquoi et pour qui le maintien des conditions de vie locale à l'année en commune-support de station est-il désirable ? 76
3.1. Définition(s) des communes-supports de stations touristiques 77
3.2. La vie locale à l'année : une notion à définir 82
3.3. Des intérêts d'acteurs privés et publics dans l'ensemble en faveur d'un maintien de la vie locale à l'année dans les communes-supports de stations 84
4. L'action publique en quête d'une clientèle lointaine de séjours hebdomadaires et d'une population locale à l'année : deux cibles de marketing territorial antinomiques ? 89
4.1. Qu'est-ce que l'action publique ? 89
4.2. L'action publique pour le développement économique des stations comme effet d'entraînement de la vie locale 92
4.3. Les résidences secondaires mises au défi de la performance économique des stations par l'action publique en France 94
4.4. L'aménagement du territoire et la politique de l'habitat principal dans les territoires de stations. 95

4.5. D'une économie ultra-saisonnière à la quête des 4 saisons en station 98
5. A la fois causalités et résultantes de l'intensité touristique saisonnière, dans quelle mesure les résidences secondaires et l'action publique contribuent-elles au maintien d'une vie locale à l'année en station ? 101
5.1 L'intensité touristique saisonnière pour qualifier le particularisme des stations touristiques de montagne 101
5.2 Synthèses des enjeux entre développement des résidences secondaires, pérennité de la destination et maintien de la vie à l'année dans des espaces soumis à de fortes intensités touristiques saisonnières 103
Chapitre II : D'inégales dynamiques touristiques et démographiques dans l'arc alpin : *sélection des terrains et rétrospective de l'émergence des stations étudiées* 105
1. Lecture des évolutions démographiques récentes dans l'arc alpin par le prisme des flux migratoires, des tendances économiques régionales et de l'essor du développement des stations 105
1.1 Évolution de la population dans l'arc alpin : des flux migratoires multiscalaires qui recomposent la démographie locale 105
1.2 Des circonstances socio-économiques qui décorrèlent emploi et résidence dans l'arc alpin 110
1.3. L'essor des stations : l'émergence d'une nouvelle centralité vectrice d'attractivité résidentielle 114
2 Approche cartographique de l'évolution démographique et du développement des résidences secondaires dans l'arc alpin et sélection des communes-supports de stations 123
3 Contexte géographique, rétrospective du développement touristique et orientations politiques actuelles des communes-supports de stations étudiées 133
3.1 Les Deux Alpes 133
3.2 Les Belleville 141
3.3 La Clusaz 151
3.4 Montvalezan 157
3.5 Nendaz 165
3.6 Badia /Abtei 172
3.7 Kitzbühel 182
3.8 Kranjska Gora 190
Chapitre III : Conception d'une approche géographique des « empreintes habitantes » et de l'action publique pour comprendre les dynamiques de vie locale à l'année : *choix et justification de la méthode de recherche* 200
1. Comment différencier un habitant d'un saisonnier, d'un résident secondaire et d'un touriste ? 200
1.1 L'habitant 201
1.2 Le saisonnier 205
1.3 Le résident secondaire 206
1.4 Le touriste 209
2. Le paradigme résidence secondaire et principale et la comptabilité démographique comme approche biaisée pour attester de la vie à l'année d'une commune-support de station(s) touristique(s) 210
2.1 Limites des indicateurs conventionnels pour évaluer la présence d'une population permanente 210
2.2 Des défis méthodologiques pour quantifier les résidences secondaires 215
2.3 La multi-résidentialité comme pratique émergente expliquant le découplage entre la population permanente et la population présente en plus des flux touristiques et pendulaires 219
3. Une approche géographique des empreintes habitantes pour caractériser la vie locale à l'année 221
4. Évaluation des politiques publiques en interaction avec les empreintes habitantes 222
5. Présentation des méthodes employées pour la thèse 225
5.1 Analyse et production cartographiques 227
5.2 Enquête auprès des résidents secondaires 228
5.3 119 entretiens réalisés avec des acteurs des territoires 233
5.4 Analyse d'indicateurs multithématiques 235
5.5 Étude et veille documentaire 235
5.6 Inventaire de l'amplitude annuelle d'ouverture des services et des commerces de première nécessité 236
5.7 Atelier de co-productions de leviers d'actions avec des acteurs non-scientifiques à partir des modèles de stations identifiés par la thèse 237
PARTIE II : DES EMPREINTES HABITANTES À GEOGRAPHIE VARIABLE ET UNE ACTION PUBLIQUE PLUS OU MOINS OPERANTE SUR LE PARC RESIDENTIEL 240
Chapitre IV : Approche géographique des empreintes habitantes : des pratiques hétérogènes pour différentes contributions à la vie locale à l'année 241
1. Situation socio-économique, caractéristiques des résidences secondaires et usages résidentiels 242

1.1 Situations socio-économiques des propriétaires et caractéristiques intrinsèques et géographiques des résidences secondaires....242
1.2 Caractérisation des usages des résidences secondaires....251
1.3 La perception du changement générationnel et climatique par les résidents présage-t-elle un renforcement des taux d'occupation des résidences secondaires en station ?....266
2. Les caractéristiques socio-économiques des propriétaires ou du logement conditionnent-elles l'usage des résidences secondaires dans les communes-supports de stations ?....267
3. Lecture comparée des empreintes habitantes et des personas de résidents secondaires dans chacune des stations étudiées....271
3.1 Caractérisation des empreintes habitantes par station....271
3.2 Différentes compositions de personas selon les stations....274
4. Approche chronotopique des pratiques multi-résidentielles des enquêtés....293
4.1 Chronotopes sur les cas de multi-résidents de La Clusaz....295
4.2 Chronotopes sur les cas de multi-résidents de Les Deux Alpes....299
4.3 Chronotopes sur les cas de multi-résidents à Les Belleville....301
4.4 Chronotopes sur les cas de multi-résidents à Montvalezan....305
4.5 Chronotopes sur les cas de multi-résidents à Nendaz....308
4.6 Chronotopes sur les cas de multi-résidents à Kranjska Gora....311
4.7 Chronotopes sur les cas de multi-résidents à Badia Abtei....314
4.8 Chronotopes sur les cas de multi-résidents à Kitzbühel....315
5. Des habitants « permanents » dans des espaces de vie à géographie variable....316
5.1 Les empreintes habitantes des résidents permanents et saisonniers à La Clusaz....317
5.2 Les empreintes habitantes des résidents permanents et saisonniers à Les Deux Alpes....321
5.3 Les empreintes habitantes des résidents permanents et saisonniers à Les Belleville....324
5.4 Les empreintes habitantes des résidents permanents et saisonniers à Montvalezan....328
5.5 Les empreintes habitantes des résidents permanents et saisonniers à Nendaz....331
Chapitre V : Des régulations de résidences secondaires contrariées par l'agilité des usages résidentiels privatifs....337
1. Mise en perspective de la portée de l'action publique concourant à limiter le développement de la résidence secondaire à travers les terrains d'étude....337
1.1 La diversité des régulations de la résidence secondaire dans l'arc alpin....337
1.2 Nendaz : le plafonnement de la résidence secondaire par la Lex Weber : une mesure perfectible face aux logiques de contournement....342
1.3 Badia /Abtei : un urbanisme réglementaire qui raréfie les possibilités de construire des résidences secondaires, mais ne résout pas l'accès aux logements abordables pour les primo-accédants....354
1.4 Kitzbühel : une municipalité qui assume un contrôle de la situation pourtant loin de contrarier la rente immobilière....358
1.5 Kranjska Gora : un marché de la résidence secondaire très actif en l'absence de régulation....365
2. Les stations françaises étudiées : un droit de l'urbanisme permissif pour la résidence secondaire mais un cadre législatif en mouvement....367
3. L'impasse de mesures publiques sur-territorialisées face aux pratiques de l'habiter poly-topique....372
Chapitre VI : Des efforts publics pour favoriser l'accès au logement permanent : un bilan plutôt favorable lorsqu'ils sont proportionnés aux besoins....375
1. Dynamiques socio-démographiques et immobilières dans les vallées des terrains d'études....375
1.1 Lecture des dynamiques socio-démographiques de l'Oisans, sur son versant depuis Les Deux Alpes ……...376
1.2 Lecture des dynamiques socio-démographiques de la vallée des Belleville....377
1.3 Lecture des dynamiques socio-démographiques des vallées de Thônes depuis le versant de la Clusaz ……...379
1.4 Lecture des dynamiques socio-démographiques de la Haute Tarentaise....381
1.5 Le descenseur social valléen....383
1.6 Lecture des dynamiques socio-démographiques dans les terrains suisses, italiens, autrichiens et slovènes....387
2. Mise en perspective de l'action publique pour soutenir l'accès au logement permanent et ses effets....396
2.1 Observations générales comparées des politiques publiques de l'habitat entre les pays alpins et les terrains étudiés....396

2.2 La Clusaz, une politique habitat engagée trop récemment pour permettre d'évaluer ses effets sur la démographie 402
2.3 Les Belleville : une politique de l'habitat permanent de longue date qui avait accompagné la croissance démographique jusqu'en 2014 409
2.4 Les Deux Alpes, une stratégie de mobilisation du parc privé et des opérations d'habitat permanent en parallèle du développement des lits touristiques 416
2.5 Montvalezan, un soutien à l'habitat principal trop embryonnaire pour pouvoir être le facteur explicatif du maintien d'une croissance démographique 420
2.6 Nendaz, une croissance démographique malgré l'absence d'action publique en faveur de l'habitat permanent .. 423
2.7 Badia/Abtei, les garde-fous de l'urbanisme réglementaire et une maîtrise du foncier par la communauté locale 423
2.8 Kitzbühel, des programmes réguliers de logements d'utilité publique pour une population en croissance, mais vieillissante 427
2.9 Kranjska Gora, des objectifs d'action publique annoncés en attente de réalisation 430
2.10 D'autres exemples d'actions publiques en destinations touristiques de montagne ou ailleurs 430
2.11 Une relation statistique significative entre l'évolution du nombre de résidences principales et la démographie sur un panel de 58 communes-supports de stations française 432
3. La gouvernance locale de l'habitat face à la polyvalence des usages résidentiels 437
PARTIE III : DES DYNAMIQUES DE VIE LOCALE A L'ANNÉE MULTIFACTORIELLES ET DES REPONSES PUBLIQUES SYSTEMIQUES 443
Chapitre VII : Les causalités multifactorielles de la vie locale à l'année dans les communes-supports de stations ... 444
1. Les facteurs influant sur les conditions de vie locale à l'année selon les acteurs du territoire rencontrés : des disparités territoriales 444
2. Une économie saisonnière et une intermittence des services qui affectent directement la dynamique de vie locale à l'année en station 451
2.1 Des taux d'emplois annuels et de résidences principales convergeant en station : la diversification économique pour pallier la sur-saisonnalité est-elle possible ? 451
2.2 La dichotomie de l'action publique entre saisonnalité touristique assumée ou vœux d'annualisation (touristique) 461
2.3 L'ouverture des commerces et services en demi-teinte : un consensus des pratiques de la saisonnalité entre pourvoyeurs d'offres d'activités touristiques et résidents 470
3. Le rôle de la cohésion sociale et des solidarités locales : une vie locale à l'année entre l'intégration et la ségrégation des résidents 483
4. Entre capacité d'adaptation des ménages dans la station et élargissement des espaces de quotidienneté 495
4.1 Aspirations, situations et capacité d'adaptation des ménages face à l'offre d'emploi, de logements, de services et de mobilité des communes-supports des stations 495
4.2 Les rapports entre la station et une agglomération : inter-complémentarités vertueuses ou accentuation des spécialisations territoriales ? 501
5. La revitalisation des lits touristiques sous-occupés existants comme rempart au surinvestissement dans de nouveaux meublés de tourisme 507
6. Une vie locale à l'année multifactorielle 523
Chapitre VIII : Cinq modèles de territoires-supports de stations aux dynamiques de vie locale à l'année différenciées : vers des réponses publiques systémiques à négocier avec des empreintes habitantes plurielles 529
1. Elaboration des modèles des territoires-supports de stations selon leurs dynamiques tendancielles de vie locale à l'année 530
2. Présentation des modèles et réponses publiques systémiques associées 537
2.1 La station qui tend au comptoir touristique hivernal (Les Deux Alpes, Montvalezan, Les Belleville) 542
2.2 La station satellite d'une ou de plusieurs agglomérations (La Clusaz, Kranjska Gora, Nendaz) 548
2.3 Le village-station communautaire (Badia/Abtei) 554
2.4 La ville-station touristique (Kitzbühel) 559
2.5 La station de moyenne altitude à plus faible intensité touristique saisonnière : (terrain non étudié) 562
3. Repenser l'équilibre entre l'intensité touristique saisonnière et la vie locale à l'année pour revaloriser le rôle de la résidence secondaire 563

3.1 Le dogme de la croissance démographique illimitée : passer de l'approche de développement à celle du renouvellement ? 563
3.2 Un équilibre à trouver entre le morcellement et l'unification du système productivo-résidentiel 564
3.3 Un contingent minimum de maîtrise locale du foncier et de l'outil économique touristique pour sauvegarder les intérêts d'une vie locale à l'année dans la durée 566
3.4 L'inclusion des résidents secondaires et des habitants pour revitaliser le parc résidentiel des stations 570
3.5 Repositionner l'équilibre entre les objectifs d'accueil touristique et la capacité des espaces de vie supports de destination afin d'assurer une qualité de vie locale durable pour tous : vers un tourisme circulaire 571
3.6 La diversification économique : des niches de développement à composer avec les prédispositions de la vallée et des multi-résidents 577
CONCLUSION GENERALE : VERS UNE VIE LOCALE MULTI-SAISONNIÈRE QUALITATIVE DANS LES COMMUNES-SUPPORTS DE STATIONS 581
1. Comment s'expriment géographiquement les *empreintes habitantes* des résidents des stations alpines ? 583
2. Dans quelle mesure les usages des résidences secondaires et l'action publique contribuent-ils à la vie à l'année dans les communes-supports de stations alpines ? 584
3. Quels sont les facteurs et leviers qui permettent de maintenir la vie locale à l'année dans des espaces soumis à une forte intensité touristique ? 589
4. Les limites des approches adoptées par la thèse 594
5. Perspective de travaux supplémentaires de recherche 594
6. De la vie locale à l'année à la vie locale multi-saisonnière qualitative en station 595
RÉFÉRENCES 597
ANNEXES 637
COMMUNICATIONS REALISÉES AU COURS DE LA THÈSE 662
TABLES DES CARTES, DES TABLEAUX ET DES FIGURES 663
TABLES DES MATIÈRES 670