

Opération soutenue par l'Etat - Fonds national d'aménagement et de développement du territoire, le Labex ITTEM, l'Assemblée Pays Tarentaise Vanoise, les communes La Clusaz et Les Deux Alpes.

Résidences secondaires et résilience de la vie à l'année dans les stations touristiques alpines.

France, Italie, Suisse, Autriche, Slovénie

Doctorant: Quentin DROUET

UMR 5204 CNRS Université Savoie Mont-Blanc

Laboratoire: Environnements, Dynamiques et Territoires de Montagnes (EDYTEM)



Centre village de la Clusaz
En inter-saisons, France

Centre village de Kranjska Gora en inter-saisons, Slovénie

Préoccupations publiques sur l'habitabilité des destinations touristiques

Jean-Félix Acquaviva
Député de Haute-Corse

Xavier Roseren
Député de Haute-Savoie

ont le plaisir de vous convier à un colloque sur le thème :
« Territoires touristiques : le droit de vivre au pays est-il menacé ?
Se loger ne peut pas être que secondaire. »

mercredi 26 Janvier 2022

Jean-Félix Acquaviva, député de Haute-Corse et Xavier Roseren, député de Haute-Savoie

Les résidences secondaires dans le Tyrol
Une croissance en dépit de la réglementation
Axel Borsdorf

Installez vous pendant un mois à La Clusaz pour 1€ avec Airbnb
Par Airbnb - 5 février 2021
Destinations, Logements, Territoires

VOS COMMUNES

Quel taux d'occupation pour les résidences secondaires ?



Illegale Freizeitwohnsitze: Wie Kitzbühel für Einheimische unbezahlbar wird
Kitzbühel zählt zu den teuersten Gegenden Österreichs. Oft illegale Freizeitwohnsitze heizen die Preise weiter an. Selbst gemeinnütziger Wohnbau wird schwer leistbar

Reportage / Antonia Rauth aus Kitzbühel
10. Dezember 2022, 17:00, 811 Postings

Schauen Sie sich diese Baugrube an! Reinhardt Wohlfahrtstätter ist entsetzt. Der SPÖ-Stadtrat steht vor einer Baustelle am Kitzbüheler Aschbachbichl – viel zu monströs für seinen Geschmack: "Man könnte meinen, hier entsteht ein Wolkenkratzer im Frankfurter Bankenviertel."

ATELIERS DU TERRITOIRE
"Conversations pour la transition"

TARENDAISE VANOISE

26 NOVEMBRE 18H30
Salle des fêtes Moûtiers

- 1 Vivre à l'année sur le territoire
- 2 Quel modèle de développement
- 3 Diversification de l'économie

Ces rencontres se clôtureront par un temps convivial. Pour venir, pensez à covoiturer ! Rendez-vous sur la page covoiturage sur le site de PAPT, rubrique actualités



Initiative populaire fédérale
Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires
(Initiative Franz Weber)

18 décembre 2007

Déposée le
Déposée par
Contre-pro
Votée le
Participa
Par le
Par l



Il sindaco Franceschi scrive ai proprietari di seconde case a Cortina d'Ampezzo

Redazione
19/11/2012

Občina Bohinj je sprejela stanovanjsko strategijo! Na IPOp smo za Občina Bohinj - uradna stran v preteklem letu pripravili stanovanjsko strategijo. Veseli nas, da je bila strate svojo pot razvoja stanovanjske preskrbe in dviga kakovosti b lokalno skupnost. Med drugim so si zadali zmanjšati odseljevanje iz občine, vp najemni trg stanovanj, zagotavljati stanovanja za ml... See m



LES NEWS DU BELIER
La Clusaz

HABITER À LA CLUSAZ
LES ACTIONS CONCRÈTES POUR LE LOGEMENT

L'habitat, et plus exactement l'accès au logement, est une des priorités pour le territoire et pour l'avenir de notre village.

Nous, pour commencer, des ateliers très riches sur le sujet et ce dès que nous travaillerons ou qu'on pourra trouver des solutions immédiates, mais aussi à moyen et long terme, des éléments essentiels.

En effet, nous avons pu échanger avec beaucoup d'entre vous sur ce sujet, que ce soit lors de nos différents échanges, lors du Forum Habitat, lors des réunions publiques menées ou encore lors de la réunion publique du 2 juin dernier. La commune a ainsi développé un plan d'action - assez bien sur le logement permanent que saisonnier - dont l'objectif est bien sûr, dans le futur, de maintenir ses habitants, ses associations, sa vie locale, mais aussi de permettre à nos visiteurs de continuer à loger tout comme ceux qui souhaitent vivre à La Clusaz.

Avec ce feuilleton d'informations, nous souhaitons plus faire part de ce qui nous concerne, notamment, en gardant le plus toujours en vue, votre intérêt et votre bien-être.

Didier Thévenaz, Maire de La Clusaz.

MAINTENIR L'HABITABILITÉ ET LA VIE LOCALE

est un des trois axes majeurs sur lesquels la commune travaille activement pour trouver des solutions, contacts marqués par le développement de ce dossier à la propriété et l'augmentation des marchés immobiliers. Pour répondre aux besoins, des actions sont menées en parallèle, depuis le plan de la réunion publique le 2 juin dernier. Elles concernent le LOGEMENT PERMANENT, mais aussi le LOGEMENT SAISONNIER, point crucial pour l'emploi et préoccupant pour de nombreux socio-professionnels.

Etat des lieux de la mise en œuvre de la politique locale d'habitat avec Ecole SAIGNI, Directeur Général Adjoint Habitat et Vie Locale, et le Maire de La Clusaz.

LES ACTIONS SUR L'HABITAT PERMANENT / P.2

- Actes et transformation de l'hôtel La Gally - 28 logements
- Création d'un programme de 12 logements déplaçables (site de La Barrière)

LES ACTIONS SUR L'HABITAT SAISONNIER / P.3 et 4

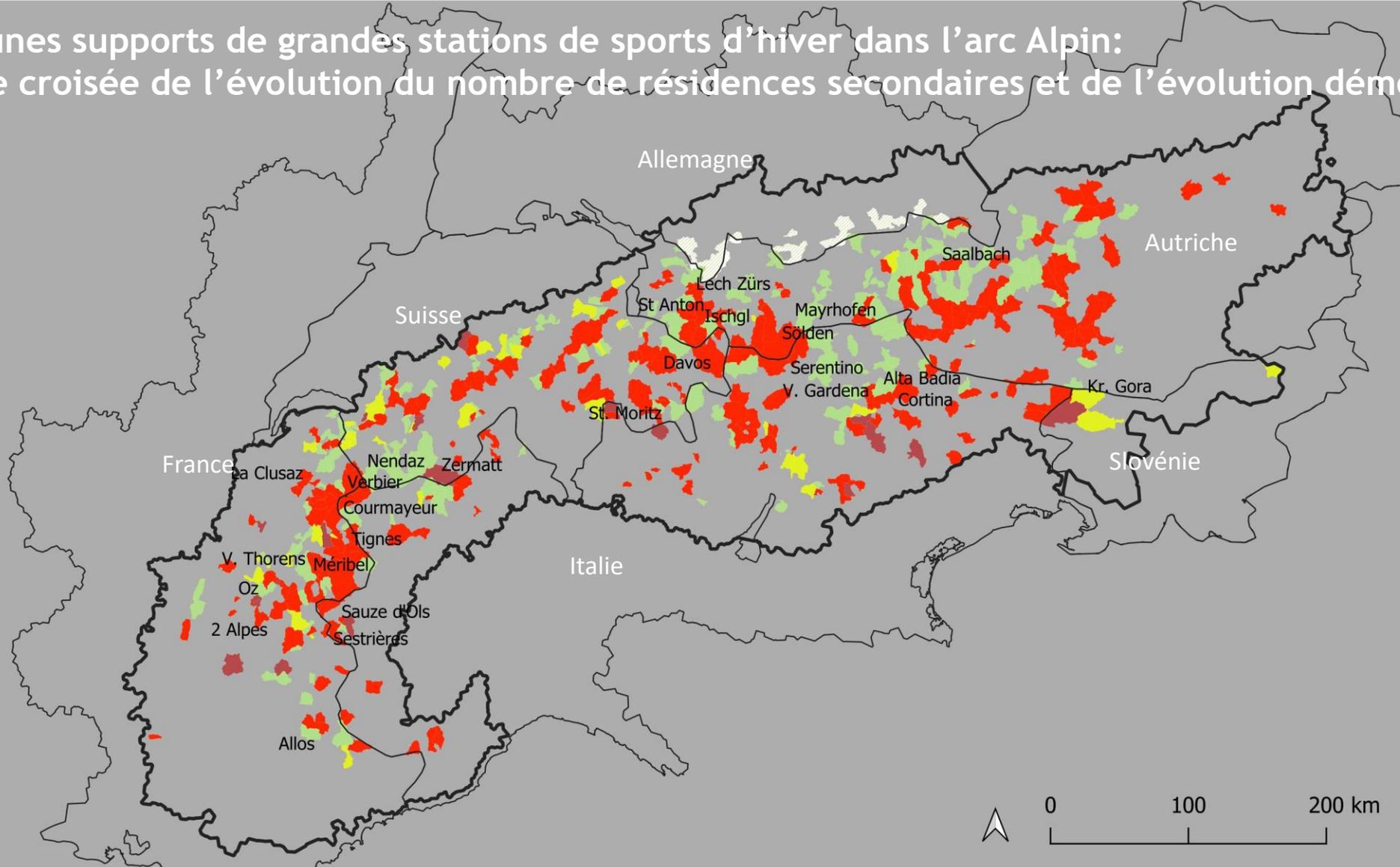
- Création d'un programme de 18 logements en accession à la propriété en B&B (Grand Massot)
- Création d'un programme de 18 logements copropriétés (route de la Serroz)

Postulat de départ sur les effets potentiels de la pression immobilière à termes



Réinterprétation du « Cycle de vie des destinations touristique » de Butler en 1980

Communes supports de grandes stations de sports d'hiver dans l'arc Alpin: Analyse croisée de l'évolution du nombre de résidences secondaires et de l'évolution démographique



Sources: périmètre Convention Alpine, communes EUSALP et frontière nationale ESPON 2021, Recensement 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. Carte réalisée par Quentin Drouet

Répartition des communes support de grandes stations sur les dix dernières années		
	Perte d'habitants	Gain d'habitants
Gain de résidences secondaires	226 communes	193 communes
Perte de résidences secondaires ou stable	21 communes	44 communes

- Périmètre EUSALP
- Périmètre de la Convention Alpine
- Frontières nationales
- Données à venir en 2023



Docteurs en pharmacie

9h - 12h15
15h - 19h15

Ouvert tous les jours
en saison d'hiver

FERMETURE
ANNUELLE

A cet été
et
Merci ^^

QUESTION DE RECHERCHE

Comment et dans quelle mesure l'action publique et les usages des résidences secondaires contribuent à la résilience de la vie à l'année dans les stations alpines ?



NEPREMIČNINE SMUK
Kranjska Gora

- NEPREMIČNINE
- IMMOBILIEN
- IMMOBILIARI
- REAL ESTATE
- IMMOBILIEN
- NEKRETNINE
- НЕДВИЖИМОСТЬ

www.nepremicnine-smuk.com



Images: Les Belleville, Les Deux Alpes, Nendaz(Suisse), Kranjska Gora (Slovénie)

Hypothèses de recherche



Hypothèse 1: **Encadrer le développement des résidences secondaires** assure un maintien de la vie à l'année (mesures dissuasives: droits à construire, quota, taxes, contrôle du changement d'usage, statut de résidents)



Hypothèse 2: **Favoriser l'accès à l'habitat principal** contribue à la résilience de la vie à l'année (urbanisme, politique habitat, maîtrise foncière, fiscalité incitative).



Hypothèse 3: **Diversifier l'économie et augmenter la part d'emploi à l'année** contribue à la résilience de la vie à l'année en station



Hypothèse 4: Développer des **connexions et des inter-complémentarités avec des espaces voisins** de la station favorise le maintien de la vie permanente



Hypothèse 5: La **performance de la location touristique de l'immobilier de loisirs existant** (dont les résidences secondaires) réduit mécaniquement l'investissement dans des meublés de tourisme supplémentaires et la concurrence au marché d'accession à l'habitat principal.

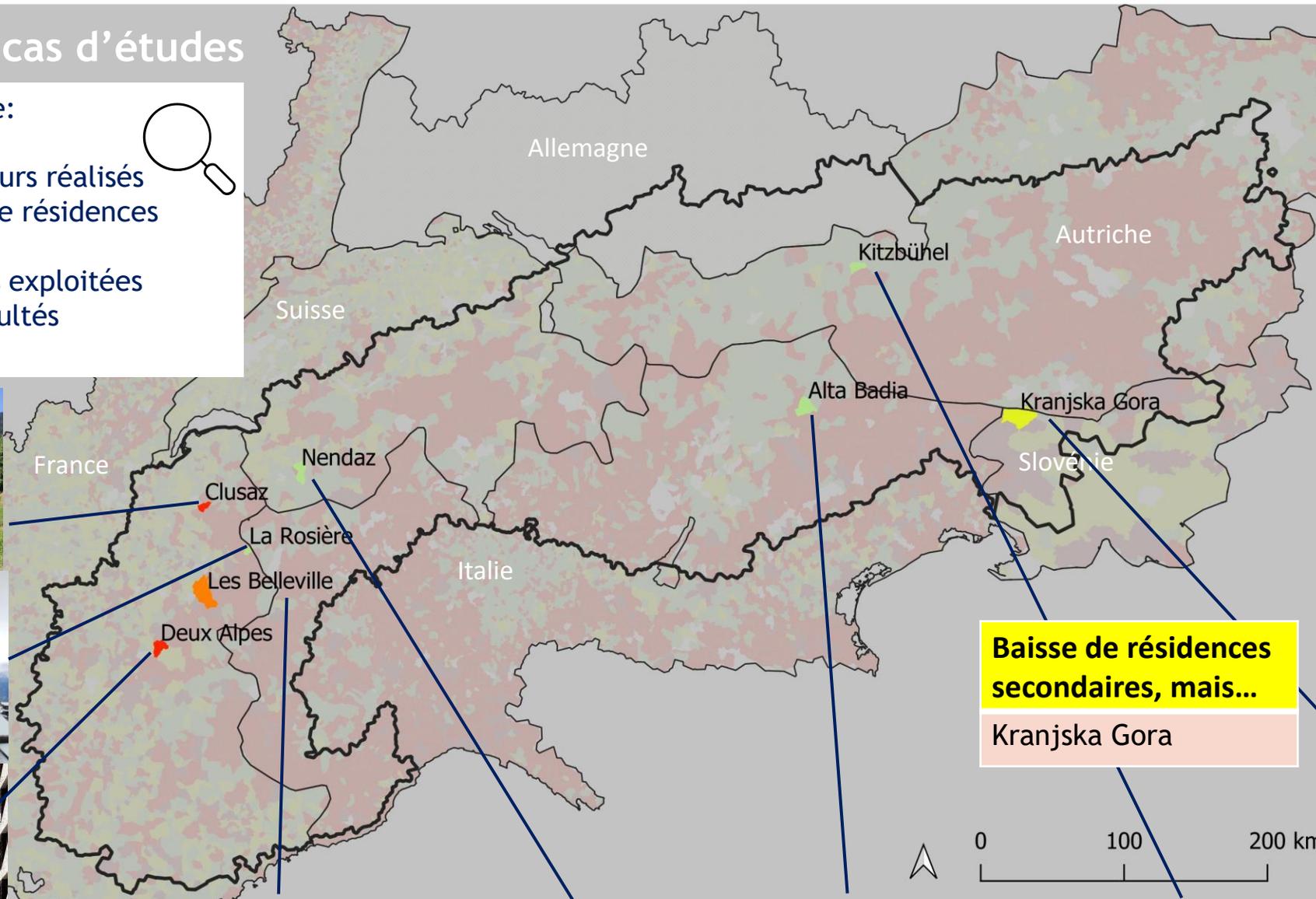


Hypothèse 6: Une minorité des résidents secondaires sont dans leurs pratiques **des habitants intermittents** contribuant à la résilience de la vie permanente et une petite proportion peuvent se « permanentiser ».

Sélection de 8 cas d'études

Méthode de recherche:

- 93 entretiens d'acteurs réalisés
- 1160 propriétaires de résidences secondaires enquêtés
- 20 bases de données exploitées
- 100 documents consultés



Perte d'habitants

Les 2 Alpes

Les Belleville (AMI)
(Saint-Martin-de-Belleville,
Les Ménuires,
Val Thorens)

La Clusaz (AMI)

Gain d'habitants

Nendaz

Kitzbühel

Badia,
Corvara,
La Val (Alta Badia)

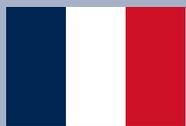
Montvalezan (AMI)
(La Rosière)

**Baisse de résidences
secondaires, mais...**

Kranjska Gora



Contexte législatif encadrant le développement des résidences secondaires



- Lois montagne 1985 et 2016 (Acte II) et UTN
- Loi SRU et création des ORIL(2000)
- Loi Zéro artificialisation nette (2021)
- AMI 2021-26 Rénovation des stations de montagne
- Projet de loi sur la lutte contre l'attrition du logement principal en zones tendues touristiques



- Loi du 3 décembre 1971 « Comunità montane »
- *Dans la province autonome de Bolzano :*
 - **60% des surfaces à construire réservées pour les résidents permanents**
 - **Obligation d'une ancienneté résidentielle régionale de 5 ans pour accéder à la propriété.**
 - *Loi des territoires et du paysages qui renforcent les mesures réglementaires*



- Loi fédérale (1980) de l'aménagement du territoire
- **Investissement immobilier étranger sur le sol Suisse limité** (Loi Lex Koller 1983)
- **Résidences secondaires limitées à 20% du parc résidentiel communal** (Loi Lex Weber 2012) .



- *Cadre législatif différent pour chaque Länder.*
- **Résidences secondaires sont limités à 8%** du parc résidentiel communal (Amt der Tiroler Landesregierung depuis 1996)



- Création de la Slovence en 1991 puis adhésion à l'UE en 2004.
- Loi 2010 du Parc National du Triglav qui interdit toutes nouvelles constructions dans les limites du parc.



Hypothèse 6: Une minorité des résidents secondaires sont dans leurs pratiques **des habitants intermittents** contribuant à la résilience de la vie permanente et une petite proportion peuvent se « permanentiser ».

Quels critères pour définir un habitant?

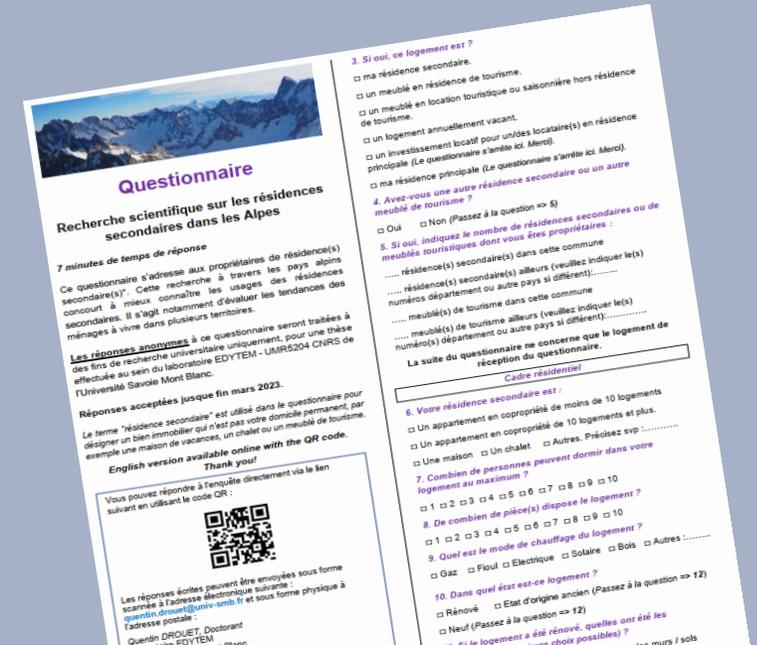
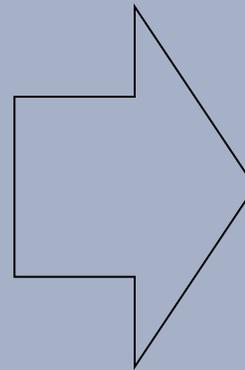
Statut ? Recensement, Déclaration fiscale

Présentiel ? Durée de séjour, fréquence...

Implication locale ? Niveau de dépenses, utilisation des infrastructures et services publics, engagement politique et associatif, pouvoir de vote, agent économique (emploi, entrepreneuriat, actionnaire de SRM, investisseur et loueur d'immobilier de loisirs), activités de loisirs et culturelles ...

Intégration sociale ? Interaction avec le voisinage, les résidents et acteurs du village / stations

L'attachement au lieu ? Expérience, enracinement, origines, affections, sentiment d'appartenance...



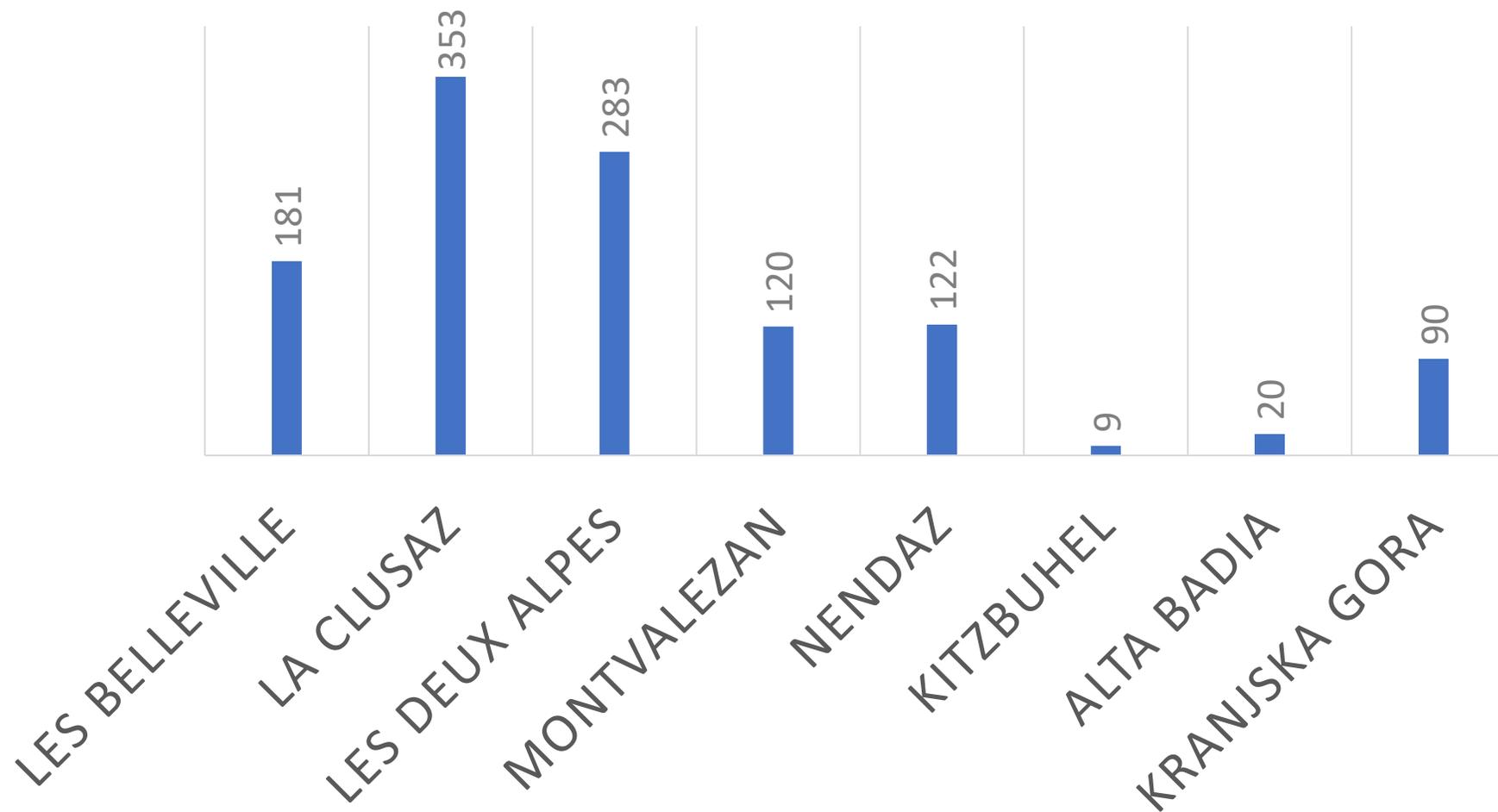
1 178 répondants - campagne de collecte réalisée de juin 2022 à juin 2023



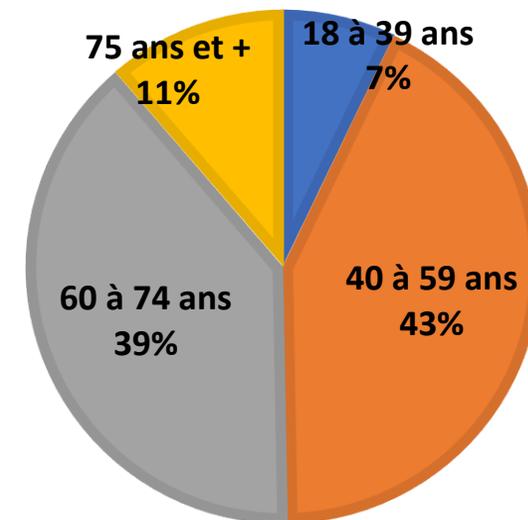
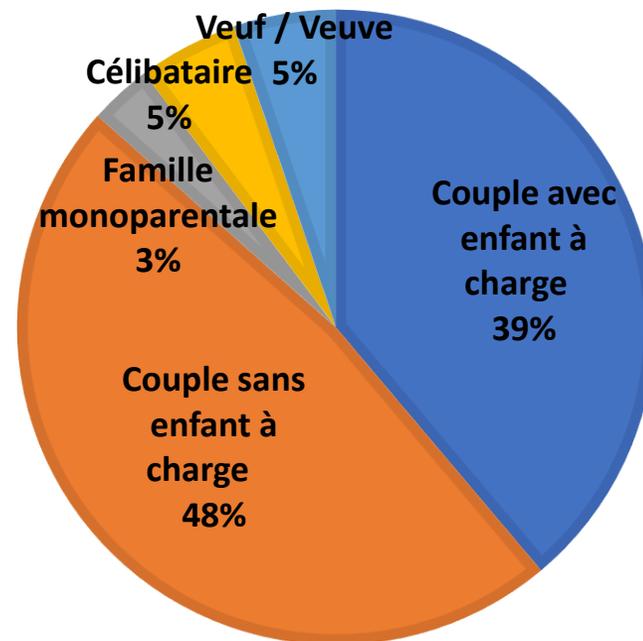
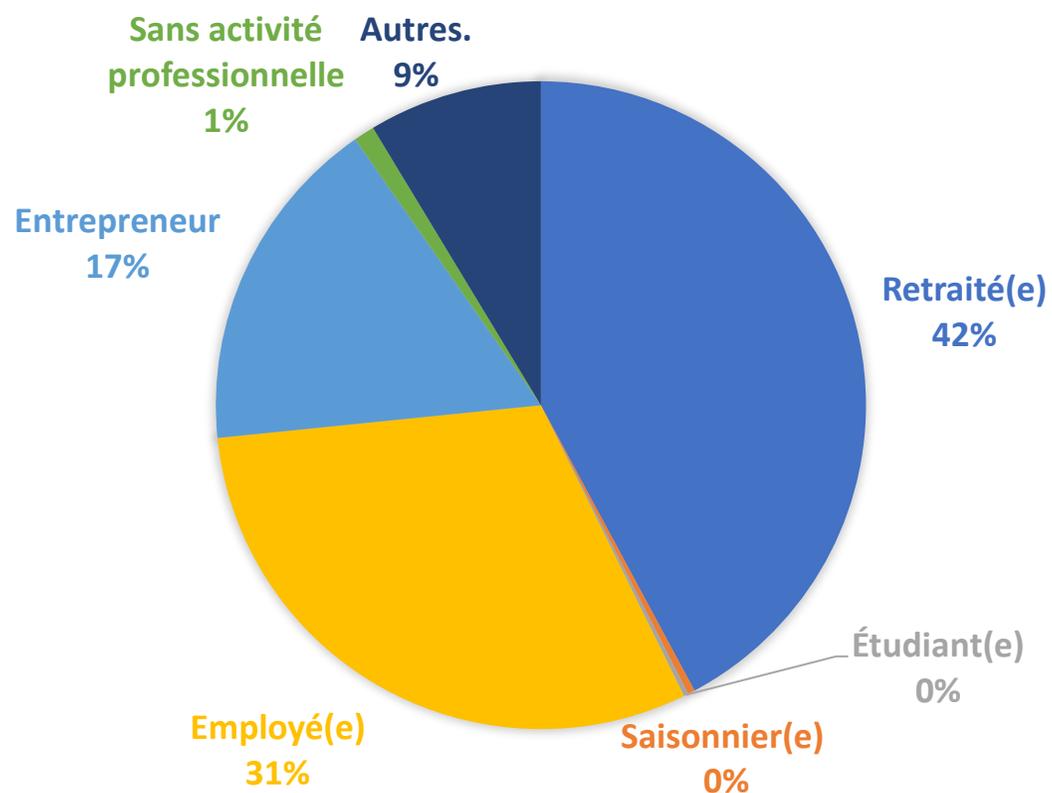
Multi-résidentialité (habitat poly-topique): pratique résidentielle combinant plusieurs espaces de vie. (Stock M., 2006).

Les multi-résidentiels ne sont pas nécessairement propriétaires mais se distinguent pour des mobilités cycliques entre les différents lieux de résidences. (Duchêne-Lacroix C. 2014).

1178 répondants sur les 8 communes étudiées de l'Arc Alpin

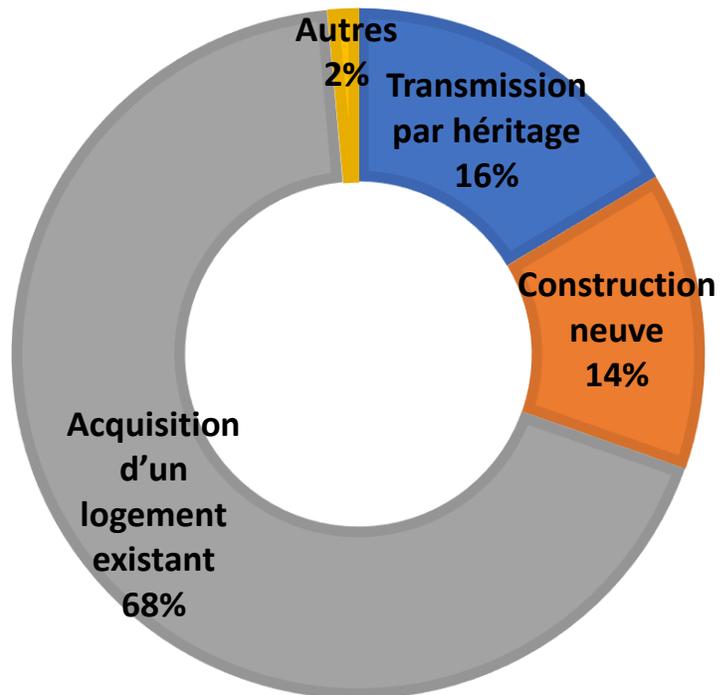


Situation socio-économique des ménages des résidences secondaires

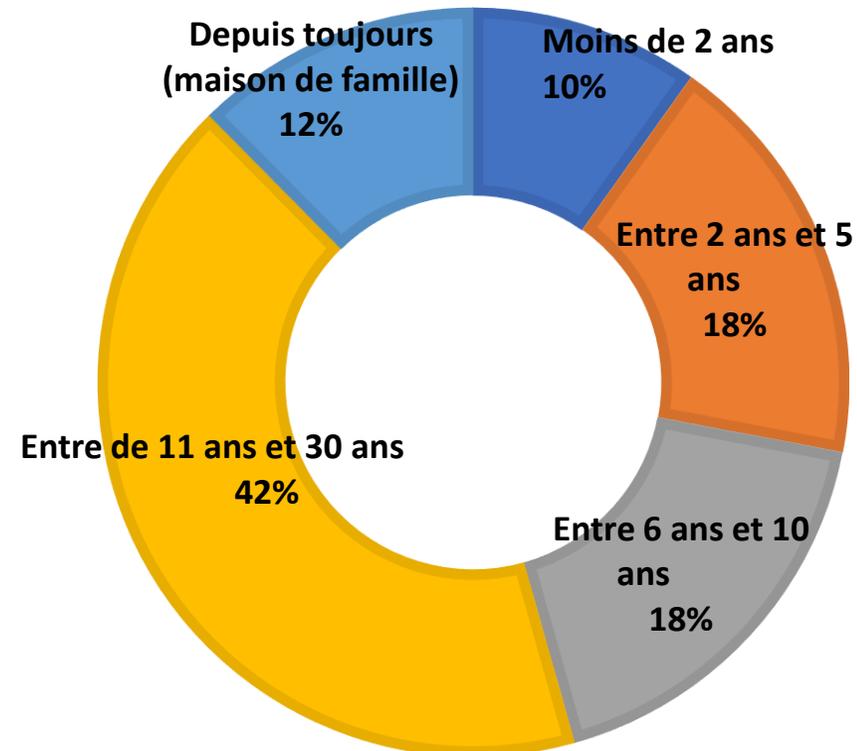


Historique de l'accèsion à la propriété secondaire

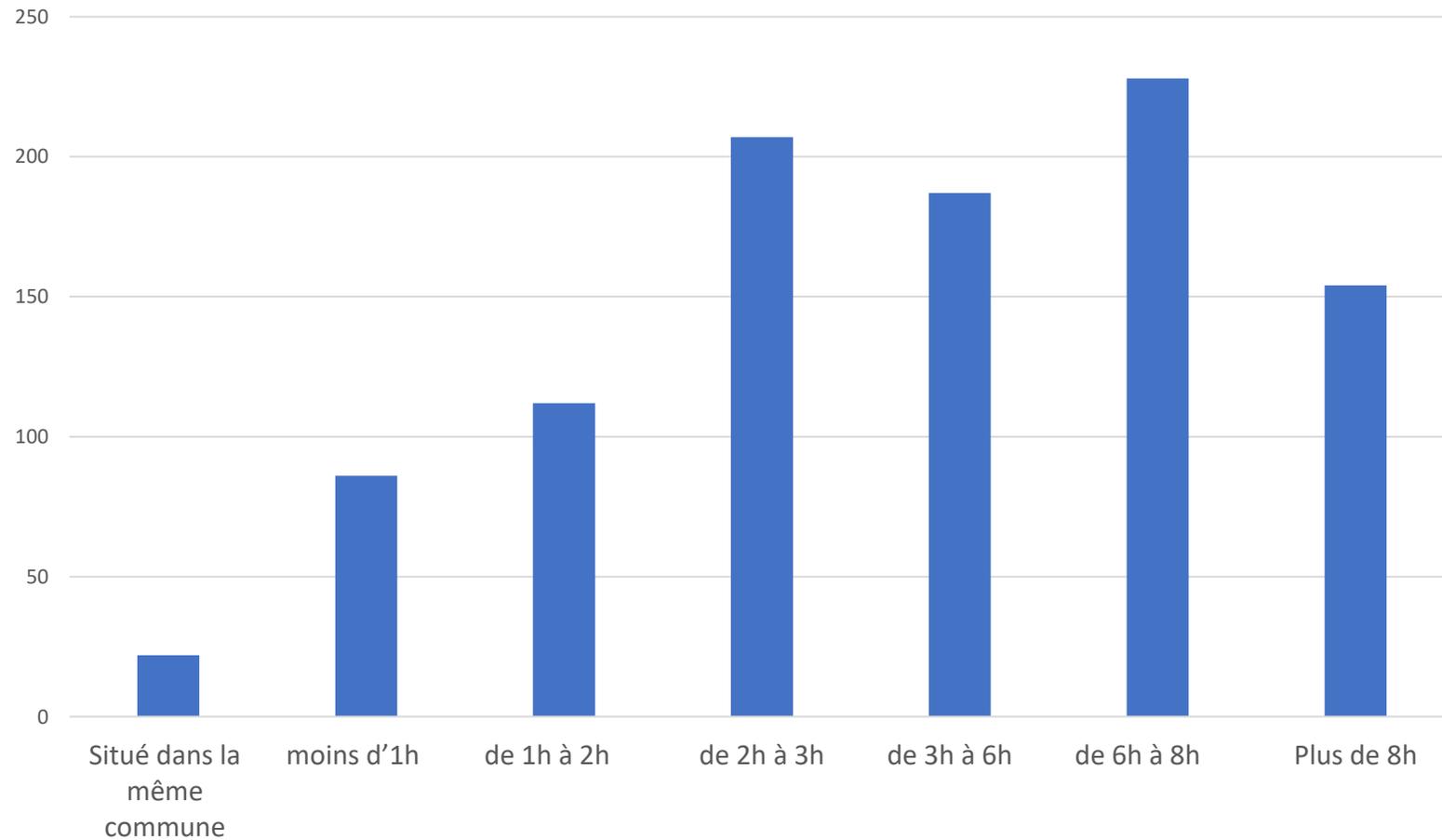
Comment avez-vous accédé à la propriété secondaire?



Depuis combien de temps êtes-vous propriétaire(s) de cette résidence secondaire ?

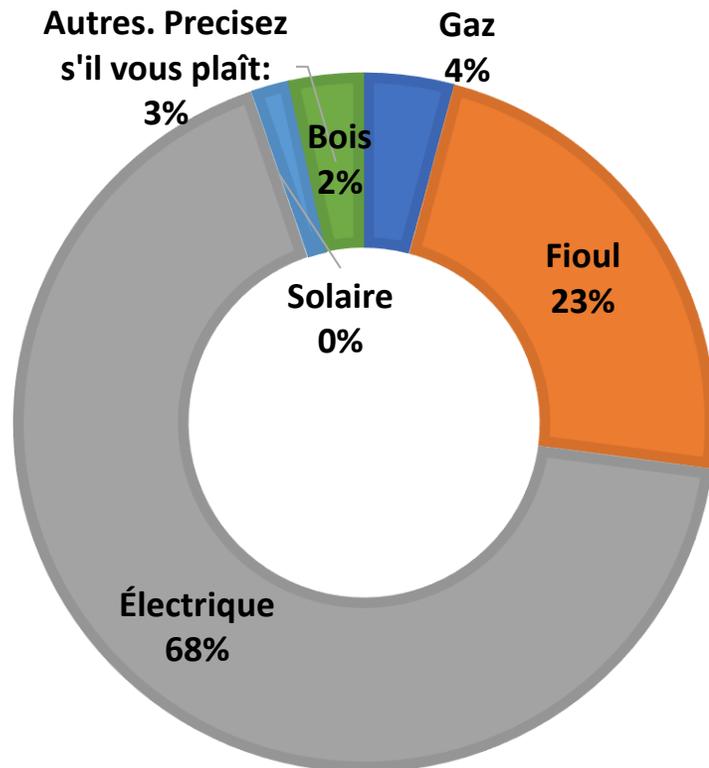


A combien de temps de trajet se situe votre residence secondaire depuis votre residence principale environ?

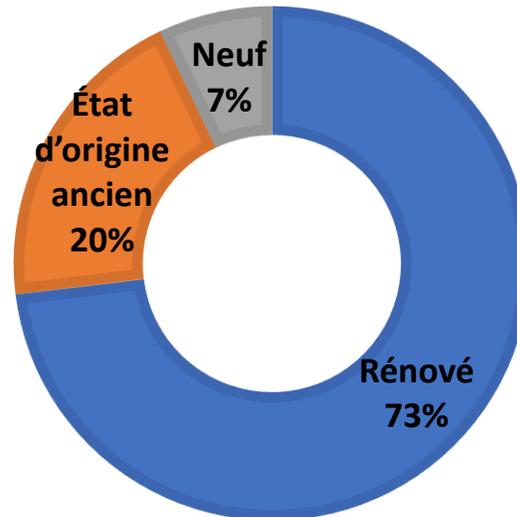


Rénovation énergétique

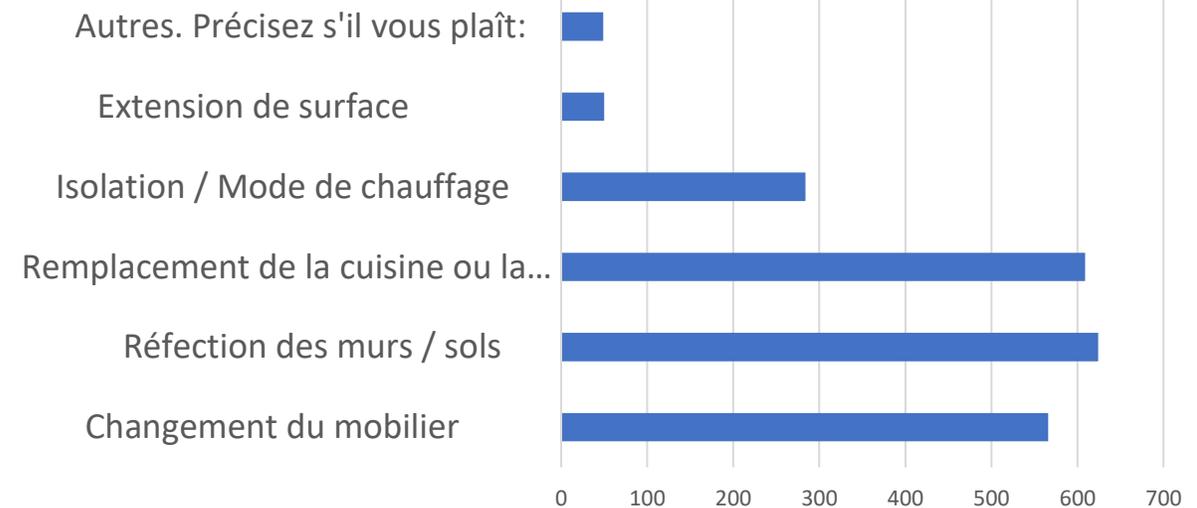
Mode chauffage



Etat

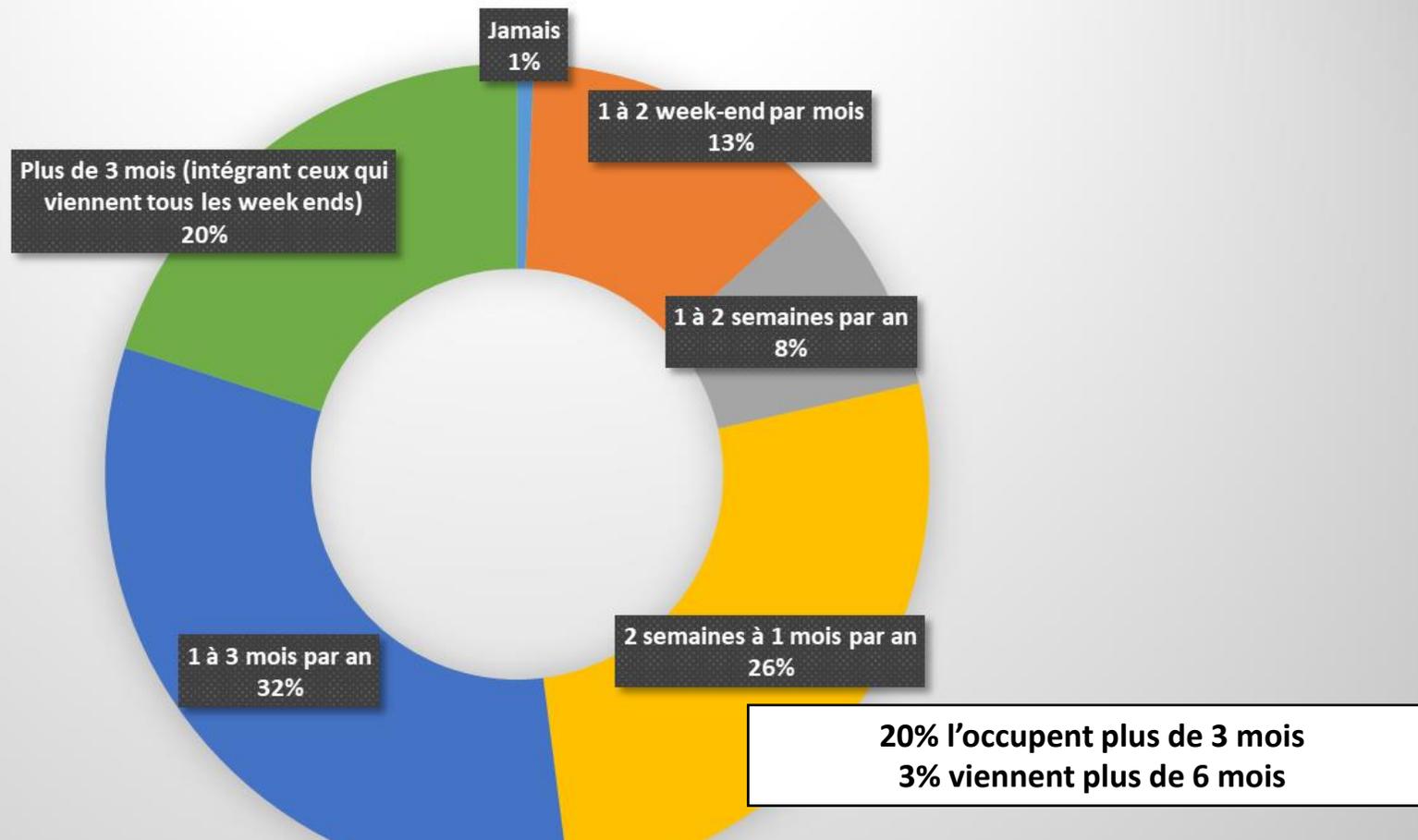


Types de travaux réalisés

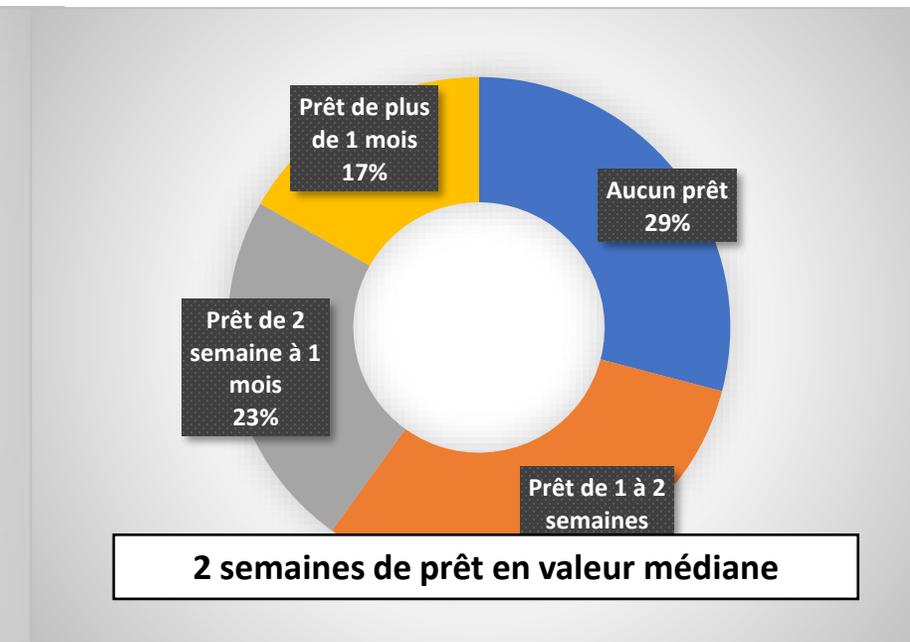


Occupation cumulant l'usage personnel, le prêt et la location

En 2022, à quelle fréquence avez-vous ou votre famille occupé le logement ?

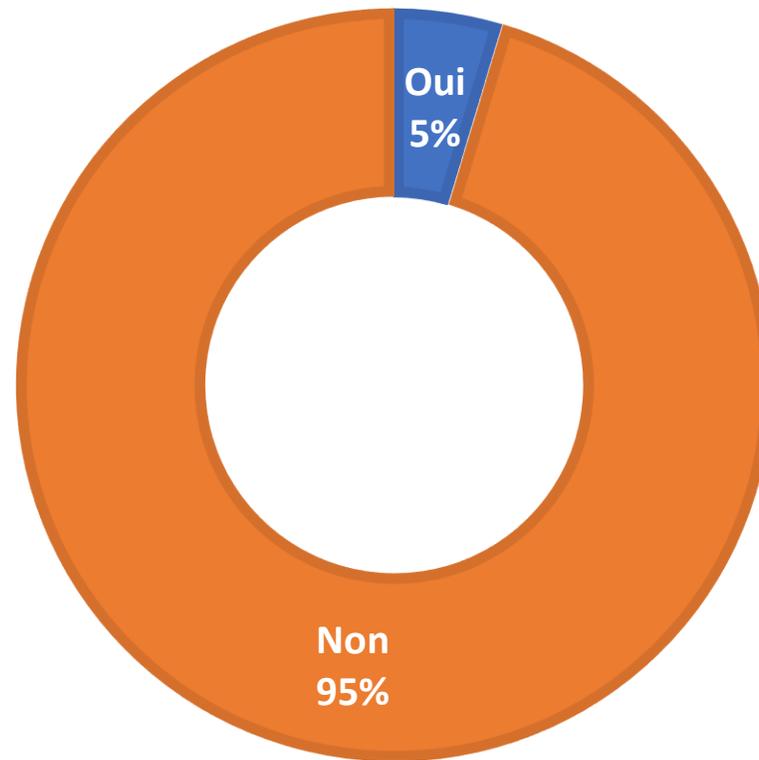


En 2022, combien de semaines l'avez-vous mise à disposition à des proches et des amis ?

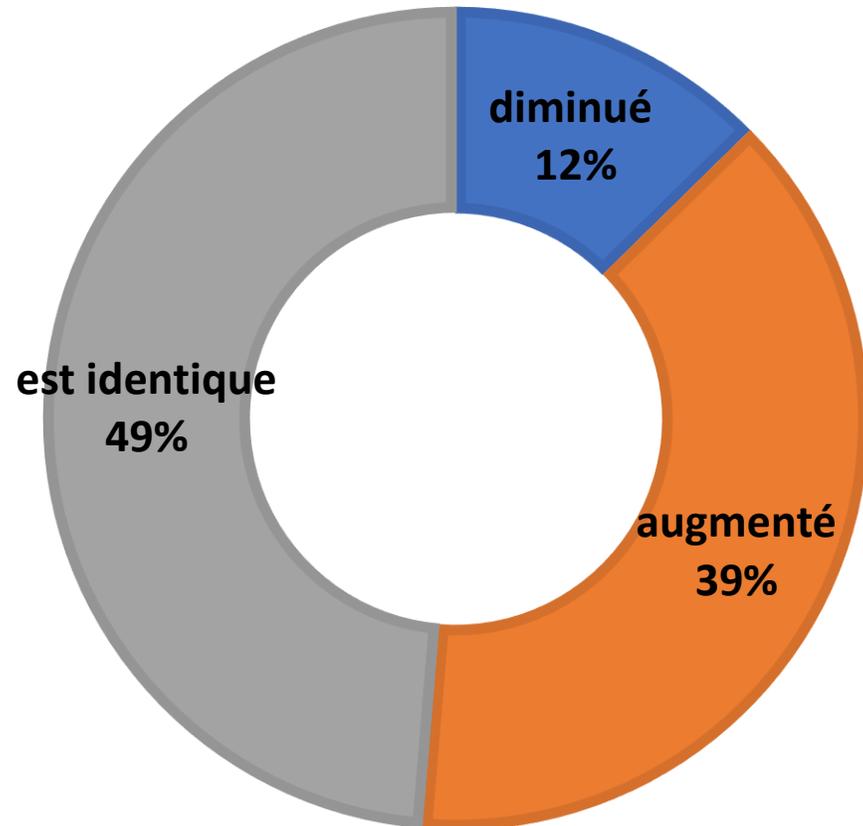


7 semaines de location en valeur médiane

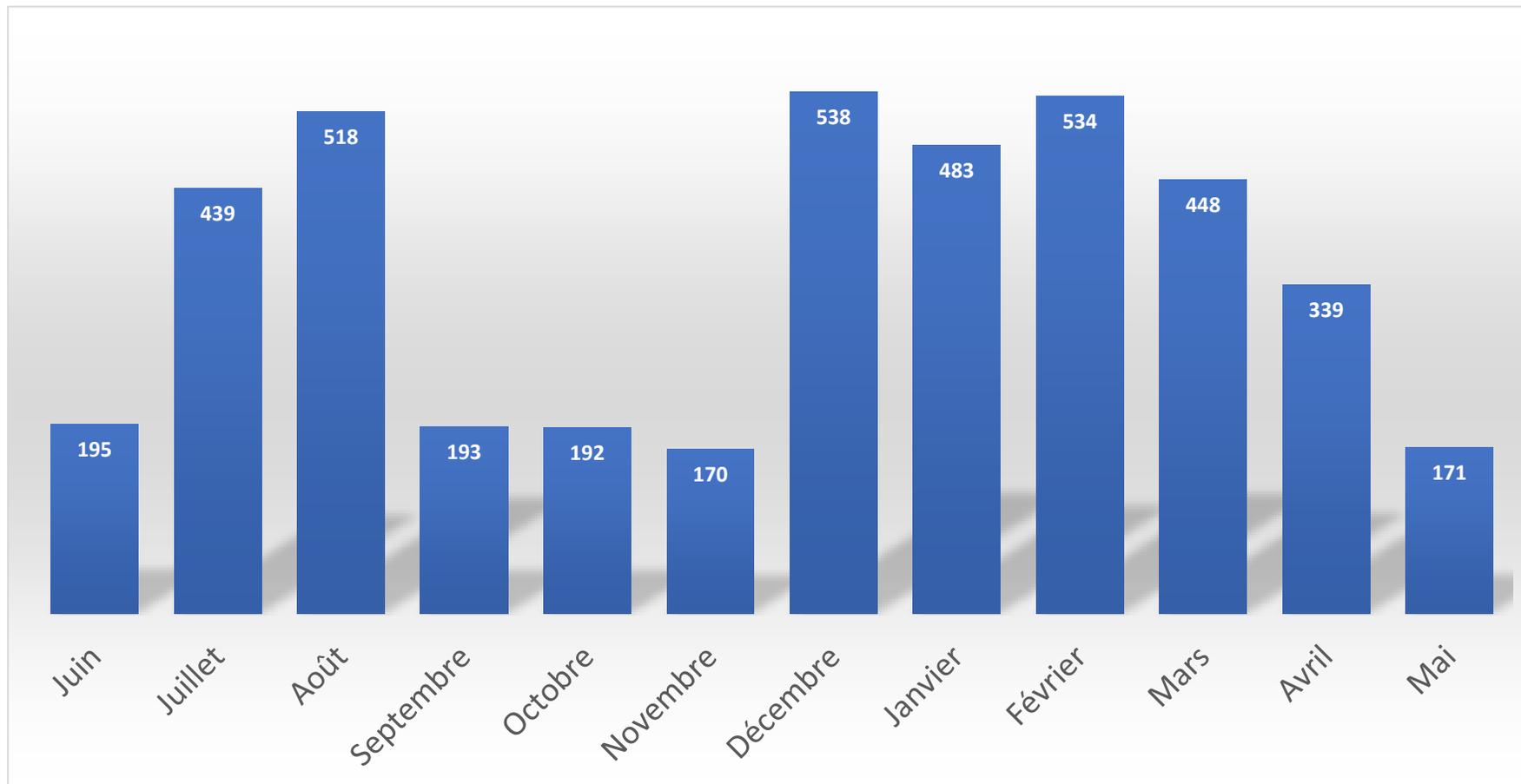
Avez-vous interverti votre résidence secondaire et votre résidence principale depuis la crise sanitaire du COVID 19 ?



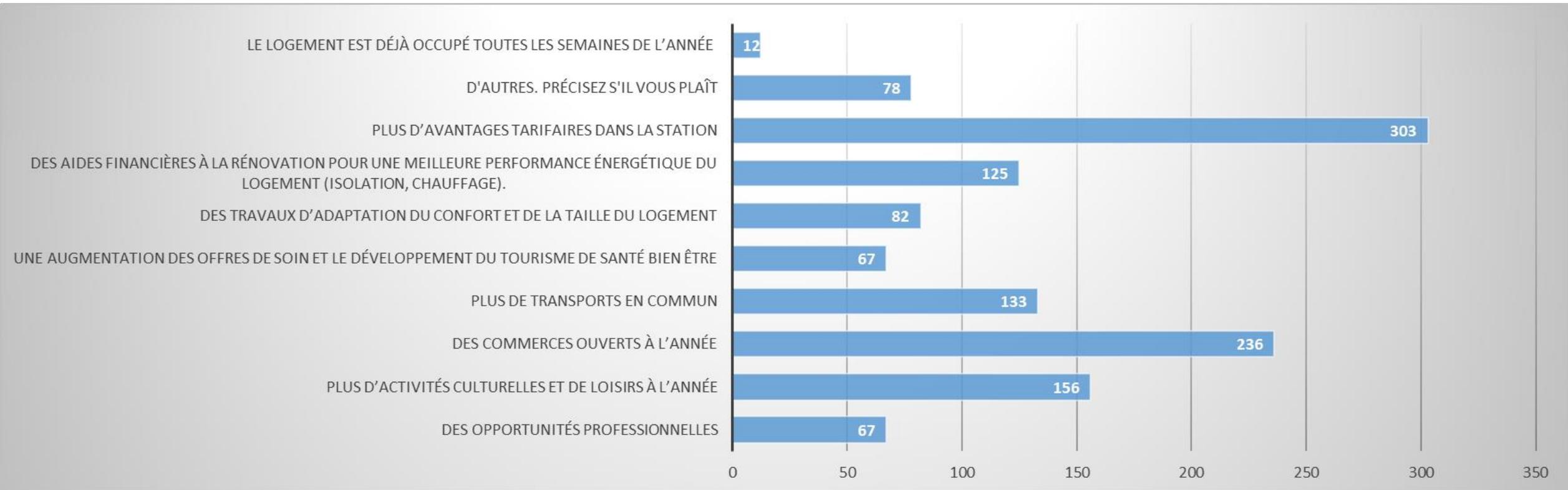
De l'année qui a suivi l'accession à aujourd'hui, votre durée d'occupation annuelle associée avec celle de votre famille, vos proches et vos amis a en moyenne ?



Présentiel mensuel des propriétaires de résidences secondaires

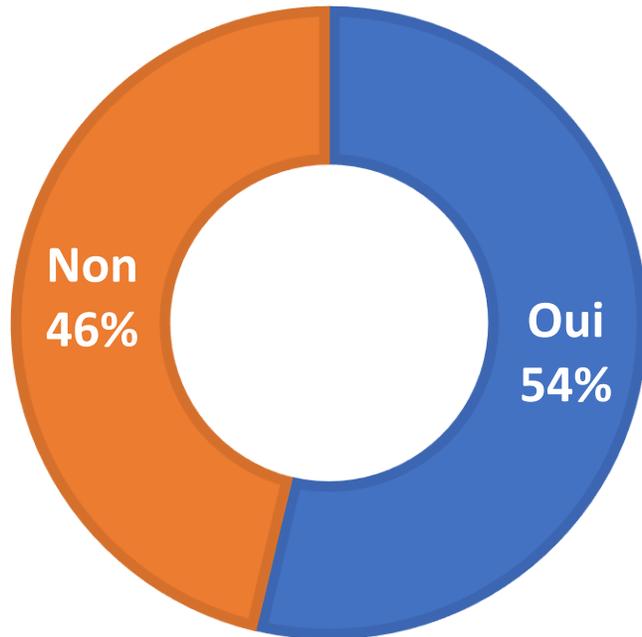


Seriez-vous ou votre famille prêt à occuper plus souvent le logement si il y avait (Plusieurs choix possibles)?

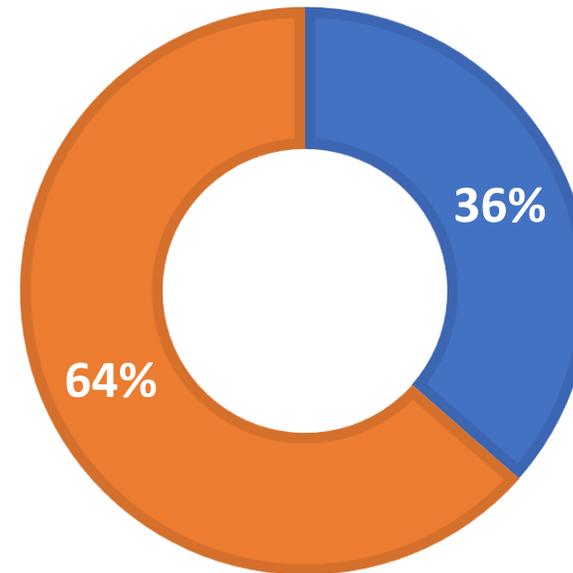


Mise en location

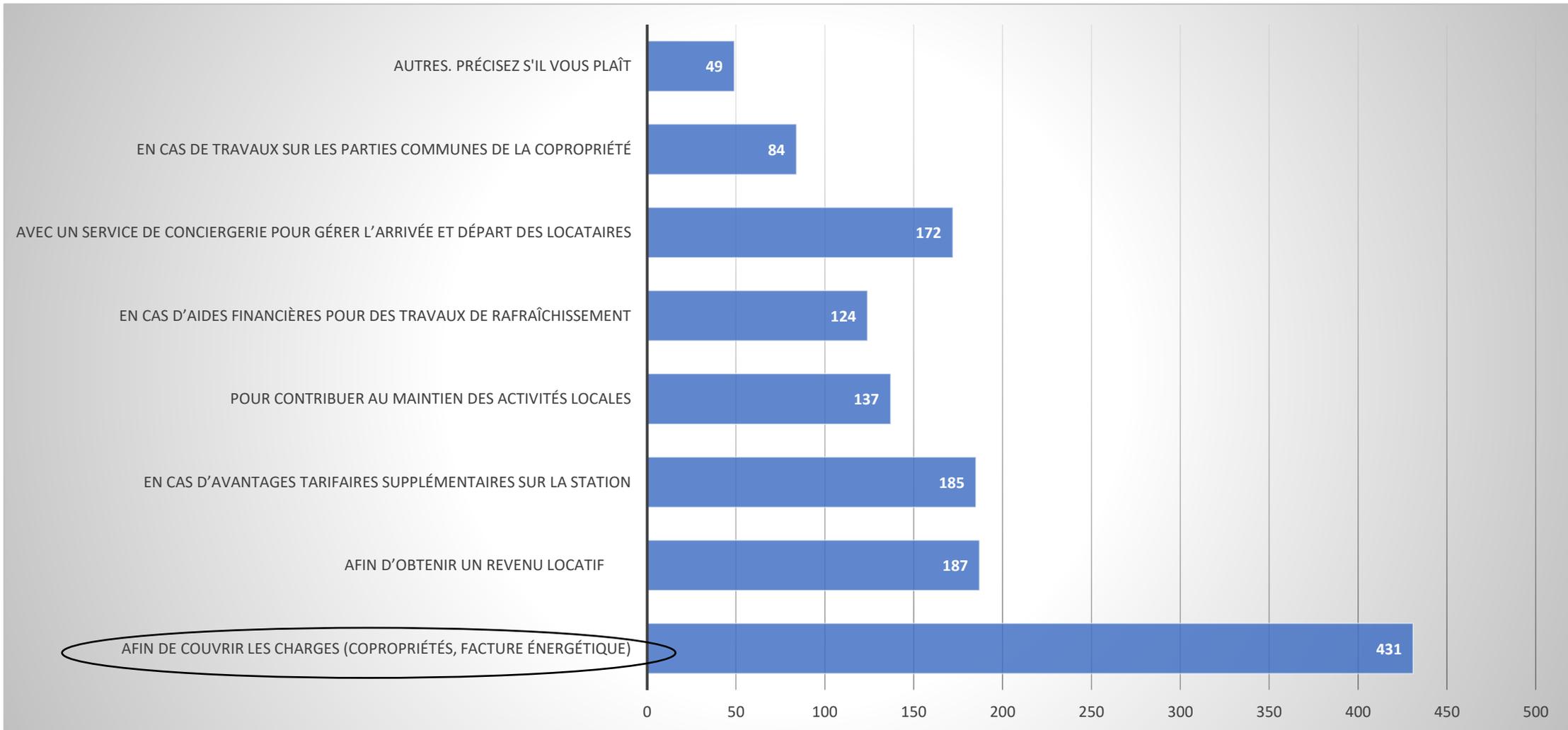
Avez vous déjà loué ou louez vous votre résidence secondaire ?



Dans les cinq prochaines années, envisagez-vous de louer ou de louer plus souvent votre résidence secondaire ?

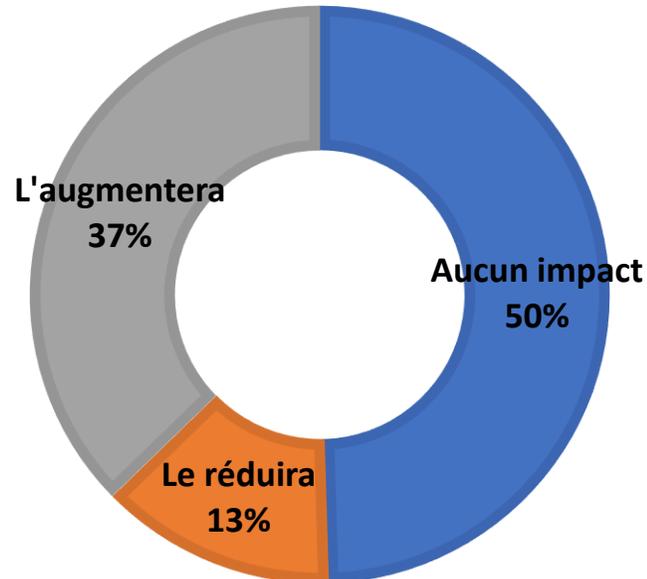


Les motifs suivants pourraient-ils vous décider à une mise en location ou d'augmenter les périodes de location de votre résidence secondaire (plusieurs choix possibles) ?

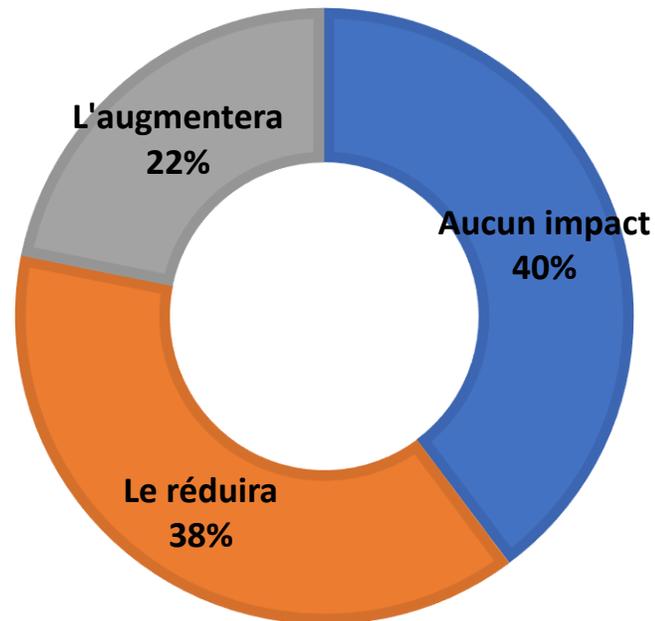


Perspectives sur l'usage des résidences secondaires

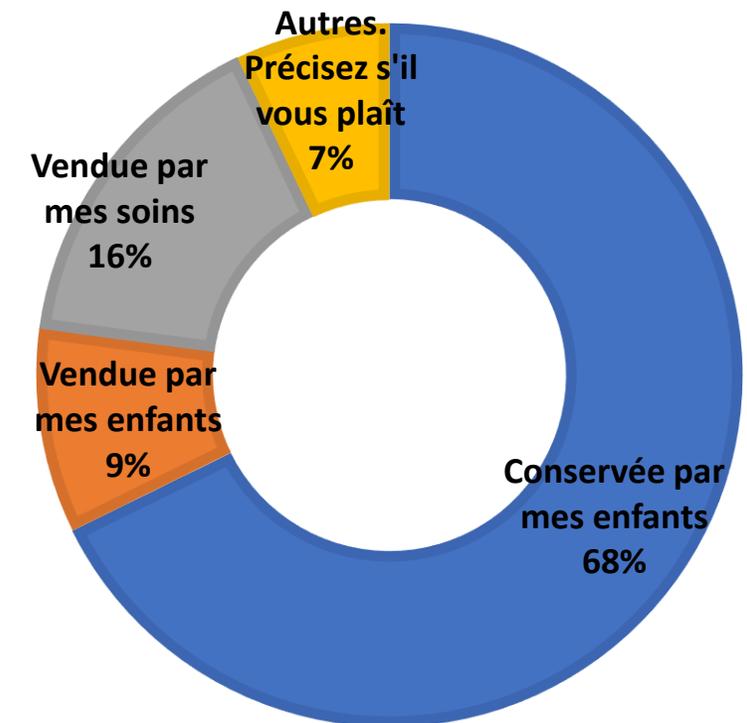
Pensez-vous que le développement touristique affectera la durée d'occupation de votre résidence secondaire dans les 10 ans à venir ?



Pensez-vous que le changement climatique affectera la durée d'occupation de votre résidence secondaire ?

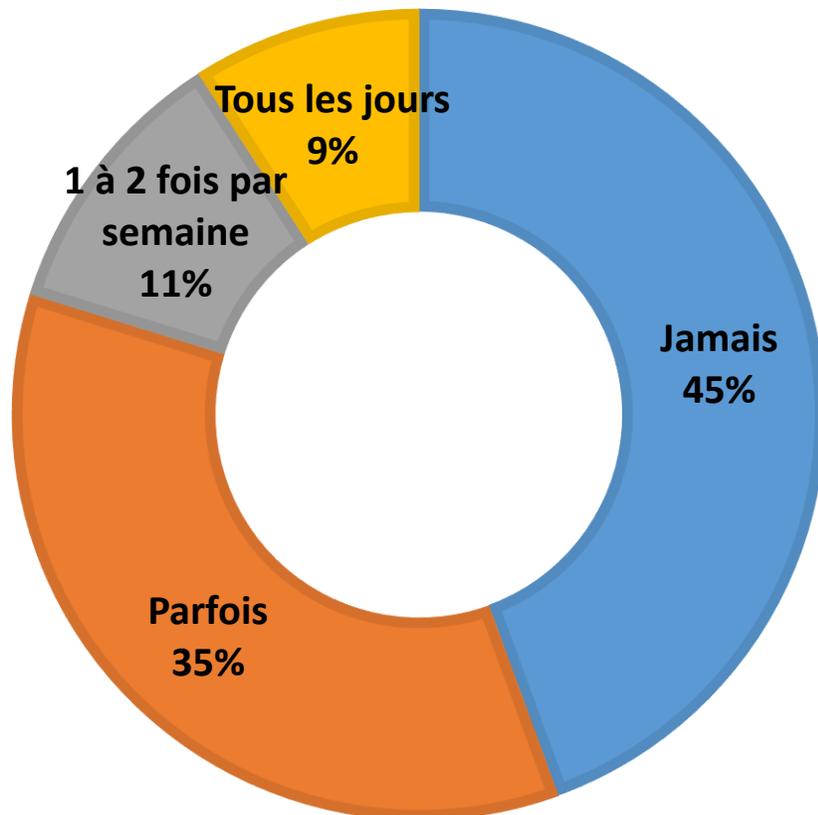


Selon vous, votre résidence secondaire sera :

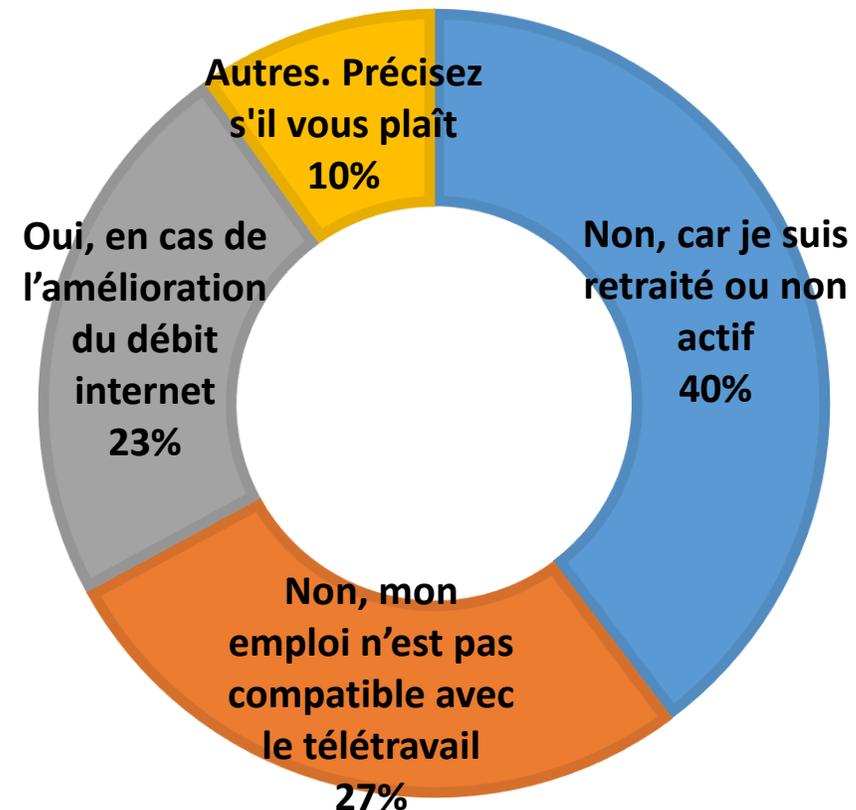


Télétravail (65% des résidences secondaires n'ont pas de connexion internet)

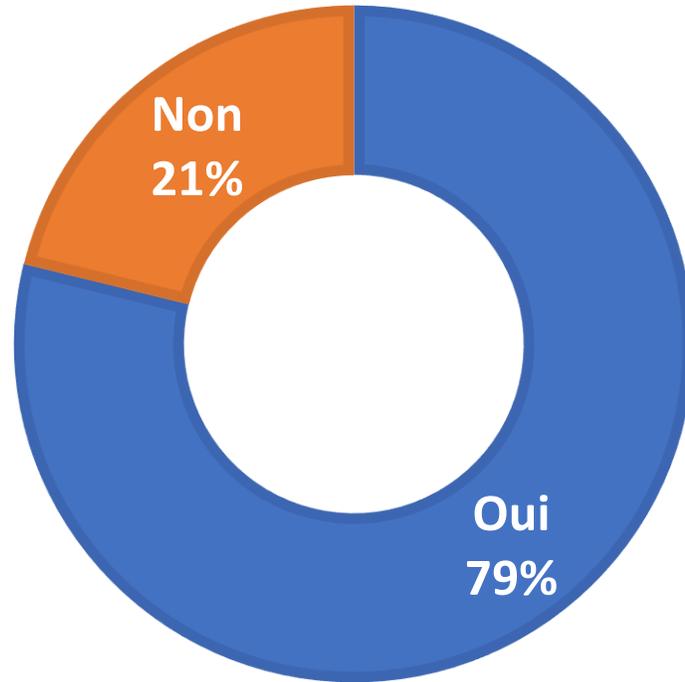
À quelle fréquence vous arrive-t-il de télétravailler quand vous séjournez dans votre résidence secondaire ?



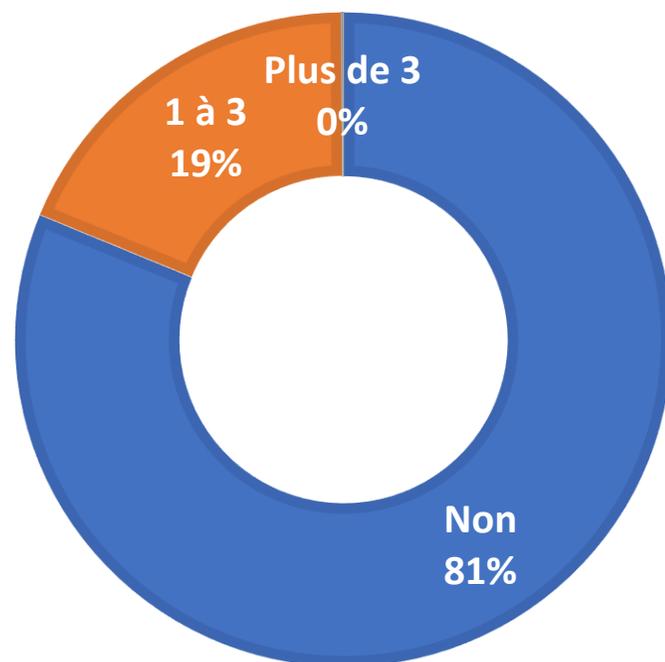
Une amélioration des conditions de télétravail pourrait-elle augmenter vos périodes d'occupation de votre résidence secondaire ? (Plusieurs réponses possibles)



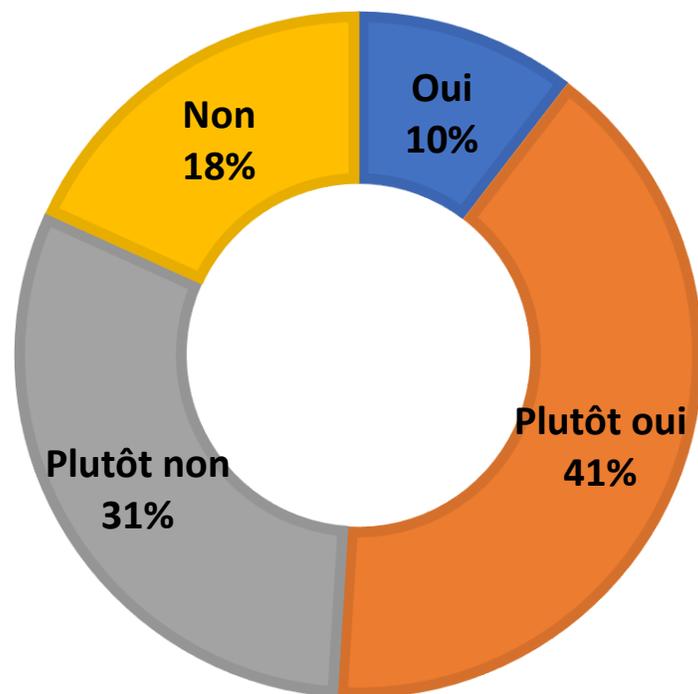
Connaissez-vous vos voisins de résidence secondaire?



Etes-vous membre d'associations dans la commune de votre résidence secondaire?

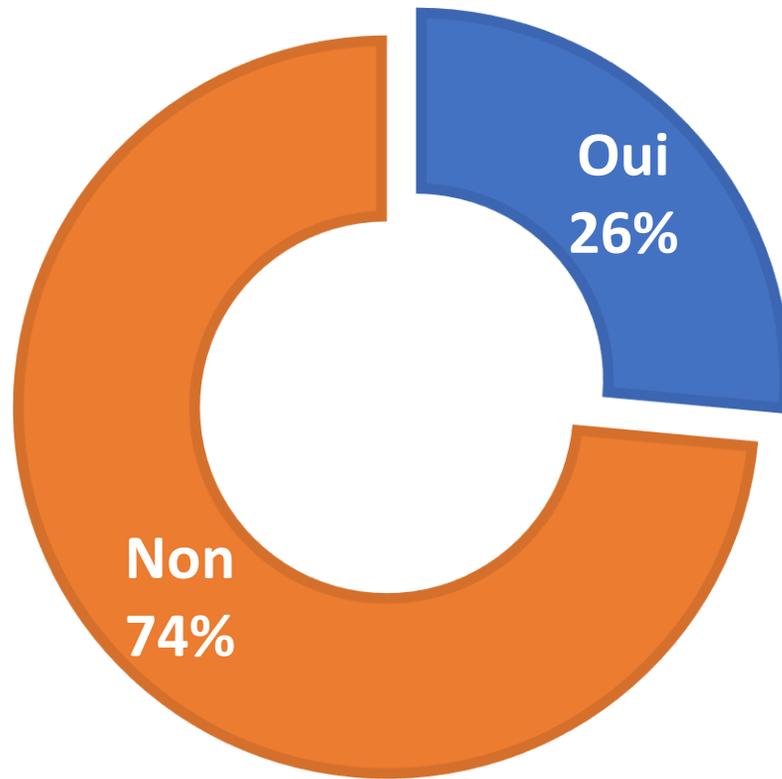


Avez-vous le sentiment d'être habitant de la commune les Belleville?



5,3% ont voté aux dernières élections municipales dans la commune de résidence secondaire

Avez-vous une autre résidence secondaire ou un autre meublé de tourisme?



15% ont plus de 2 résidences secondaires ou meublés de tourisme

3% ont plus de 5 résidences secondaires ou meublés de tourisme

Combien dépensez vous par an pour les loisirs et l'alimentaire environ dans la commune de votre residence secondaire?

La Clusaz
3996 €

Les Belleville
3495 €

Les Deux Alpes
2703 €

La Rosière
1494 €

La résilience de la destination touristique et son espace de vie dépend de facteurs multiples

Composantes du territoire

Historique de la création de la station



Localisation géographique



Proximité d'une agglomération



Qualités paysagères et patrimoniales



Spéculation immobilière et investissements particuliers dans les meublés de tourisme



Investissements privés dans l'économie (infrastructure, activités)



Attachement à une identité sociale et culturelle



Accès aux études supérieures pour le maintien des jeunes



Animation commerciale et coût de la vie locale



Taux de fréquentation des multi-résidentiels



Taille et filières du marché de l'emploi (part d'emploi permanent)



Composition démographique

Ecart entre les revenus locaux et les prix du marché du logement



Disponibilité foncière et immobilière



Taux de vacances et d'occupation du parc résidentiel et d'hébergement



Patrimoine et maîtrise foncière publics



Accès aux services publics de première nécessité et aux soins



Types d'actions publiques

- Politique habitat et foncière pour le soutien à l'accès au logement permanent
- Modération de la création de résidence secondaire supplémentaire (quota, taxe, encadrement du changement d'usage.)
- Mobilisation et gestion de l'occupation des hébergements touristiques
- Diversification de l'économie (augmentation de la part de l'emploi à l'année)
- Développement de l'inter-complémentarité et des connexions avec pôles d'emploi voisins

Merci pour votre attention !



Image 17: Les Saisies, France

Quentin DROUET

Doctorant / PhD Student
Laboratoire EDYTEM - UMR 5204
CNRS - Université Savoie Mont Blanc
Pôle Montagne - 5 bd de la Mer
Caspienne
73376 Le Bourget-du-Lac Cedex (FR)

<https://edytem.osug.fr/>

quentin.drouet@univ-smb.fr

Avec le soutien de



FONDS NATIONAL
D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT
DU TERRITOIRE
Massif des Alpes