

Résidences secondaires dans les stations

Approche transalpine pour empêcher la fuite de l'action publique

Objectifs

Cette recherche doctorale concourt à caractériser les usages des résidences secondaires en stations alpines et à identifier les réponses publiques favorisant la revitalisation des bassins de vie supports de stations soumises à une forte pression immobilière.



Nendaz, © Q.D

Méthodes

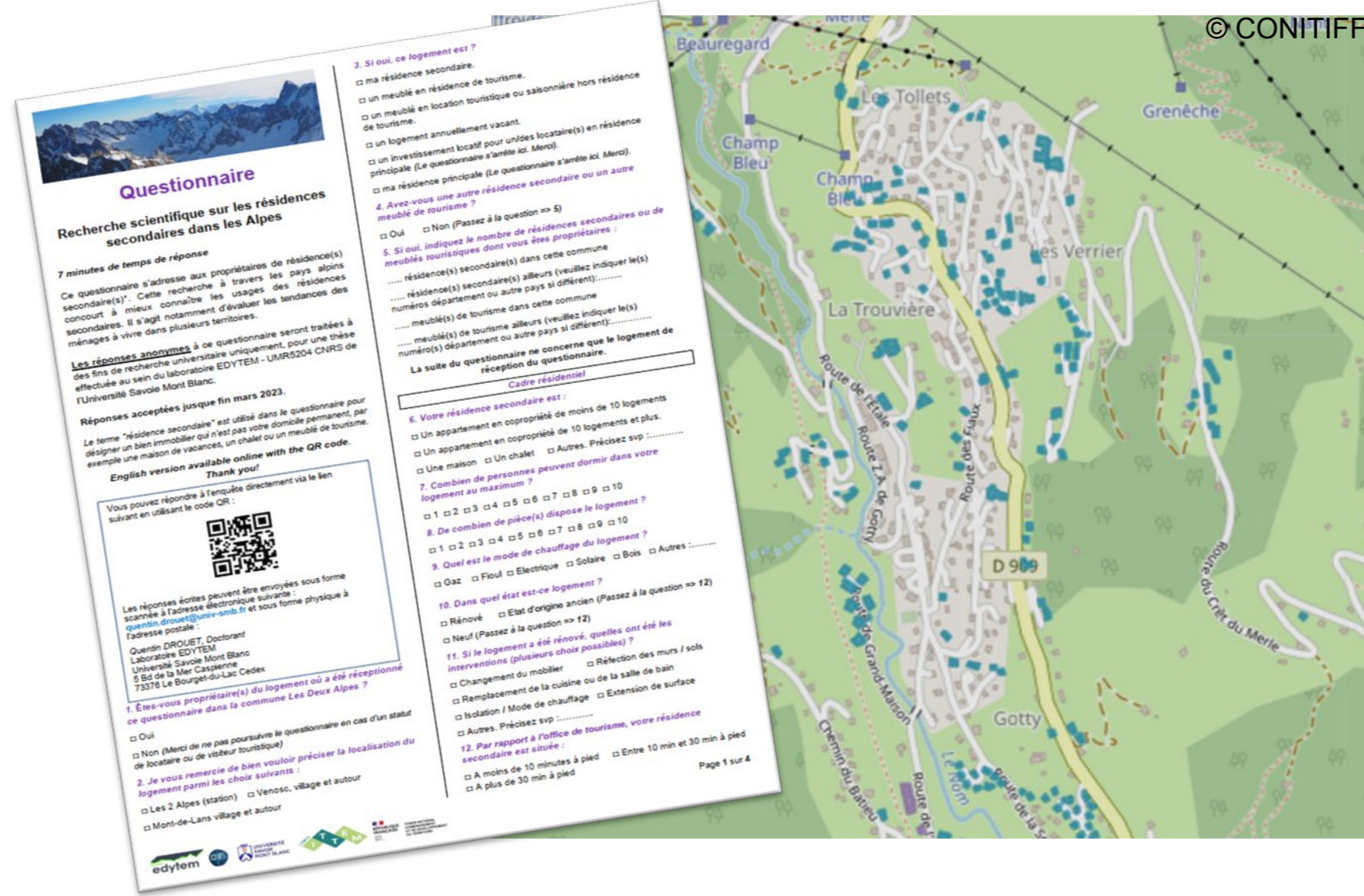
La thèse s'appuie sur des études de cas multiples de communes soumises à une forte attractivité touristique dans l'Arc alpin (France, Suisse, Italie, Autriche, Slovénie). Des analyses cartographiques, une enquête auprès des résidents secondaires (1178 répondants), des analyses statistiques (34 bases de données), des entretiens (99 rencontres), une étude documentaire, un constat de l'amplitude annuelle d'ouverture des commerces et services en stations (160 établissements) ont été réalisés depuis janvier 2022.



La Rosière © Q.D

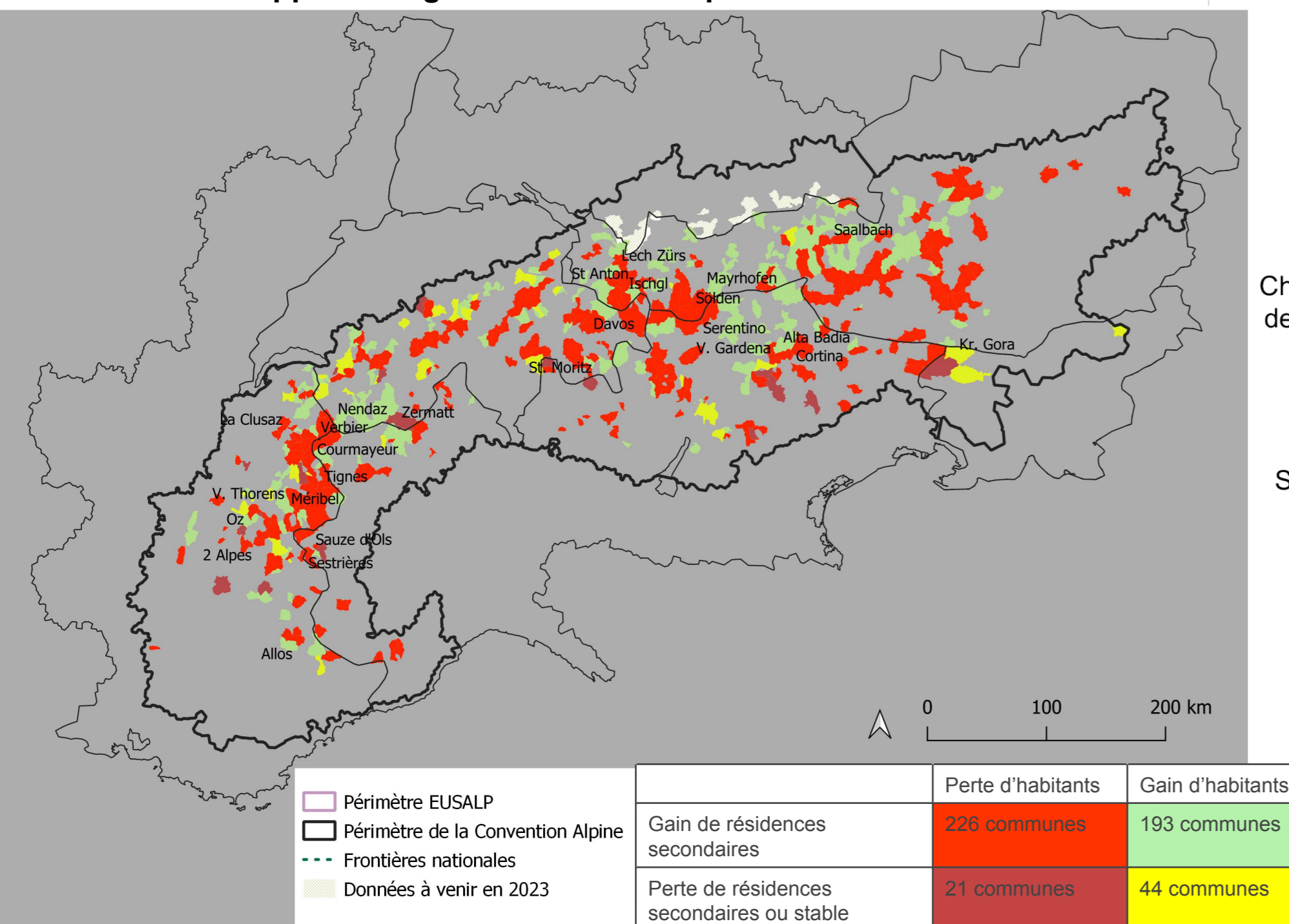
Question posée

Dans quelle mesure les usages des résidences secondaires et l'action publique peuvent-ils contribuer à la vie à l'année dans les stations alpines ?



Résultats scientifiques intermédiaires

Figure 1. Evolution démographique et du nombre de résidences secondaires dans les communes supports de grandes stations alpines lors de la dernière décennie.



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 Slovenije 2010, 2022; Agenzia delle Entrate, 2011, 2021. Carte réalisée par le doctorant

Figure 2. Contexte législatif encadrant le développement des résidences secondaires

France	Italie	Suisse	Autriche	Slovénie
<ul style="list-style-type: none"> 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 Mesures gouvernementales 2023 pour la lutte contre l'attrition du logement principal en zones touristiques tendues 	<ul style="list-style-type: none"> Loi du 3 décembre 1971 « Comunità montana » 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 paysage qui renforcent les mesures réglementaires 	<ul style="list-style-type: none"> 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). 	<ul style="list-style-type: none"> Cadre législatif différent pour chaque Länder. Résidences secondaires sont limitées à 8% du parc résidentiel communal (Amt der Tiroler Landesregierung depuis 1996) 	<ul style="list-style-type: none"> Création de la Slovénie en 1991 puis adhésion à l'UE en 2004. Loi 1991 du Parc National du Triglav qui interdit toutes nouvelles constructions dans les limites du parc.

Source: Synthèse des textes législatifs par le doctorant

Figure 3. Empreinte habitante moyenne des résidents secondaires dans les stations étudiées.

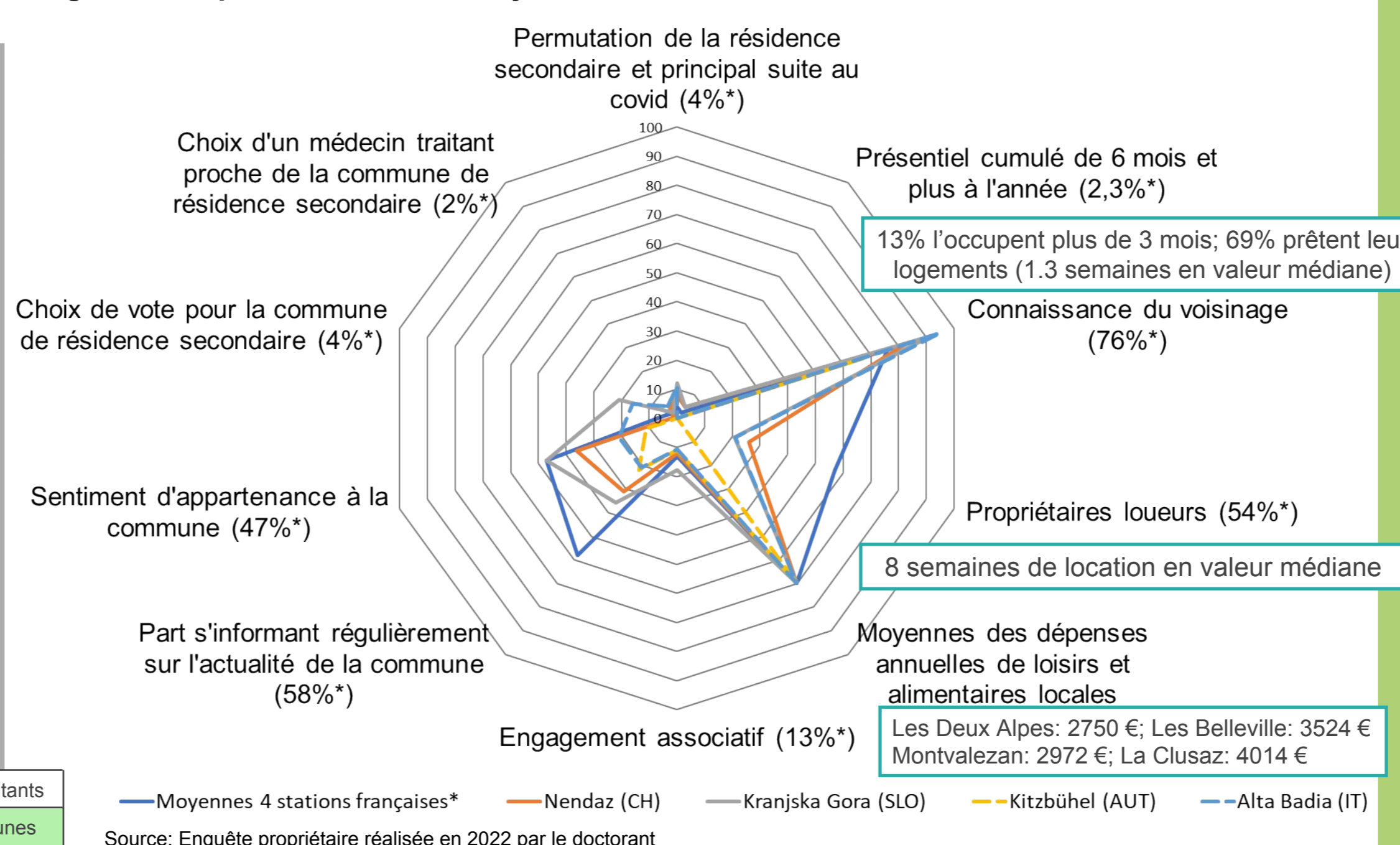


Figure 4. Facteurs pouvant influencer sur la résilience de la vie à l'année dans les stations



Source: Synthèse des entretiens et traitement de données par le doctorant

Applications

1. Préconisations pour encadrer l'usage et le développement des résidences secondaires afin de diminuer la pression immobilière

La thèse a permis de faire part de contributions à un groupe de travail inter-ministériel au cours de l'année 2023 en lien avec la délégation montagne d'Atout France.

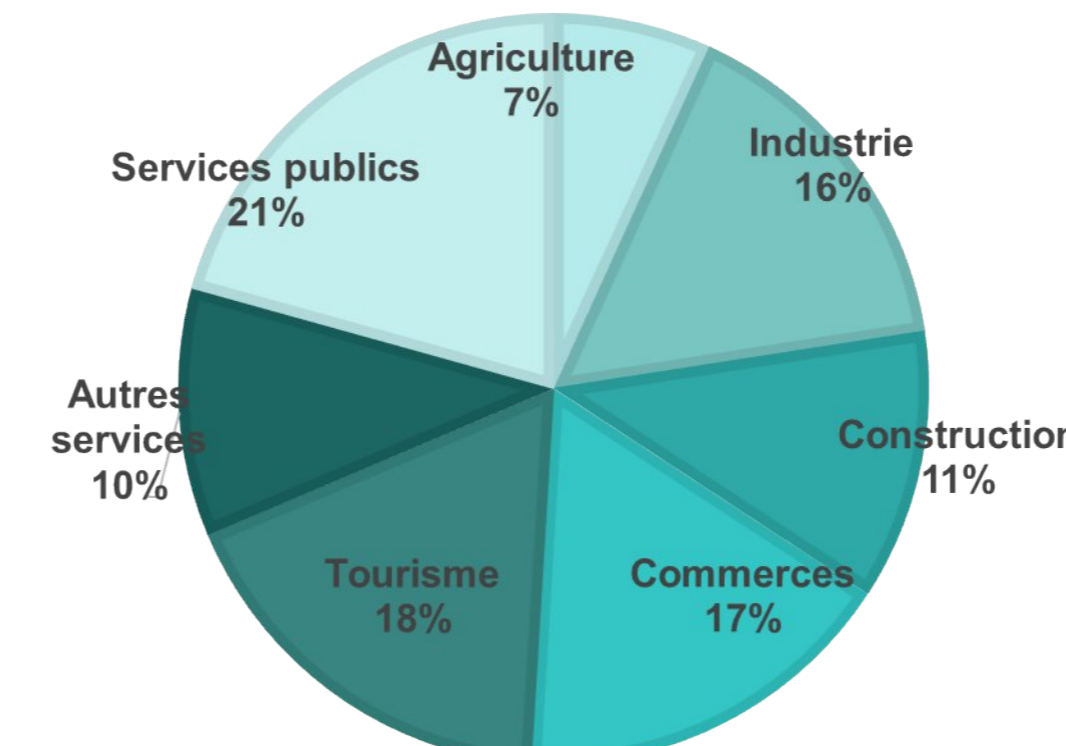


2. Pistes pour rééquilibrer l'accès à l'habitat principal dans les bassins de vie de station

Les analyses viennent conforter la nécessité de développer une offre de logement principal sous maîtrise publique pour préserver les bassins de vie de station soumis à une forte pression immobilière, bien que cela soit coûteux pour les collectivités. Ces dernières peuvent mettre en place des servitudes dans les documents d'urbanisme, construire des logements locatifs ou en accession aidée, recourir au Bail Réel Solidaire ou équivalent (Baurecht en Autriche), créer des lotissements communaux avec clauses anti-spéculatives ou un règlement restrictif, impulser de l'habitat coopératif, créer une foncière avec la participation d'acteurs économiques. Le repositionnement des objectifs d'accueil touristique en lien avec les capacités immobilières existantes des stations, pour maintenir une habitabilité à l'année durable, est à considérer dans un contexte de rareté foncière.

3. Constat et benchmark des opportunités d'emplois et de services à développer tout au long de l'année en station pour pallier l'effet de saisonnalité

Ventilation des emplois par secteur d'activités à Kitzbühel.



Source: ASTAT 2022 représenté par le doctorant

4. Caractérisation des pratiques résidentielles pour identifier des leviers de revitalisation du parc résidentiel par les politiques publiques

Les résidents secondaires peuvent avoir des profils et pratiques résidentielles très différentes. Une proportion émergente des résidents secondaires sont dans leurs pratiques des habitants intermittents qui contribuent à la vie à l'année en station et certains deviennent permanents. L'occupation propre et/ou la mise en location dépend des caractéristiques des propriétaires, des stations et des logements. Des politiques incitatives peuvent contribuer à un meilleur taux d'occupation.

Partenaires



Avec le soutien de



Terrains d'étude

Les Deux Alpes, La Clusaz, Les Belleville, Montvalezan, Nendaz, Kitzbühel, Alta Badia, Kranjska Gora

Mots clés

Résidences secondaires – Stations – Habiter - Vie à l'année - Arc alpin - Empreintes habitantes – Revitalisation - Action publique

Doctorant

Quentin Drouet



Encadrants

Lionel Laslaz, directeur de thèse
Christophe Gauchon, co-directeur de thèse

Publications

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.

Valorisation, évènements

- Thèse présentée lors des instances suivantes :
- Mountain Planet le 26 avril 2022 dans le groupe de travail tourisme et santé de la Suera.
 - Conférence Internationale de la Montagne à Innsbruck le 14 septembre 2022.
 - Rencontre sur la multi-résidentialité du 3 et 4 novembre 2022 à l'Université de Lausanne.
 - Comité de Massif des Alpes du 7 décembre 2022
 - Journées Techniques Collectives n°2 d'Atout France le 20 et 21 mars 2023 à la Mongie-Grand Tourmalet.
 - Bureau SCOT de l'Assemblée Pays Tarentaise Vanoise le 30 mai 2023.
 - Conférence aux rencontres de la saisonnalité du 6 juin 2023 à Vaujany organisées par Adrets.
 - Commission espace et urbanisme du Comité de Massif des Alpes le 15 juin 2023

- Assemblée Générale de la Fédération des Associations de Résidents des Stations de Montagne à Chamonix le 11 août 2023
Site du Labex ITTEM : www.labexittem.fr

Site du projet : <https://labexittem.fr/projets/residences-secondaires-en-montagne-et-reponses-publiques-locales/>

Contact : quentin.drouet@univ-smb.fr

Poster réalisé par Quentin Drouet le 30/10/2023