

**DÉVELOPPER
L'HABITAT PERMANENT
ET L'ACCÈS À DES LOGEMENTS
SAISONNIERS EN TERRITOIRES
TOURISTIQUES ALPINS**

Avril 2023





Détricoter la pelote de l'accès au logement permanent

Dans les territoires de montagne alpins comme ailleurs, l'attractivité pour les nouveaux arrivants dépend de nombreux facteurs : développement de l'emploi, accès aux équipements et aux services, dynamisme des centres-bourgs, accès aux réseaux de mobilité comme d'internet pour faire vivre les connexions essentielles entre territoires isolés, polarités et métropoles, pourvoyeuses de services et d'équipements (éducation, culture, emploi, santé...).

Au-delà de ces facteurs, nombre d'acteurs de l'aménagement, socio-professionnels, élus ou encore universitaires, pensent que parmi ce bouquet multi-factoriel, **l'offre de logements, son accessibilité, sa qualité et les politiques de l'habitat s'y afférant, constituent le point d'achoppement des dynamiques démographiques et d'installation durable dans les territoires.**

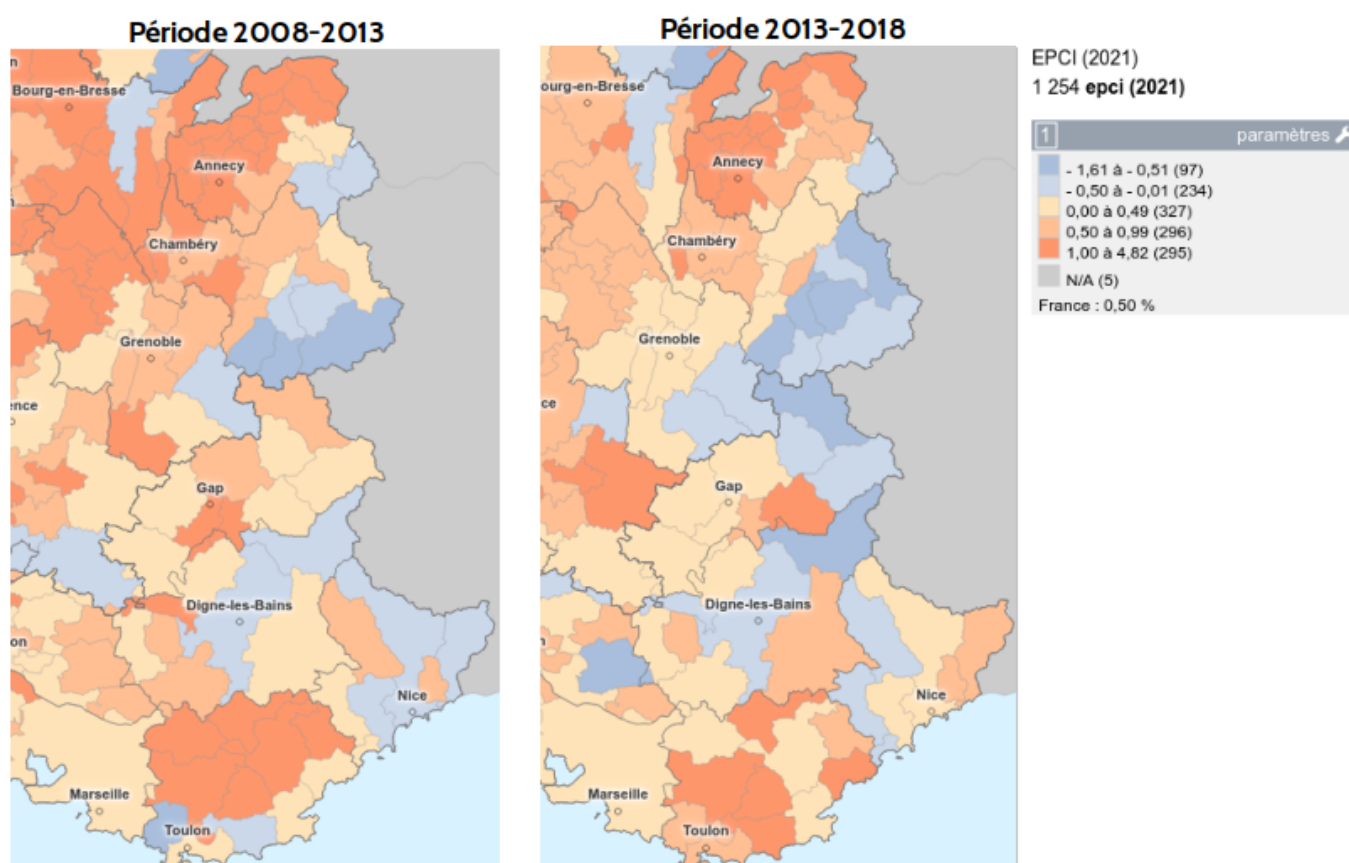
Aussi la question du logement en territoire alpin impacte directement le champ de l'emploi et en constitue l'un des principaux freins de l'accès à l'emploi saisonnier comme à l'emploi durable, vecteurs d'ancrage des populations. Ainsi, penser le logement et l'habitabilité des territoires touristiques rejoint l'enjeu du maintien en leur sein de populations contributrices de leur richesse et de leur développement, et non pas seulement consommatrices (des ressources, des paysages, des aménités, de l'offre touristique, des biens et des services).

Dans cet article, nous allons chercher à comprendre **les logiques enchevêtrées entre dynamiques démographiques, phénomènes de pression touristique, et les difficultés réelles et croissantes des collectivités à maintenir des habitants à l'année**, à répondre aux besoins de logements et à offrir les conditions d'un accès à un hébergement permanent, au-delà des résidences touristiques qui fleurissent plus que jamais. Cette problématique est d'autant plus complexe que la compétence est partagée entre les questions de foncier, d'aménagement, de réglementations nationales et locales, de politiques locales de l'habitat si elles existent. Tâchons ici de détricoter, de décrypter, et enfin de proposer des pistes de solutions.



Un contexte de forte pression touristique et un certain ralentissement démographique dans de nombreux territoires alpins

À l'échelle macroscopique, les Alpes françaises connaissent depuis maintenant plus de dix ans **un ralentissement de leur attractivité**, en témoigne le taux de variation annuel de la population. Sur la période 2008-2013, seuls 14 Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) trouvaient une évolution négative de leur taux de population, entre -0,01% à -1,61%. Pour la période 2013-2018, cette tendance s'accélère avec 19 EPCI concernés, sans égard ici aux territoires jusque là très attractifs et qui trouvent désormais une évolution plus faible. En l'occurrence, les zones d'emploi concernées par cette déprise au sein des "Alpes Centrales" sont celle du Mont-Blanc, de la Tarentaise, de la Maurienne et de l'Oisans pour la Région Auvergne-Rhône-Alpes, du Briançonnais et du Queyras pour la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ces régions sont fortement marquées par le tourisme d'hiver avec beaucoup d'emplois saisonniers, de résidences secondaires ainsi que des services de proximité et d'artisanat. Dans ces zones, l'essor économique est principalement tiré par le tourisme. Si ces chiffres apportent un éclairage intéressant, il faut néanmoins avoir en tête qu'il n'existe pas encore de données sur une période plus récente (2018-2023).

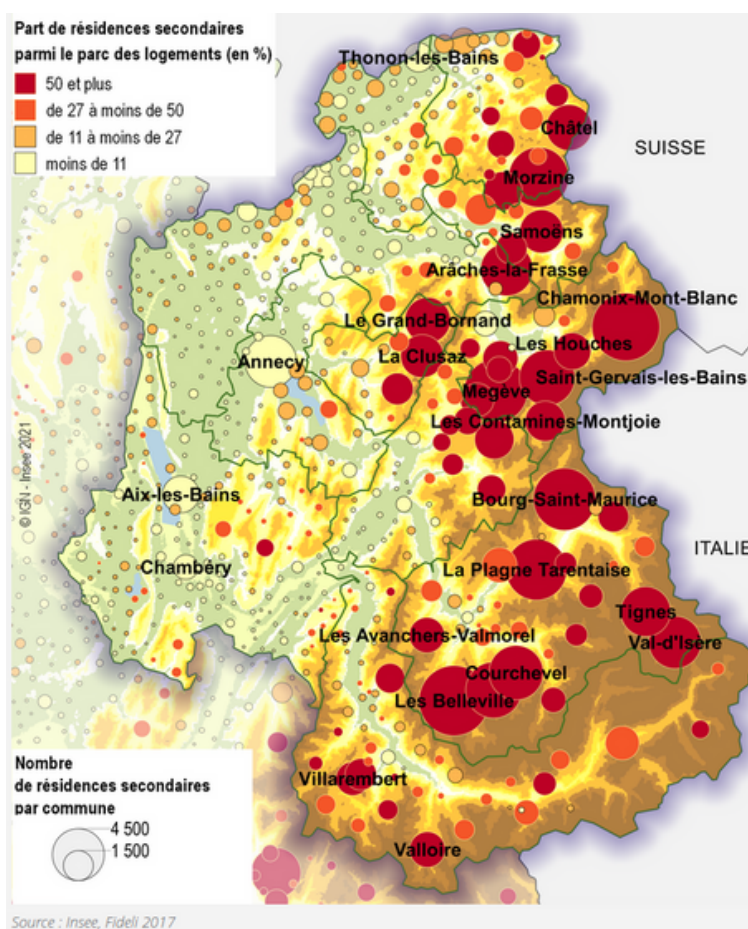


Source : INSEE, 2021 in Cartographie du Schéma interrégional du Massif des Alpes

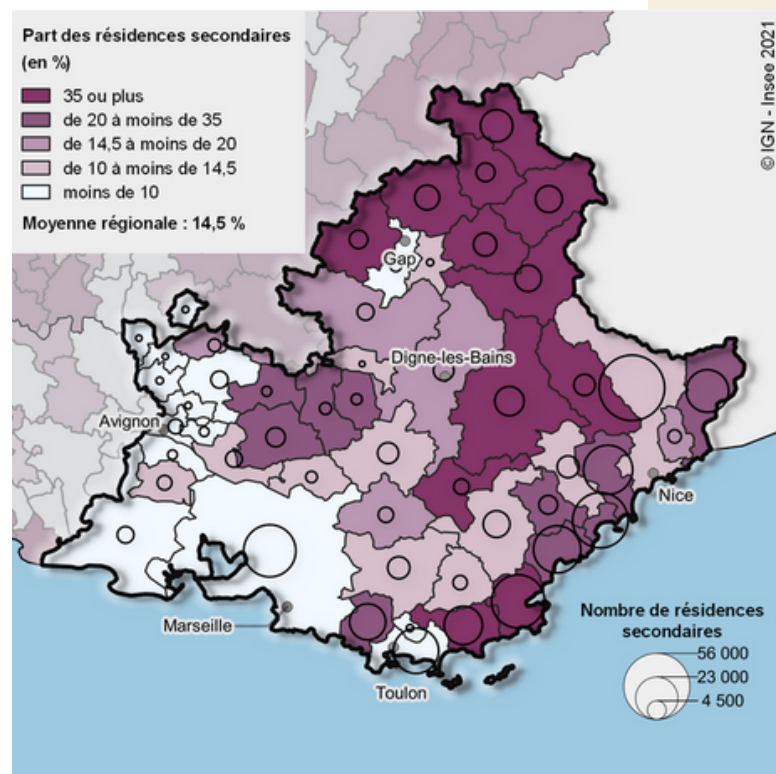
Les cartes illustrant la part de résidences secondaires dans ces régions font état de communes où la part s'élève **à plus de 50% dans des stations nord-alpines**, et **à plus de 35% dans plusieurs EPCI des Alpes du Sud**, pourcentages que l'on retrouve par ailleurs dans de nombreuses zones littorales et touristiques françaises.

Ces zones touristiques subissent des pressions foncières, des spéculations immobilières et la saisonnalité des locations. La situation semble s'être aggravée suite à la crise sanitaire, avec un recrudescence d'achat de biens, et la fuite de locatifs de longue durée vers de la courte durée, plus avantageuse. De nombreuses communes ont ainsi vu les prix de leur immobilier flamber et leur marché locatif s'effondrer, un phénomène particulièrement exacerbé dans les territoires alpins au foncier rare. En résulte **un phénomène de gentrification désormais bien documenté, et des conséquences d'exclusion de l'accès au logement de plus en plus discriminatoire pour les habitants permanents, souvent les plus modestes** (dont les travailleurs saisonniers) qui ne peuvent plus accéder à des offres de location adaptée à leurs besoins faute d'offres, ou à la propriété faute de pouvoir d'achat suffisant.

Dans de nombreux territoires alpins, les élu.e.s sont fortement conscient.e.s de la problématique et travaillent à la lutte contre les lits froids (1), - notamment grâce au concours du programme Rénovation de l'immobilier de loisirs - conséquence principale du parc de résidences secondaires. Ce "syndrome des volets clos" pèse d'ailleurs autant sur l'attractivité touristique que sur la perte sèche de potentiel de location en longue durée à des fins d'habitat permanent pour les populations locales.



Source : INSEE 2021, dans Savoie Mont Blanc : les résidences secondaires, un enjeu économique important



Source : Source INSEE, 2021 dans Part des Résidences secondaires en Région Provence-Alpes Côte d'Azur en 2017



Des problématiques cumulatives accentuées par la législation

En matière de politiques publiques de développement de logement saisonnier et d'habitat permanent, les constats identifiés sont nombreux et un cumul de difficultés se posent pour l'ensemble des élu.es et technicien.nes des collectivités locales alpines.

Le manque de foncier

Plusieurs facteurs peuvent influencer sur cette limitation du foncier : topographie, pression foncière importante mais aussi cadre juridique. À ce titre, [la loi Climat et Résilience de 2021](#) impose une diminution rapide du rythme d'artificialisation des sols des collectivités territoriales d'ici à 2032 pour atteindre le "zéro artificialisation nette" des sols en 2050 (voir focus ci-dessous). S'ajoutent, pour certaines communes et stations de montagne, une pression immobilière importante accrue par des phénomènes de gentrification et corrélée à une prédominance de résidences secondaires sur l'habitat permanent. Sans compter que les rares logements disponibles peuvent être en mauvais état, véritables "passoires énergétiques", voire pour certains insalubres.

Le manque de moyens et d'ingénierie

Pour trouver des solutions réglementaires et fiscales adaptées, encore faut-il que les collectivités puissent mobiliser des compétences et de l'ingénierie en interne ou en proximité. Un [manque de connaissances et d'appui](#) sur les questions foncières et sur les leviers existants semble particulièrement prégnant, notamment pour différencier, dans le parc immobilier existant, les résidences secondaires des résidences permanentes, développer la coopération des acteurs privés en lien avec les collectivités, etc. On peut aussi déplorer un [manque de moyens financiers](#) pour la création de poste dédié ou le portage d'investissement nécessaire, d'autant que la mutualisation d'actions reste complexe.

Le manque de transversalité

On retrouve peu de passerelles entre les politiques de l'habitat, du tourisme, et des services à la population pour offrir [une vision de l'offre de services à la population en saison et à l'année](#), pourtant indissociables pour penser des logiques pertinentes d'aménagement du territoire. Ainsi, quelques rares structures locales, telles que les Espaces saisonniers, Maisons des saisonnalités, ou Services Logement, souvent seuls à porter des solutions, aux prises avec le besoin de traiter de cette question à l'échelle territoriale, via une politique de l'habitat, lorsqu'elle existe.

Le résultat final est notamment une pénurie de logements locatifs à moyen et long terme, se retrouvant en concurrence avec l'économie locative touristique de la montagne. A ce titre, l'État et les communes ont établi depuis quelques années des [Conventions pour le logement des saisonniers](#) suite à l'impulsion donnée par la Loi Montagne de 2018.



L'enjeu ? La lutte contre l'artificialisation des sols consiste à réduire au maximum la transformation d'un sol naturel, agricole ou forestier par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale des sols afin de les affecter à des fonctions urbaines ou de transport. Plus concrètement, cela consiste à limiter autant que possible la consommation de nouveaux espaces et, lorsque c'est impossible, à rendre à la nature l'équivalent des superficies consommées.

Quelle mise en œuvre ? La loi montagne de 1984 a été la première à adopter une mesure limitant l'artificialisation des sols en imposant aux collectivités de "gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des espaces naturels et des paysages et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales". L'objectif a ensuite été consacré en 2018 par le Plan Biodiversité, puis en 2020 par la Convention citoyenne sur le climat. Actuellement, c'est la loi Climat et Résilience de 2021 qui impose un nouveau calendrier dans la lutte contre l'artificialisation des sols. Pour ce faire, une baisse de 50% de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers entre 2021 et 2031 par rapport à 2011-2021 est nécessaire, suivie par l'application de nouveaux objectifs tous les 10 ans pour atteindre le "zéro artificialisation nette" des sols en 2050. Pour suivre cette feuille de route, un projet de décret est à l'œuvre pour que l'État mette à disposition un observatoire et des outils pour qu'il n'y ait pas de charges supplémentaires pour les collectivités.

En effet, une des difficultés symptomatiques aux collectivités est le manque de moyens financiers et humains pour permettre le respect de ces objectifs ZAN. Nous notons d'ailleurs une croissance des sollicitations des collectivités rurales à plusieurs fonds existants pour permettre la mise en place des objectifs : financement social en milieu urbain, Fond Vert pour la ruralité, Fond sur les friches, etc.

Quels impacts ? Cet objectif ZAN crée, pour l'instant une tension, au niveau des territoires de montagne notamment en lien avec :

- le tourisme qui amène des pressions sur le foncier et le logement ;
- le besoin de maintenir un niveau d'attractivité territoriale exigeant au regard du modèle économique de ces territoires (possibilités de construction et d'aménagement récurrentes) ;
- l'accessibilité aux services de proximité, pierre angulaire du devenir de ces territoires (construction de Maisons des services ou de Maisons de santé, installation de solutions de mobilité, etc.)

Cette tension entre besoins locaux et cadre réglementaire protégeant les espaces naturels pousse les collectivités locales à repenser l'usage des locaux existants plutôt que d'en créer de nouveaux. Avec toutes les difficultés inhérentes à la réhabilitation.

Source : 38e Congrès de l'ANEM, octobre 2022 dans Table ronde "ZAN : quelles conséquences pour les territoires de montagne ?"



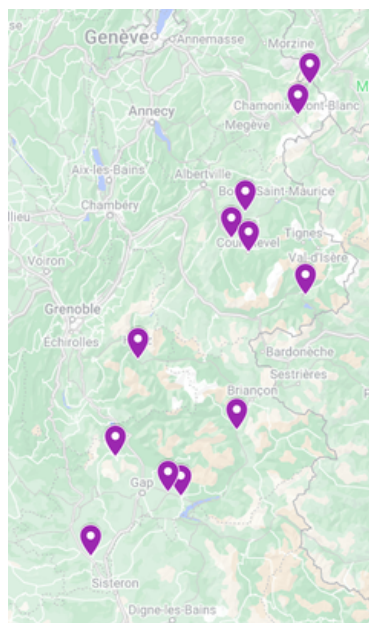
Quel constat sur les territoires ? Résultats de l'enquête logement de l'ADRETS

Beaucoup de territoires alpins cherchent encore leur positionnement dans un mouvement de transition des territoires de montagne (notamment à travers la dynamique du Plan Avenir Montagne et des États généraux de la Transition du Tourisme en Montagne), portés par l'enjeu de leur perte démographique et d'attractivité. Selon nos observations, l'un des prismes permettant d'appréhender cet enjeu est celui de l'offre de logement, des tensions entre résidences secondaires et habitat permanent, et au-delà, des conditions d'habitabilité des territoires, qui englobent plus largement le sujet dans **une vision écosystémique pertinente des territoires**. Cette focale semble permettre de connecter la problématique du logement à d'autres enjeux prégnants des territoires, comme l'emploi, l'accueil des jeunes actif.ve.s, l'installation durable, le développement d'un tourisme 4 saisons, etc.

L'ADRETS a ainsi réalisé **une enquête à destination des élu.es, technicien.nes et socio-professionnel.les dans le secteur de l'habitat de tout le massif alpin** afin de recenser les problématiques, facteurs incitatifs à l'action mais aussi le déploiement de solutions territoriales innovantes. Lancée en mars 2023, cet article est l'occasion de présenter les premiers résultats indicatifs de cette enquête, encore en cours. Les résultats finaux seront présentés lors de la Rencontre Saisonnalité Alpine à Vaujany, le 6 juin 2023.

« L'intercommunalité porte deux dispositifs forts sur le logement des saisonniers, dont un historique de service d'intermédiation locative qui permet de mettre en location aux travailleurs saisonniers des logements de bailleurs privés. Nous expérimentons aussi depuis fin 2022 un dispositif de location intergénérationnelle pour les saisonniers, avec l'appui de Digi38. (...) Il nous semblerait de plus en plus pertinent de penser le logement des résidents et travailleurs du territoire, car nos employeurs ont une grande difficulté à loger leurs salariés. Plus globalement il faudrait adopter une focale plus large sur l'attractivité et le développement des territoires avec comme épine centrale le fait d'adresser ce manque d'accès au logement, et de renforcer les politiques locales sur l'habitat »

**Hélène Tardiff, Coordinatrice
France services et Service
Logement, Communauté de
communes de l'Oisans.**

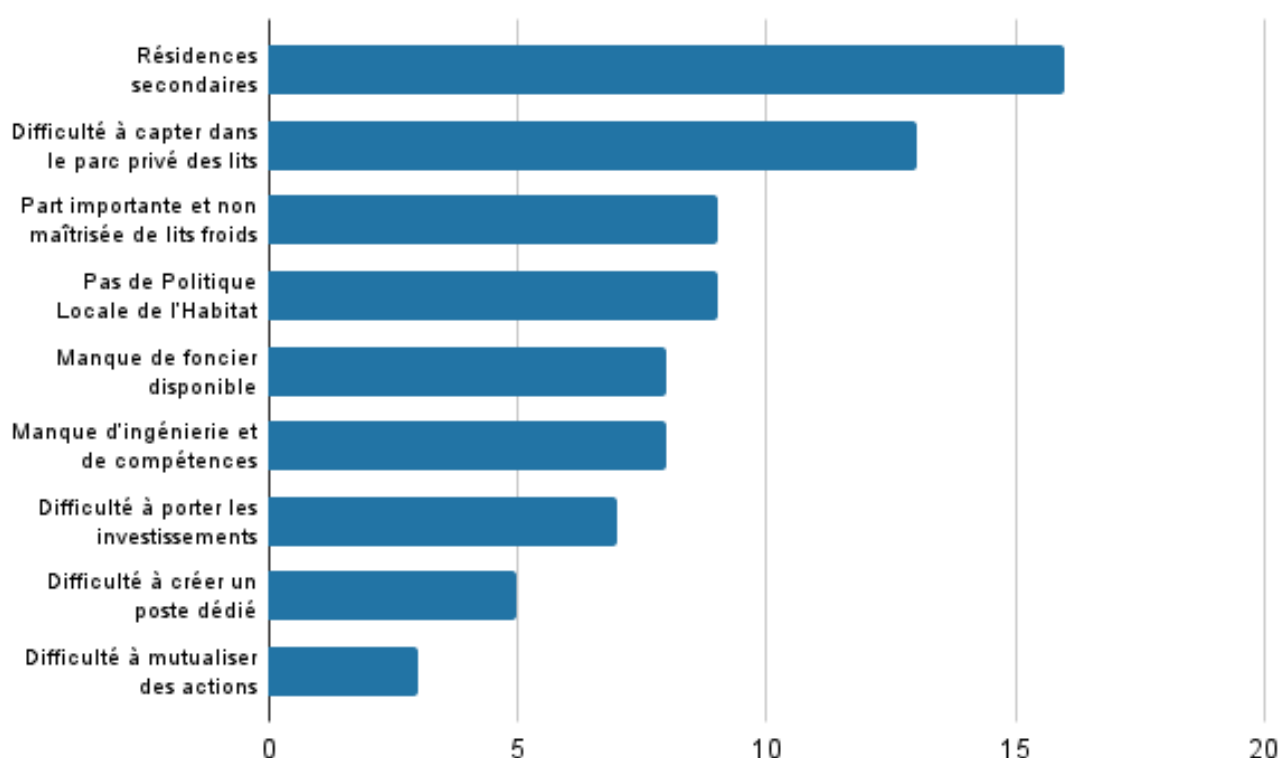


Notre enquête compte à ce jour 17 répondants avec **13 territoires** représentés sur l'ensemble du massif alpin dont 6 communautés de communes, 6 communes et 1 syndicat mixte.

La majorité des territoires représentés dans l'étude sont soumis à un Programme Local de l'Habitat (10 territoires) et comprennent des communes classées tourisme ou station touristique (11 territoires). Cela signifie que ces territoires se doivent, réglementairement, de disposer d'une capacité d'hébergement destinée à une population non permanente.

Les problématiques

La principale problématique identifiée, pour près de 94% des répondants, est **l'augmentation générale de la part de résidences secondaires** créant une pression immobilière et foncière importante, que l'on peut mettre en lien avec la part importante de communes ou stations touristiques ayant répondu. La seconde problématique concerne **le captage des lits à destination de saisonniers ou locataires permanents** (76% des répondants). Vient ensuite, **la part importante et non maîtrisée de lits froids** ainsi que **l'absence d'une Politique Locale de l'Habitat** pour près de 53% des répondants. Enfin, on peut également souligner le manque d'ingénierie et de compétences locales et le manque de foncier disponible pour mener des programmes de construction hors vocation touristique qui sont remontés par un peu moins de la moitié des participants (47%). Ces éléments confirment bien l'identification faite plus haut sur le manque de moyens des élu.es et technicien.nes locaux.



Source : Les problématiques des territoires, Enquête logement ADRETS, 2023.

La participation/prise en compte des habitant.es dans les politiques locales sur le logement

Si la prise en compte des besoins des habitant.es apparaît comme centrale dans le développement de nouvelles politiques publiques de l'habitat, celle-ci reste encore difficile. En effet, **les méthodes de récolte de l'avis des premiers concernés, et notamment des jeunes et jeunes actifs, sont encore peu acquises et demandent des compétences et un temps dédié spécifiques.** Dans ce but, plusieurs territoires mettent en place de véritables concertations, notamment dans le cadre de l'élaboration des Schémas de Cohérences Territoriales (SCOT). L'habitat ressort ainsi comme une des thématiques les plus abordées dans les rencontres publiques.

“La concertation de la population est très faible voire inexistante dans les politiques locales liées au logement et à la planification urbaine ! Les élus ont une méconnaissance certaine des besoins des habitants en termes de logements et de nouveaux modes de vie liés au télétravail, aux espaces partagés, communautaires... Il est trop souvent difficile d'aborder la question du logement autrement que par l'aspect propriété villa individuelle...”

Une technicienne communale

“La compétence habitat est exercée à l'échelle communale hors les communes ne disposent ni de politiques spécifiques ni de budget et d'ingénierie pour agir sur le logement. La mise en place d'une OPAH (dans le cadre du programme Petites villes de demain) doit permettre de prendre en compte les besoins des habitants.”

Une technicienne intercommunale

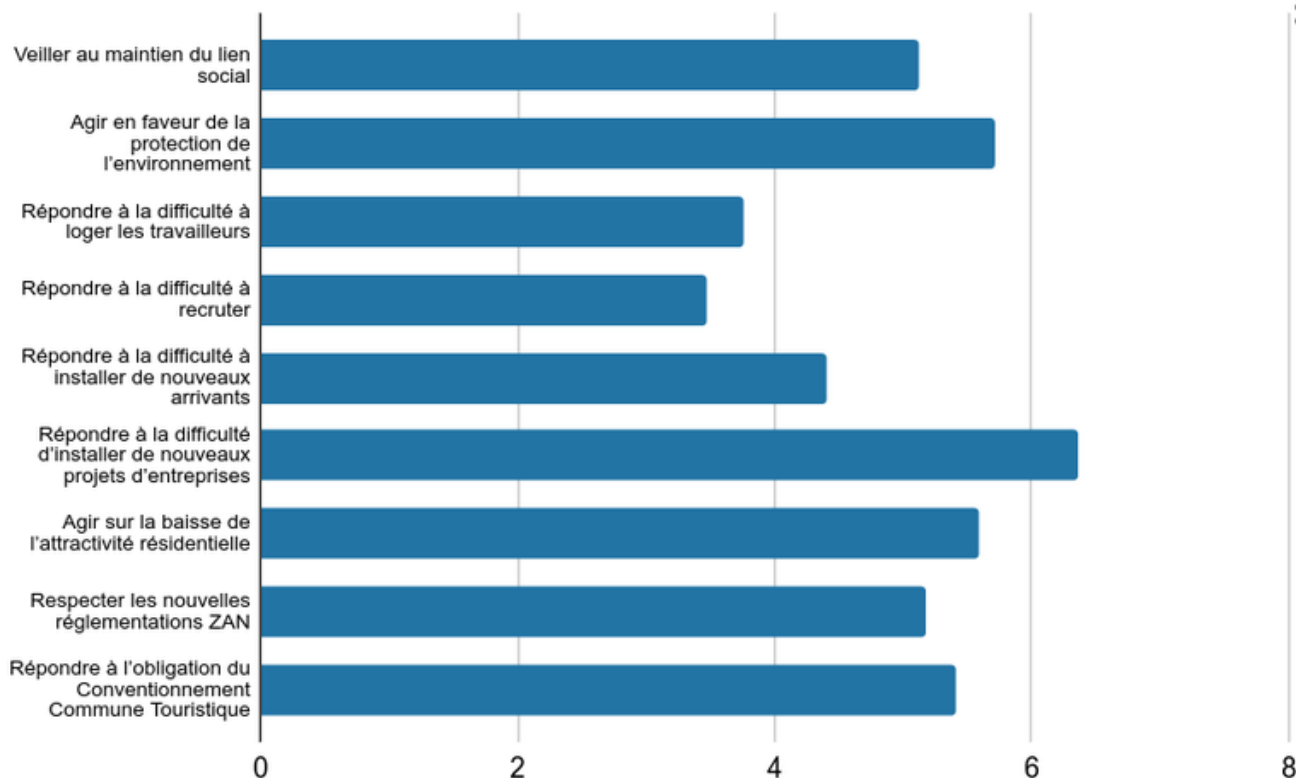
Néanmoins, certains témoignages parlent d'une “réelle prise de conscience” de la part des élu.es et des habitant.es sur cette problématique. Les difficultés d'accès à la propriété pour la population locale permanente et saisonnière, ainsi que les difficultés de recrutement que cela induit pour les socio-professionnels paraissent bien identifiés par la plupart des technicien.nes des collectivités. Le fait de devoir quitter le territoire faute de trouver une location ou de ne pas pouvoir accéder à la propriété revient ainsi dans plusieurs témoignages.

“Les familles, les jeunes, les moins jeunes, les âges moyens, les célibataires, ... malgré nos “explications”, aucun ne se sent écoutés pour acheter son chez soi. La pression est telle que ces personnes habitent plus bas dans la Vallée ou la quittent. Grosse frustration chez ces personnes attachées à notre territoire et qui y travaillent. Il y a un gros sentiment d'injustice.”

Une élue communale

Les facteurs incitatifs à l'action

Dans cette partie de l'étude, il a été demandé aux répondants de classer sur une échelle de 1 à 9 les facteurs qui conduiraient leur territoire à entreprendre une/des actions en faveur du logement saisonnier et de l'habitat permanent. S'il est difficile de faire apparaître des facteurs communs décisifs à l'ensemble des territoires, du fait de leurs spécificités, on voit néanmoins que **l'impératif de répondre à la difficulté d'installer de nouveaux projets d'entreprises** se détache dans les réponses, tout comme **la volonté d'agir en faveur de la protection de l'environnement**. A l'inverse, répondre à la difficulté de recruter du fait du manque de logements ne semble pas le facteur le plus incitatif.



Source : Les facteurs incitatifs à l'action, Enquête logement ADRETS, 2023.



Quelles perspectives pour développer le logement et l'habitat permanent en territoires de montagne ?

Des actions concertées avec des leviers d'action multiples

L'action sur les politiques de l'habitat et du logement font appel à des **échelles d'intervention plurielles**, avec des leviers d'action des communes, des intercommunalités (en lien avec des Politiques Locales de l'Habitat, si existantes) mais aussi de bassins plus vastes dans le cas du rattachement à un périmètre de PLUI, PLUIHD ou de Schéma de Cohérence Territoriale. Le niveau national trouve aussi une logique d'action par le biais de la voie législative et réglementaire, appuyés par les propositions émanant d'instances telles que le Conseil National de la Montagne, des ministères concernés (Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, DIHAL) et enfin des Associations d'élus (ANMSM, ANEM).

A cette articulation d'échelles d'intervention, déjà complexe, s'ajoute la logique d'articulation des acteurs territoriaux en matière d'habitat, qui concerne bien souvent une multiplicité de parties prenantes : collectivités territoriales pilotes des politiques locales sur l'habitat, entreprises et socio-professionnelles en recherche de logements pour leurs emplois souvent saisonniers et pluriactifs, habitant localement ou hors territoires, personnes résidant dans des habitations permanentes ou secondaires, bailleurs sociaux, financeurs, etc. **La mise en dialogue et la concertation de ces acteurs est le préalable à l'identification des besoins, des problématiques, et des solutions.**

Des actions complémentaires

Les contraintes qui pèsent sur les territoires alpins sont peut-être trop nombreuses pour leur permettre de poursuivre un modèle visant à pallier aux besoins de logement uniquement par le Fonds 1% Logement (programmation d'opérations de construction), largement plébiscitée jusque-là. Les pressions foncières, immobilières et les zonages des territoires concernés sont souvent défavorables à ce type d'opérations, contraints par la récente loi ZAN (cf. focus supra).

L'enjeu pour les communes et territoires est de passer le cap **d'une stratégie plus globale, qui intègre un panel de solutions complémentaires**. Là où des politiques de l'habitat n'existeraient pas, l'action peut ainsi trouver son chemin au travers d'alliances politiques et des voies de mutualisation entre plusieurs communes, à l'échelle de l'intercommunalité ou du bassin de vie, tant les solutions nécessitent un maillage fin et un impact sur cette problématique qui dépend bien de l'écosystème territorial. Pour les autres, les leviers d'action se négocient au niveau des orientations des documents de planification, en se permettant d'identifier des solutions innovantes, pertinentes et engageantes pour augmenter la part attribuée au logement permanent et œuvrer dans le sens de l'ancrage durable de populations sur le territoire.

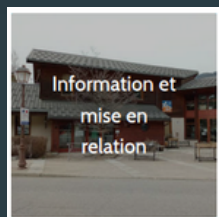
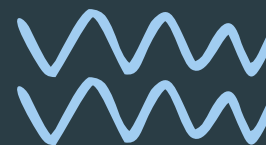
Accélérer la mise en action sur les territoires

L'étape suivante est donc **un engagement volontaire des territoires de montagne** concernés par ces problématiques, pour envisager les solutions identifiées et proposées, comme autant de pistes possibles pour les adapter aux besoins de leur contexte local. Sans omettre un engagement également fort dans des processus de concertation voire de co-construction avec les parties prenantes locales, notamment habitant.e.s à l'année ou en résidence secondaire, bien souvent la clé de la mise sur le marché de biens pouvant servir l'intérêt général. Cette identification d'un parc de logements disponibles est en fait une base indispensable pour éviter toutes nouvelles constructions et permettre néanmoins de nouveaux projets structurants, de la mise en location classique à des solutions nouvelles qui favorisent le lien social, les échanges entre habitants de logements à destination mixtes, à vocation sociale, solidaire et touristique, ou encore à sortir de l'isolement des personnes âgées.

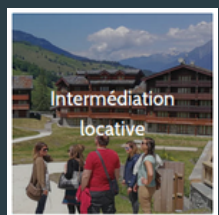
Pour mettre en place ces solutions, **la part d'audace et de choix d'expérimentation** revient aux territoires, soutenus, rappelons-le par le **droit à l'expérimentation de la Loi Montagne**, pouvant permettre de dépasser le cadre contraint des réglementations qui pourraient venir freiner une initiative pour autant pertinente. Ainsi les travaux conduits par l'ADRETS ces dernières années ou encore des acteurs comme Action Logement, ont permis d'identifier **un bouquet de solutions que peuvent mobiliser les territoires** pour engager des améliorations sur ce sujet. Ceci est une présentation la plus exhaustive possible des solutions qui sont déjà à l'œuvre dans plusieurs territoires alpins, expérimentations qui, pour beaucoup, ont déjà fait leur preuve. Vous pouvez retrouver le détail de ces solutions sur la nouvelle plateforme **Habitalpes** : <https://habitalpes.fr>.

“Les élus ne connaissent pas du tout toutes les solutions évoquées ci-dessous ni comment les mettre en place... Il y a un besoin d'échanger entre homologues à partir d'exemples inspirants de même nature !”

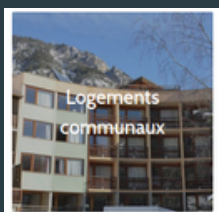
Une technicienne communale



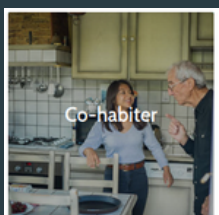
Service d'information, de mise en relation et d'accompagnement :
Service logement, espace saisonnier, etc.



Service d'intermédiation locative :
Mobilisation de lits froids dans le parc privé pour développer de la location aux saisonniers, jeunes actifs, colocation intergénérationnelle, etc.



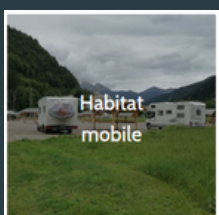
Programmes de construction ou de rénovation du bâti à destination des travailleurs saisonniers et habitants permanents



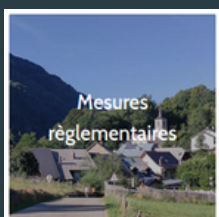
Appel à projet pour installer des projets d'habitat partagé, inclusif etc. avec plusieurs destinations (saisonniers, résidents permanents...)



Mise en place de solutions d'habitat modulaires et réversibles :
Tiny houses, chalets modulaires déplaçables, etc.



Habitat mobile :
Aménagement d'aires pour les véhicules de loisirs, etc.



Mesures réglementaires et fiscales :
Consolidation de politiques publiques locales (Conventions pour le logement des saisonniers, PLH), mesures incitatives pour la mise en location vers les saisonniers / résidents permanents (conditionnalité des aides à la rénovation énergétique des logements de particuliers ou des copropriétés, bail solidaire réel), réserve foncière pour la mise à disposition pour les collectivités de logements pouvant trouver une destination sociale via la contraction de prêts avantageux, taxation sur les logements vacants, etc.

Un sujet à l'ordre du jour de l'agenda politique

Les perspectives pour construire un modèle de développement soutenable qui repositionne le rôle des politiques de l'habitat territorialisées semble donc résider dans :

- Une meilleure compréhension des liens de causes à effets sur cette problématique, et de mieux saisir les impacts de la pression touristique et immobilière sur les dynamiques d'habitat permanent en territoires de montagne
- Une action concertée des politiques publiques locales pour articuler politique de logement et de l'habitat avec la politique d'aménagement du territoire
- Une action nationale pour outiller les territoires touristiques en prise avec ces problématiques, au-delà de mesures sectorielles portant sur le logement seul (réhabilitation de l'immobilier de loisirs), par exemple en adressant des dispositions réglementaires ou fiscales tenant compte des spécificités et enjeux particuliers de territoires de montagne, tels qu'inscrits et prévus à la Loi Montagne.

La gouvernance spécifique de la politique du Massif alpin étroitement associée aux travaux conduits dans le cadre du Conseil nationale de la montagne - qui porte les politiques nationales de soutien aux territoires de montagne avec l'appui de l'Agence nationale de la Cohésion des Territoires - est un espace de concertation et de levier politique pertinente pour appuyer des dynamiques locales. A noter également qu'une Mission inter-ministérielle portant sur la question de l'habitat permanent en territoires touristiques a été mise en place fin 2022, et que des auditions sont en cours au Parlement, à partir, notamment, des propositions de l'ANEM concernant l'objectif ZAN.

Les 5 propositions de l'ANEM pour adapter l'objectif ZAN aux contraintes des territoires de montagne

Lors de son congrès en octobre 2022, l'ANEM a adopté une motion dans laquelle figure 5 propositions visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs du ZAN en montagne :

1. Report de la mise en œuvre de la première période 2021-2031 pour laisser le temps à la mise en conformité des documents d'urbanisme ;
2. Tenir compte des spécificités des territoires de montagne dans la territorialisation des objectifs du ZAN (topographie, efforts déjà entrepris, besoin des services à la population et accessibilité) : exemple majoration avec quota de fonciers accessibles pour certaines communes ;
3. Adapter le ZAN pour les territoires touristiques : quota de fonciers qui permettent la transition du tourisme ;
4. Décompter certaines surfaces artificialisées (pistes de ski, pelouses et jardins, etc.)
5. Assurer le financement du ZAN avec fond d'investissement pour renaturation des sols et la réhabilitation des bâtiments existants

Pour aller plus loin...

Thèse "Résidences secondaires et résilience de la vie permanente en stations alpines" de Quentin Drouet, doctorant à l'USMB :

L'objet de la thèse de Quentin Drouet est de caractériser les usages des résidences secondaires et d'identifier les réponses publiques locales favorisant la résilience de la vie permanente sous la pression immobilière touristique. La thèse s'appuie sur des études de cas multiples de territoires à forte attractivité touristique dans l'Arc Alpin.

« Les territoires de montagne alpins, notamment les stations et autres communes touristiques, forment des espaces géographiques qui sont une destination de choix pour les migrations résidentielles, car ils bénéficient d'une forte attractivité naturelle, et en même temps ils sont le lieu d'une forte concurrence et tension entre l'habitat permanent et l'augmentation de l'immobilier de loisirs (meublés de tourisme). A travers mes travaux de recherche, je cherche à questionner 8 hypothèses pour venir questionner le rôle de l'augmentation du parc de résidences secondaires et des usages et parcours des résidences secondaires dans leur lien de cause à effet avec une dynamique démographique en baisse. En effet, les tendances à la déprise démographique augmentent pour les territoires est-alpins, et pourtant il y a lieu d'observer, à l'échelle des communes et des stations, des situations différentes. J'ai donc choisi 8 territoires d'études pour consolider mon analyse et vérifier mes hypothèses : les huit stations choisies en France comme en Europe sont sous même pression immobilière, seulement 4 de ces communes supports perdent des habitants sur les 10 dernières années, et 4 en gagnent. Il s'agit donc de comprendre l'impact de la part de résidences secondaires fortes, le rôle des choix des politiques publiques locales en matière d'habitat, d'outils urbanistiques, de maîtrise foncière, de politique logement, d'usage du bail réel solidaire...). Une hypothèse autour du rôle de la diversification de l'économie pour attirer des résidents permanents sera étudiée, ou encore le rôle des interconnexions et des mobilités avec les territoires voisins comme atouts pour ancrer des habitants. Les travaux de ma thèse se poursuivront jusqu'en 2025 avec des résultats qui pourront être dressés et partagés. D'ici j'apporte mon concours aux analyses à l'échelle des territoires de montagne et fait état de mes observations et premiers éléments de conclusion ».

Poursuites du groupe de travail national sur l'attrition des logements permanents en zone touristique

Le mercredi 22 mars 2023, le groupe de travail sur l'attrition des logements permanents en zone touristique a été réuni par le gouvernement pour faire un point d'étape sur les travaux entrepris depuis fin 2022 : au total, près de 73 propositions et contributions ont été présentées par les différents acteurs et qui s'ajoutent aux propositions issues du rapport de l'IGF, l'IGA et l'IGEDD "Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental", publié le 13 mars dernier. Dans la réflexion : questions fiscales, locations de courte durée, rénovation énergétique, production de nouveaux logements ou logement des saisonniers. Une synthèse de toutes ces contributions devrait être réalisée d'ici l'été 2023. À suivre...