



Savoie Mont Blanc : les résidences secondaires, un enjeu économique important

Le parc de résidences secondaires de Savoie Mont Blanc représente 45 % de celui d'Auvergne-Rhône-Alpes. Majoritairement situé dans les grandes stations de ski, il est constitué le plus souvent de petits appartements construits à la suite du plan Neige (1964-1977). La Tarentaise, secteur touristique emblématique du territoire, concentre un quart de ces résidences secondaires. Leurs propriétaires sont principalement des retraités aisés. Les résidences secondaires à proximité des grands domaines skiables séduisent une majorité de propriétaires venant d'une autre région française, alors que celles situées aux bords des lacs attirent plus souvent des résidents d'Auvergne-Rhône-Alpes. Grâce à ses stations de sport d'hiver de renommée internationale, Savoie Mont Blanc compte 15 % des résidences secondaires dont le propriétaire vit à l'étranger.

Aline Labosse, Christelle Thouilleux, Insee

En 2017, le territoire Savoie Mont Blanc, constitué des départements de Savoie et de Haute-Savoie, compte 209 000 résidences secondaires (*définitions*), soit près de la moitié des résidences secondaires d'Auvergne-Rhône-Alpes. Ces dernières assurent une large partie de l'accueil des touristes et des retombées économiques de ce territoire (*le mot du partenaire*). En effet, un logement sur quatre est une résidence secondaire, contre un sur dix dans la région comme en France de province.

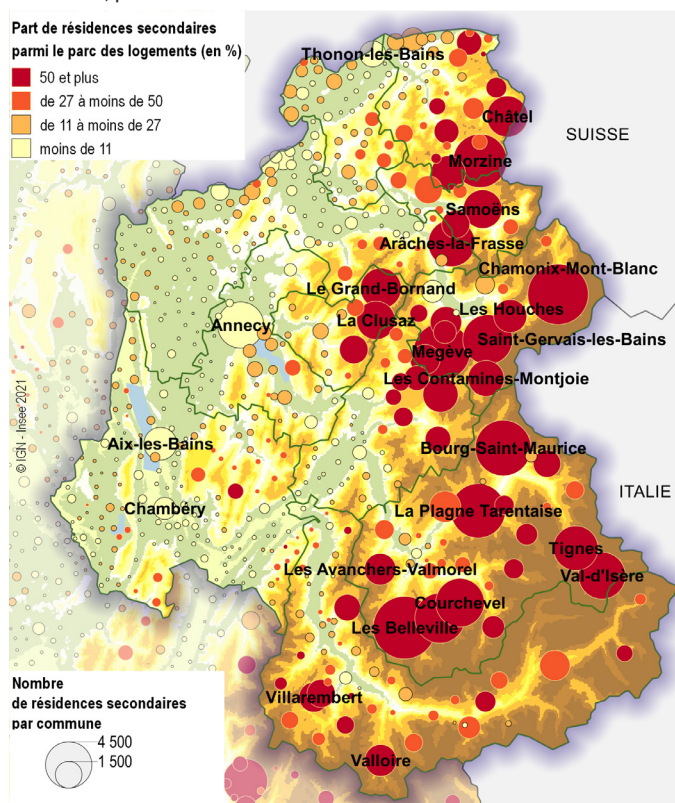
Si la Savoie compte un peu moins de résidences secondaires que la Haute-Savoie (98 000 contre 111 000), leur part parmi l'ensemble des logements y est supérieure. Elle place le département au 5^e rang national, la Haute-Savoie étant classée au 11^e rang. Mieux connaître le parc de résidences secondaires et le profil de ses propriétaires est un enjeu en matière de développement touristique et de retombées économiques pour ces départements.

Le parc de résidences secondaires se concentre dans les grandes stations de ski

Les résidences secondaires de Savoie Mont Blanc se concentrent principalement en zone de montagne (*figure 1*). Ainsi, près

1 La montagne, vivier de résidences secondaires

Nombre de résidences secondaires et part dans l'ensemble du parc des logements en Savoie Mont Blanc, par commune



Source : Insee, Fideli 2017

des trois quarts d'entre elles sont situées dans une commune d'altitude supérieure à 1 200 m, contre 14 % des résidences principales de Savoie et de Haute-Savoie. Les grandes stations de ski alpin sont particulièrement concernées. Les 15 communes ayant le plus grand nombre de résidences secondaires regroupent à elles seules 40 % de ce parc. Toutes possèdent au moins un grand domaine skiable (ou un stade de neige pour Annecy). La Plagne, Val Thorens et Les Arcs font ainsi partie des stations de ski alpin les plus fréquentées au monde.

Près des trois quarts des résidences secondaires de Savoie Mont Blanc sont des appartements (soit 151 500 logements), alors qu'en Auvergne-Rhône-Alpes la répartition entre maisons et appartements est équilibrée. La part des appartements est encore plus élevée en Savoie qu'en Haute-Savoie (77 % contre 69 %) du fait de l'implantation des plus grands domaines skiables. La construction d'appartements répond mieux à la demande importante de logements dédiés au tourisme de sports d'hiver dans ces espaces de haute altitude où les zones constructibles sont limitées. De plus, le relief de ces communes impose des coûts de construction élevés, mutualisables dans le cas d'habitats collectifs. *A contrario*, les résidences secondaires de type maison se situent le plus souvent sur les rives des lacs d'Aiguebelette et du Bourget en Savoie et surtout des lacs d'Annecy et du Léman en Haute-Savoie.

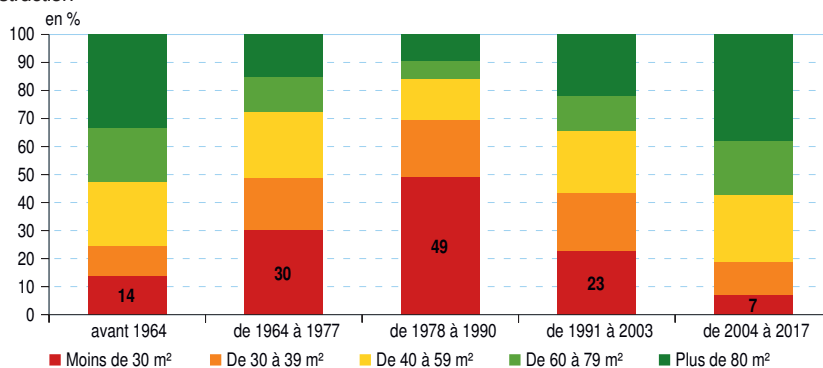
De petits appartements construits dans la lancée du plan Neige (1964-1977)

Le parc de résidences secondaires de Savoie Mont Blanc date principalement de 1964 à 1990. 54 % de ces logements ont été construits durant cette période, contre 38 % en Auvergne-Rhône-Alpes. La construction d'appartements marque cette période (65 % ont été achevés entre 1964 et 1990, contre 56 % dans la région). Ces constructions ont été initiées sous l'égide du plan Neige (1964-1977) et poursuivies jusqu'en 1990. Ce plan avait comme objectif d'accroître le tourisme hivernal de masse en créant un concept de stations d'altitude très fonctionnelles autour des domaines skiables. Ainsi, les plus grandes stations de ski, comme Val Thorens, La Plagne et Les Ménuires, ont vu le jour durant cette période. Cette dernière, située sur la commune des Belleville, compte le plus grand nombre de résidences secondaires de Savoie Mont Blanc.

L'aménagement de ces stations de sports d'hiver intégrées visait à transporter la ville à la montagne en favorisant la construction d'appartements à la surface réduite, permettant d'optimiser l'accueil d'une population nombreuse. Le plan Neige, fondé sur cet urbanisme vertical, a alors impulsé la construction de petites surfaces, avec 30 % de logements de moins de 30 m² (figure 2) parmi l'ensemble des résidences secondaires édifiées

2 La moitié des résidences secondaires construites entre 1978 et 1990 font moins de 30 m²

Répartition des résidences secondaires de Savoie Mont Blanc selon leur surface et leur période de construction



Source : Insee, Fideli 2017

durant cette période. Ce concept, satisfaisant une demande toujours plus forte du tourisme de sports d'hiver, se poursuit jusqu'en 1990. Ainsi, la quasi-totalité des logements de petites surfaces ont été construits entre 1964 et 1990. À partir des années 1990, la tendance s'inverse avec la construction de logements plus grands, restant principalement des appartements, mais répondant aux nouvelles évolutions des besoins d'espace et de confort demandés par la clientèle.

Aujourd'hui, ce parc immobilier vieillissant pourrait être en décalage avec les nouvelles aspirations de séjours aux prestations « haut de gamme ». En ne satisfaisant plus la demande touristique, qu'il s'agisse de l'acquisition de logements ou de fréquentation occasionnelle, il pourrait affecter la capacité d'attraction du territoire. Un enjeu pour les acteurs du tourisme réside dans l'accompagnement de la transformation de ce parc, en particulier via le rachat par un même propriétaire (ou promoteur) de plusieurs petits logements (de type « studio-cabine ») susceptibles d'être transformés en logement plus grand.

La Tarentaise, emblématique du territoire

Les deux tiers des résidences secondaires de Savoie Mont Blanc (soit 132 000 logements) se concentrent dans quatre secteurs touristiques (*méthodologie*) : la Tarentaise, le Pays du Mont Blanc, le Haut-Chablais et la Maurienne (figure 3).

La Tarentaise compte à elle seule plus d'un quart des résidences secondaires de Savoie Mont Blanc. Le dynamisme économique de ce territoire est porté par le tourisme. Il génère de fortes retombées sur l'emploi, notamment

saisonnier, avec un tiers des emplois saisonniers (en équivalent temps plein) de la région. La zone enregistre également un nombre important de nuitées, correspondant à 30 % de celles de Savoie Mont Blanc en hiver (Observatoire SMB). C'est ce secteur touristique qui confère ses principales caractéristiques au territoire de Savoie Mont Blanc. Il concentre en effet les grandes stations de ski du plan Neige. Ainsi, près de neuf résidences secondaires sur dix y sont des appartements, quatre sur dix font moins de 30 m² et sept sur dix ont été construites entre 1964 et 1990.

À l'inverse, la Maurienne, secteur de moyenne montagne qui n'a pas fait l'objet de cette expansion immobilière, ou le Haut-Chablais, caractérisé par l'héritage du développement de nombreuses colonies de vacances, compte seulement un tiers d'appartements de petite surface. C'est dans le Pays du Mont Blanc, qui accueille certaines des stations les plus luxueuses, que les logements de moins de 30 m² sont les moins nombreux.

Des propriétaires retraités aisés

En dehors de tout constat lié à la fréquentation des résidences secondaires (non mesurée dans cette étude), les propriétaires de ces biens sont âgés. Ainsi, leur âge moyen est de 64 ans et 56 % ont plus de 60 ans. Les résidences secondaires détenues par une personne âgée de 70 ans ou plus représentent 32 % du parc de Savoie Mont Blanc. Se pose la question de la transmission de ces logements, et plus généralement de leur retour sur le marché immobilier de la vente. Ceux détenus par un propriétaire âgé de 60 à 70 ans (24 % du parc) rencontreront la même

3 La Tarentaise compte une résidence secondaire de Savoie Mont Blanc sur quatre

Caractéristiques des résidences secondaires de Savoie Mont Blanc et de ses quatre principales zones touristiques

Secteur touristique	Nombre de résidences secondaires	Part (en %) des résidences secondaires qui...		
		sont des appartements	font moins de 30 m ²	ont été construites entre 1964 et 1990
Tarentaise	54 700	88	41	70
Pays du Mont Blanc	33 300	78	26	57
Haut-Chablais	24 000	73	32	53
Maurienne	19 900	71	34	50
Sept autres secteurs	77 000	60	21	44
Savoie Mont Blanc	208 900	73	30	54

Source : Insee, Fideli 2017

problématique dans un avenir plus lointain. Ce patrimoine pourrait faire l'objet d'une succession ou d'une vente, qui engendreraient éventuellement une baisse de leur occupation (phénomène dit de « lits froids ») durant cette période de transition.

Les résidences secondaires détenues par un propriétaire âgé de 70 ans ou plus se situent néanmoins dans les zones où se trouve le plus grand nombre d'entre elles, en particulier dans le Pays du Mont Blanc et en Tarentaise (figure 4). Ainsi, une baisse potentielle d'occupation n'aurait qu'un faible impact sur ces zones, car leur poids parmi l'ensemble du parc de ces territoires est assez modéré. Dans les zones des bords de lacs, qui comptent une part plus importante de maisons, la destinée de ces logements n'est pas problématique non plus. En effet, l'économie plus diversifiée des agglomérations de Chambéry, Annecy et Genève - Annemasse dépend moins de l'activité touristique et ces maisons pourraient revenir dans le parc des résidences principales.

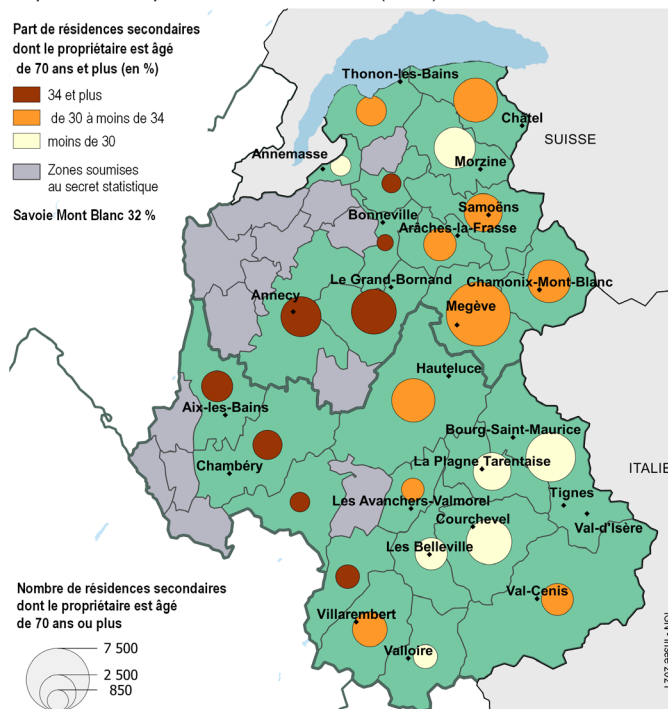
Les propriétaires de résidences secondaires de Savoie Mont Blanc (source) sont principalement des retraités, ce qui ne signifie toutefois pas qu'ils reflètent la population qui fréquente ces logements. Ainsi, 40 % des détenteurs sont formés de couples de 60 ans ou plus sans enfant et 15 % sont constitués d'une personne seule de 60 ans ou plus. Néanmoins, 19 % des ménages propriétaires sont des couples plus jeunes, âgés de moins de 60 ans et avec enfants. Ces détenteurs ont un niveau de vie élevé, et largement supérieur à celui de la population qui réside en Savoie Mont Blanc. Les plus nombreux, âgés de 60 à 74 ans, ont un niveau de vie annuel médian de 36 500 euros, contre 25 500 euros pour la population résidente du même âge. Ayant une position sociale plus avancée dans le cycle de la vie, leur patrimoine immobilier est plus diversifié. 90 % de ces ménages sont aussi propriétaires de leur résidence principale.

La montagne savoyarde attire au-delà de la région

Les propriétaires des résidences secondaires de Savoie Mont Blanc viennent en premier lieu d'une autre région française (44 %), puis d'Auvergne-Rhône-Alpes (40 %) et pour 15 % de l'étranger (figure 5). Parmi les 91 000 résidences secondaires détenues par un résident en France et n'habitant pas en Auvergne-Rhône-Alpes, les plus nombreux sont les Franciliens (17 %). Loin derrière, suivent les habitants des Hauts-de-France, du Grand Est, de Bourgogne-Franche-Comté et de Provence-Alpes-Côte d'Azur (chacune de ces régions représentant 4 à 5 % des résidences secondaires de Savoie Mont Blanc). La majorité des résidents venant d'une autre région française privilégient le Haut-Chablais, le Pays du Mont Blanc, Giffre Grand Massif ou la Tarentaise pour acheter leur résidence

4 Des futures mises sur le marché immobilier disséminées sur le territoire

Nombre et part de résidences secondaires dont le propriétaire est âgé de 70 ans ou plus par établissement public de coopération intercommunale (EPCI)



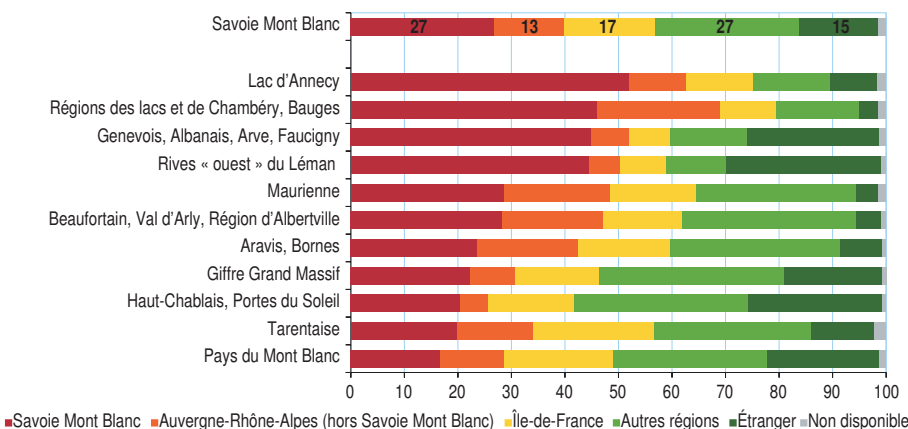
secondaire, au plus près des grands domaines skiables tels que Morzine-Avoriaz, Les Gets, Chamonix, Flaine ou Courchevel.

Par rapport aux autres départements touristiques de la région, Savoie Mont Blanc attire moins de résidents d'Auvergne-Rhône-Alpes (40 %). Ainsi, en Ardèche et dans la Drôme, 53 % des propriétaires de résidences secondaires sont des résidents de la région. En Savoie et Haute-Savoie, la Maurienne, où se concentrent les stations de ski de moyenne montagne, les séduit davantage que ceux du reste de la France (49 % contre 45 %). De même, dans la région des lacs et de Chambéry, sept résidences secondaires sur dix sont détenues par une personne de la région. Pour 27 % des résidences secondaires de Savoie Mont Blanc, le propriétaire habite dans le territoire. Leur profil diffère de celui

de l'ensemble des propriétaires de résidences secondaires de Savoie Mont Blanc. Ils sont en moyenne plus jeunes, plus souvent actifs et vivent plus souvent seuls ou avec des enfants. Ils possèdent plus souvent des maisons et ont en moyenne un niveau de vie légèrement moins élevé que les autres propriétaires de résidences secondaires. La répartition géographique de leurs résidences secondaires est également différente. Celles-ci sont plus nombreuses en bord de lac. Les secteurs touristiques d'Annecy et de Chambéry rassemblent 18 % des résidences secondaires dont le propriétaire habite dans le territoire (alors que seulement 10 % de l'ensemble des résidences secondaires de Savoie Mont Blanc s'y trouvent). Leurs caractéristiques et leur implantation ne permettent toutefois pas

5 Savoie Mont Blanc attire au-delà de ses frontières

Répartition de l'origine géographique des détenteurs de résidences secondaires (en %)



Note de lecture : en Savoie Mont Blanc, 27 % des résidences secondaires sont détenues par une personne habitant déjà le territoire et 13 % par une personne résidant dans le reste de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Source : Insee, Fideli 2017

de savoir si ces résidences secondaires sont plutôt des placements, sources de revenus complémentaires par le biais de locations saisonnières, ou s'il s'agit par exemple de maisons de famille proches géographiquement.

Une présence importante de résidents vivant à l'étranger

En Savoie Mont Blanc, 31 000 résidences secondaires (soit 15 %) sont détenues par des résidents vivant à l'étranger (*définitions, figure 5*). Ce taux est plus élevé qu'en Auvergne-Rhône-Alpes et qu'en France métropolitaine (10 %). En Haute-Savoie, 21 % des résidences secondaires sont détenues par un résident de l'étranger, soit deux fois plus qu'en Savoie.

Les résidences secondaires appartenant à des résidents de l'étranger sont implantées dans les zones bien desservies depuis l'international, à proximité de l'aéroport de Genève. Les résidents étrangers sont particulièrement présents dans les zones de haute montagne (secteurs touristiques de la Tarentaise et du Pays du Mont Blanc) et le long du Léman.

Près de 10 000 résidences secondaires sont détenues par des personnes vivant au Royaume-Uni. C'est le pays le plus représenté en Savoie Mont Blanc comme en France métropolitaine. Les résidents britanniques, représentant près d'un tiers de ceux installés à l'étranger, ont tendance à privilégier les zones de haute montagne. Le *Brexit*, avec l'affaiblissement de la livre face à l'euro, pourrait pour autant

les contraindre à limiter leurs dépenses en France voire, à terme, à vendre leurs résidences secondaires.

La proximité du pôle métropolitain de Genève entraîne également une forte présence suisse le long du Léman. La Suisse est la deuxième origine la plus représentée parmi les propriétaires de résidences secondaires en Savoie Mont Blanc. Certains de ces résidents helvétiques peuvent continuer à travailler en Suisse et partager aussi leur temps en France. Les résidences secondaires détenues par des résidents vivant à l'étranger (hors Suisse) sont souvent plus grandes et plus récentes que les autres. En moyenne, leurs propriétaires les détiennent depuis moins longtemps. ■

Le mot du partenaire

L'enjeu de réaliser une étude en partenariat avec l'Insee sur le parc des résidences secondaires est stratégique pour un territoire touristique comme le nôtre : un parc d'hébergements important en volume, et un manque de connaissances sur la cible des résidents secondaires.

Deux souhaits pour l'Observatoire Savoie Mont Blanc : d'une part mieux comprendre ce parc, sa volumétrie, son âge et faire connaissance, enfin, avec ces propriétaires de résidences secondaires dont on ne savait presque rien.

Nous avons pu mettre des chiffres sur un ressenti : le parc de résidences secondaires en Savoie Mont Blanc est vieillissant et doit être dynamisé. Plusieurs territoires sont déjà engagés dans cette voie, mais la tâche reste cruciale pour l'attractivité de la destination pour des générations futures en attente de modernité, confort et qualité.

La cible des résidents secondaires se précise également peu à peu : l'étude confirme une part importante de propriétaires retraités, ayant acquis leur bien depuis de nombreuses années, et pour qui la problématique de la transmission va bientôt se poser.

Au-delà de cette première étude, d'autres enjeux stratégiques s'ouvrent : comment maximiser l'occupation de ces résidences secondaires afin d'augmenter les revenus pour l'économie locale – faire venir les propriétaires (ou leur famille, leurs amis) plus souvent, et les inciter à louer leurs biens, pour lutter contre les « lits froids ». Autant d'enjeux passionnants que l'agence Savoie Mont Blanc souhaitera travailler avec les acteurs et élus du territoire suite à cette étude menée avec l'Insee.

Christelle Ferrière, Directrice marketing de l'Agence Savoie Mont Blanc

Définitions

La notion de **résidence secondaire** définie au sens fiscal se base sur l'établissement d'une taxe d'habitation pour un local meublé affecté à l'habitation et non occupé en permanence. Cette définition diffère de celle du Recensement de la population.

Les résidences de tourisme ne sont pas comptabilisées au sens fiscal (car elles sont exonérées de la taxe d'habitation) contrairement au Recensement de la population. Cela peut conduire à des différences de comptage dans les zones touristiques.

Les résidences secondaires détenues par des résidents à l'étranger ne se basent pas sur la nationalité des propriétaires mais sur le critère de résidence fiscale. Cela inclut, pour une grande part, des étrangers, mais aussi des Français expatriés.

Sources et méthodes

Fidéli (Fichier démographique d'origine fiscale sur les logements et les individus) se présente comme un assemblage de données fiscales (fichier de la taxe d'habitation, des propriétés bâties, d'imposition des personnes...) conçu à des fins d'analyses sociodémographiques. Il permet de disposer de nombreuses informations à la fois sur les logements et leurs occupants s'ils sont connus, notamment ceux des résidences secondaires. Pour l'étude du profil détaillé des détenteurs, le champ est restreint aux ménages résidents en France dont on connaît les caractéristiques suivantes : type de ménage, revenu dominant, niveau de vie. En revanche, Fidéli ne permet pas de connaître la fréquentation des résidences secondaires, leur utilisation et les dépenses que peuvent faire leurs occupants.

Pour l'étude, le territoire a été décomposé en 11 zones constituées pour chacune d'un ensemble d'EPCI, s'approchant du zonage en secteurs touristiques de Savoie Mont Blanc Tourisme et respectant le secret statistique.



Insee Auvergne-Rhône-Alpes

165, rue Garibaldi - BP 3184
69401 Lyon cedex 03

Directeur de la publication :
Jean-Philippe Grouthier

Rédaction en chef :
Thierry Geay
Philippe Mossant

Mise en page :
Agence Elixir, Besançon

Crédits photos : Fotolia

ISSN : 2495-9588 (imprimé)

ISSN : 2493-0911 (en ligne)

© Insee 2021

Pour en savoir plus

- « Savoie : entre vallées urbanisées et montagnes touristiques », *Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes* n° 84, juillet 2019
- « Un emploi saisonnier fortement lié au tourisme d'hiver », *Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes* n° 76, février 2019
- « L'économie des zones de montagne », *Insee Dossier Auvergne-Rhône-Alpes* n° 1, juin 2017
- « Tarentaise-Vanoise : un territoire autonome dont l'activité découle du tourisme de stations », *Insee Rhône-Alpes, La lettre Analyses* n° 221, février 2014
- Chiffres Clés Savoie Mont Blanc : <https://pro.savoie-mont-blanc.com/Observatoire/Nos-publications/Chiffres-cles>

