

ÉVOLUTION DES PRATIQUES DES RÉSIDENTS SECONDAIRES, VERS « UN AVANT ET UN APRÈS » COVID-19 ?

Leïla Kebir, Géraldine Overney, Christophe Clivaz et Kenny Beuret

Institut de géographie et durabilité, Université de Lausanne



IMPACT DE LA CRISE SUR LE TOURISME

- Crise = effet transformateur sur les sociétés (Hall et al., 2020)
- Covid-19 = crise la plus impactante pour l'économie mondiale (Gössling et al., 2021) et le tourisme
 - -74% des arrivées internationales à l'échelle du monde en 2020 (UNWTO)
 - -66,1% de nuitées étrangères en Suisse en 2020 (FST)
- Deux visions s'affrontent concernant l'après Covid-19 : retour à la normale VS changements significatifs avec un tourisme plus durable, plus local et plus respectueux de l'environnement (Cousin et al., 2021 ; Gössling et al., 2021 ; Hall et al., 2020)

IMPACT DE LA CRISE SUR LE TOURISME

• Quid des résidences secondaires ?

- Augmentation du tourisme domestique qui permet de compenser en partie la perte des arrivées et nuitées internationales
- Les résidences secondaires = part importante du tourisme domestique qui ont largement été médiatisées



Suisse Publié le 12 novembre 2020 à 09:43

La pandémie stimule la demande pour les résidences secondaires en Suisse



Boom immobilier dans les stations en partie grâce au Covid / Le Journal horaire / 3 min. / le 12 novembre 2020

Si la crise sanitaire n'augure rien de bon pour la saison d'hiver, elle stimule par contre la demande pour les résidences secondaires en Suisse, profitant à l'immobilier dans les stations de ski.



Unil

UNIL | Université de Lausanne

IMPACT DE LA CRISE SUR LE TOURISME

- **Quid des résidences secondaires ?**

- Augmentation de la demande → Augmentation des prix (Bieger et al., 2021)
- Passage d'une utilisation récréative à un abri contre la maladie (Zoğal et al., 2022 ; Czarnecki et al, 2021)
- Passage d'une utilisation récréative à un lieu de travail (Viard 2020) → télétravail permet de passer plus de temps dans sa résidence secondaire (Zoğal et al., 2020), mais pas d'exode urbain (Delage & Rousseau, 2022 ; Åberg & Tondelli, 2021)

Immobilier: comment le Covid a fait émerger la résidence semi-principale

Par **Guillaume Errard**

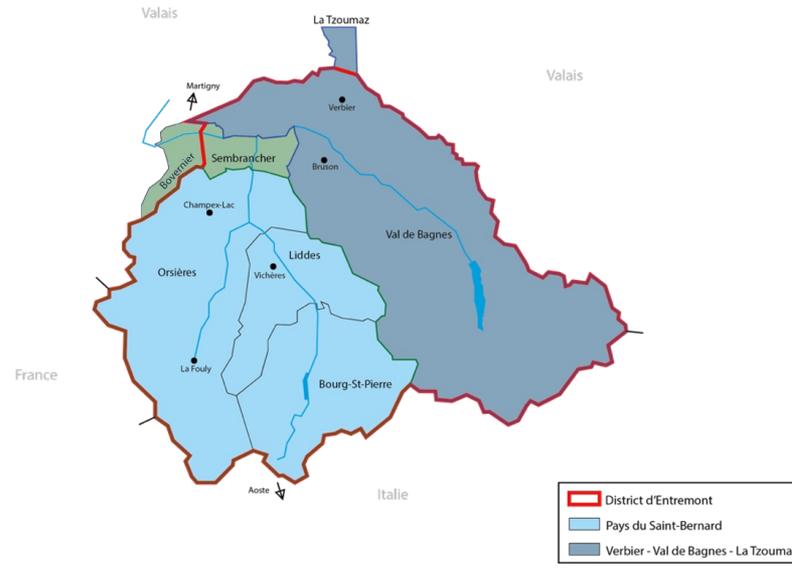
Publié le 26/03/2021 à 06:01, mis à jour le 03/04/2021 à 16:08



UNIL | Université de Lausanne

QUESTION DE RECHERCHE

De quelle façon la crise du Covid-19 a-t-elle modifié les pratiques touristiques et d'habiter des propriétaires de résidence secondaire dans le district d'Entremont ?



MÉTHODOLOGIE

- **Questionnaire en ligne construit avec 5 groupes de questions**

- Introduction
- Activités menées et utilisation de la résidence
- Logement, prêt et location
- Profil sociodémographique
- Commentaires

→ Interroger le avant (mars 2019 à février 2020), le pendant (mars 2020 à février 2022) et le après Covid-19 (mars 2022 à février 2023)

- **Diffusion**

- Par les communes : courrier à l'adresse de résidence principale
- De fin octobre 2022 à mi-avril 2023

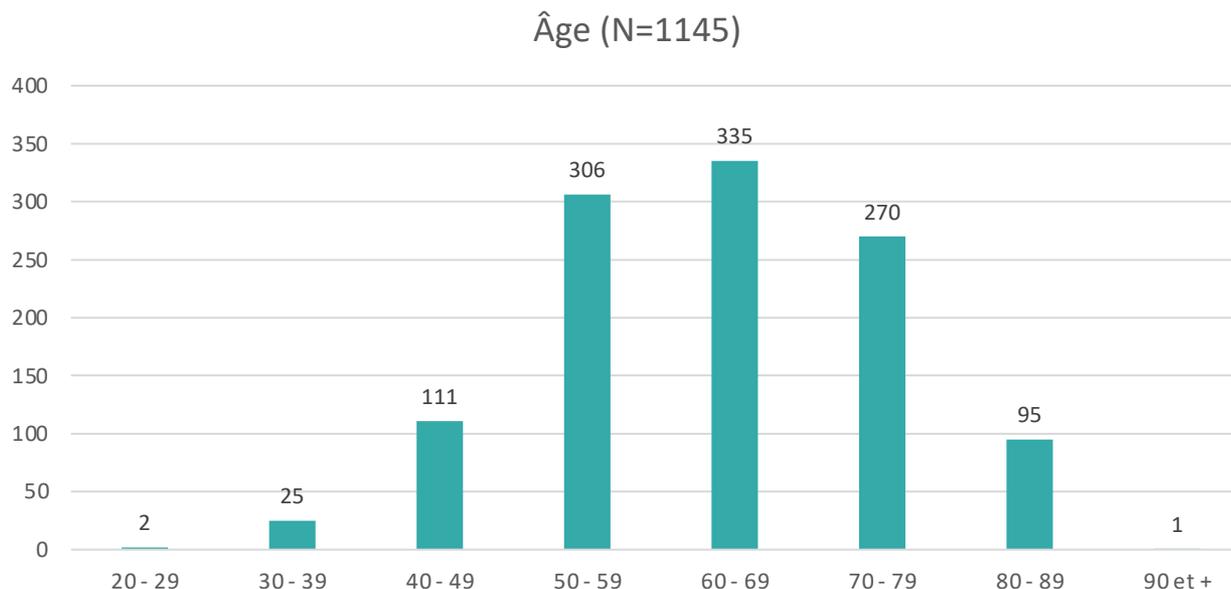
DESCRIPTION DE L'ÉCHANTILLON

- 1185 réponses complètes et exploitables
- Langue du questionnaire : français (88%), anglais (6%), allemand (5%) et italien (1%)
- Trois groupes de répondants :
 - **Ceux qui sont venus depuis 2015 (97%, 1149 répondants)**
 - Ceux qui louent à l'année (3%, 32 répondants)
 - Ceux qui ne sont pas venus depuis 2015 (moins de 1%, 4 répondants)

DESCRIPTION DE L'ÉCHANTILLON

- **Données sociodémographiques**

- Majorité entre 60 et 69 ans (moyenne = 63 ans)
- Exerce une profession (52%), retraité·e (43%)
- Dirigeant·e, cadre supérieur·e (37%), profession intellectuelle et scientifique (25%), profession intermédiaire (17%)

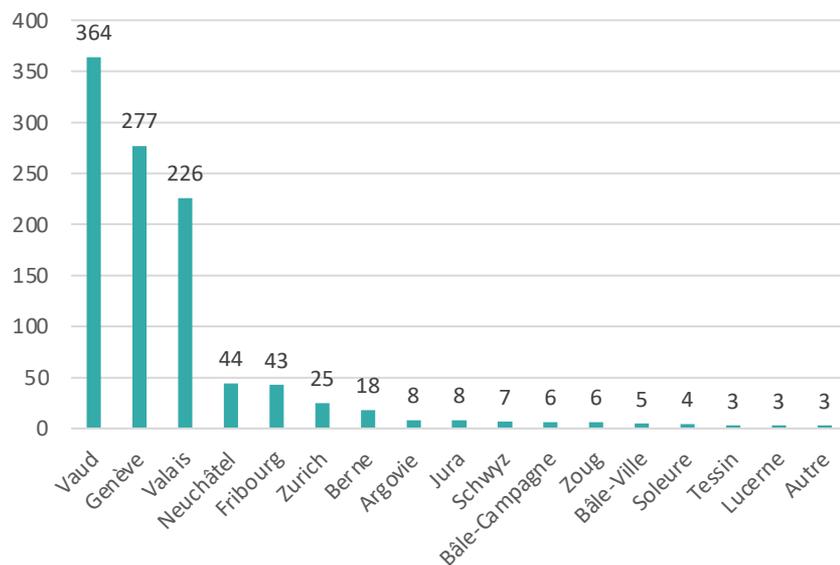


DESCRIPTION DE L'ÉCHANTILLON

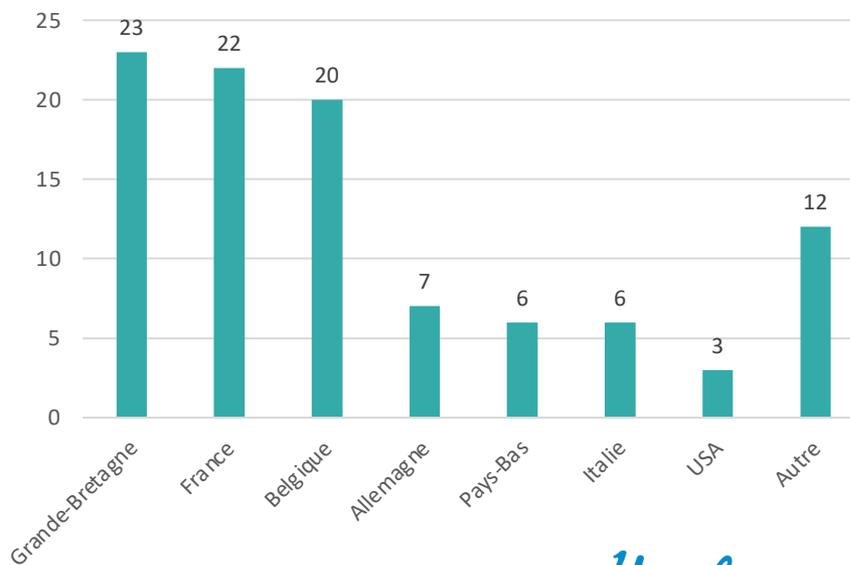
- **Résidence principale**

- Résidents en Suisse (91%) : Vaud (35%), Genève (26%), Valais (22%)
 - 5% dans le district et 3% dans la même commune
- Résidents à l'étranger (9%) : Grande-Bretagne (2%), France (2%) et Belgique (2%)

Résidents en Suisse (N=1050)



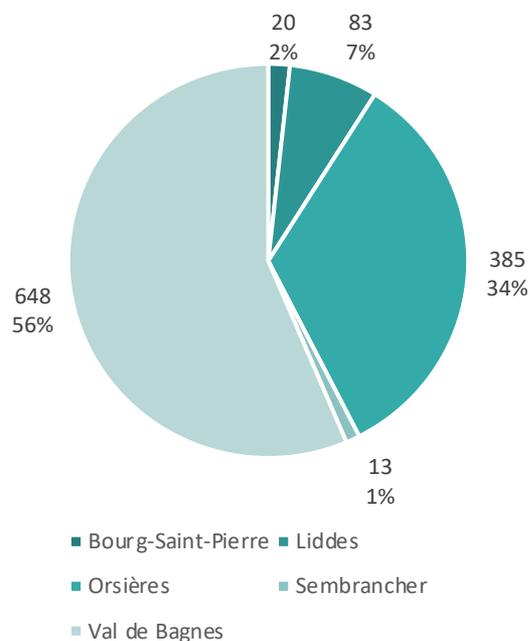
Résidents à l'étranger (N=99)



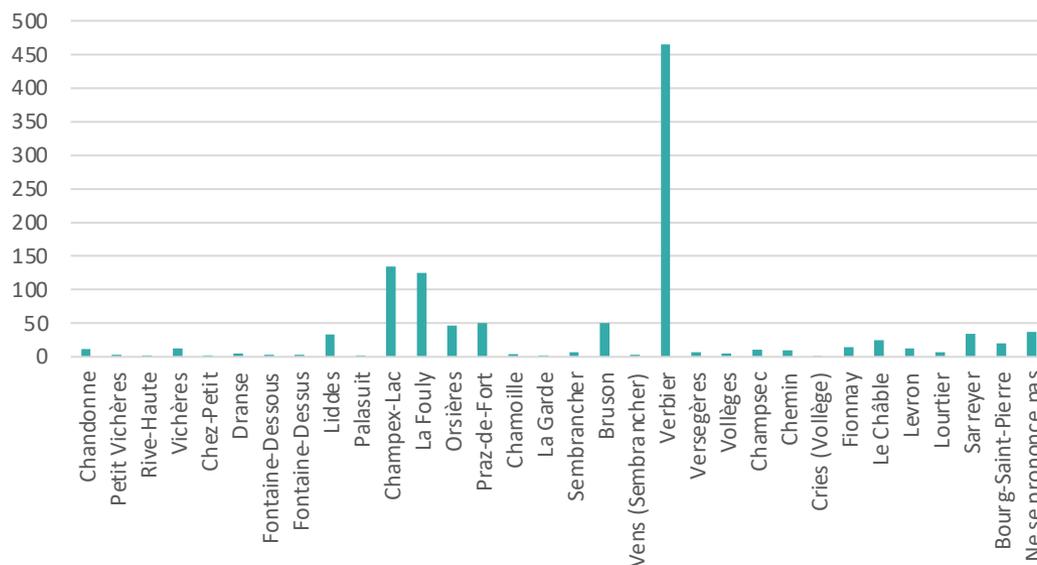
DESCRIPTION DE L'ÉCHANTILLON

• Résidence secondaire

- Maison ou chalet individuel (59%), appartement (41%)
- Acquisition entre 2010 et 2019 (27%), puis entre 2000 et 2009 (23%) – 7% acquisition durant la crise du Covid-19 (médiane : entre 2000 et 2009)



Localité de la résidence secondaire (N=1149)



RÉSULTAT 1 : UN RETOUR À LA NORMALE

- **Les activités**

- Activités les plus répandues avant, pendant et après = activités sportives (ski, balades, randonnées, etc.)
- Durant la pandémie, baisse de toutes les activités (activités sportives, activités culturelles, participation à des événements, implication dans le comité d'une association locale) hormis télétravail et études
- Après la crise, reprise de toutes ces activités

- **La mise en location du bien**

- Déjà mis leur bien en location (20%)
- Pendant la crise sanitaire, forte baisse de la mise en location
- Après la crise, retour à la situation d'avant crise

RÉSULTAT 2 : VERS UNE AUGMENTATION DE LA PRÉSENCE

- **Une légère hausse de la présence**
 - Hausse de la venue qui perdure après la crise (15%) : davantage pendant la crise du Covid-19 et même rythme après la crise
- **Des habitudes qui restent majoritairement les mêmes**
 - Pas de changement (47%) : même fréquence pendant la crise du Covid-19 et après la pandémie
- **Des différences entre les résidents en Suisse et à l'étranger***
 - Résidents en Suisse : venus autant (55%) ou plus souvent (30%)
Après la crise, même fréquence que pendant la crise (69%)
 - Résidents à l'étranger : venus moins souvent (46%) ou à la même fréquence (26%)
Après la crise, plus que pendant la pandémie (65%)
- **Des différences en fonction du type de résidence***
 - Chalet ou maison individuelle : 86% sont venus autant ou plus souvent
 - Appartement : 74% sont venus autant ou plus souvent

*Test U de Mann-Withney permet d'affirmer que cette différence est statistiquement significative au sein de de notre échantillon ($p\text{-value} < 0,01$)



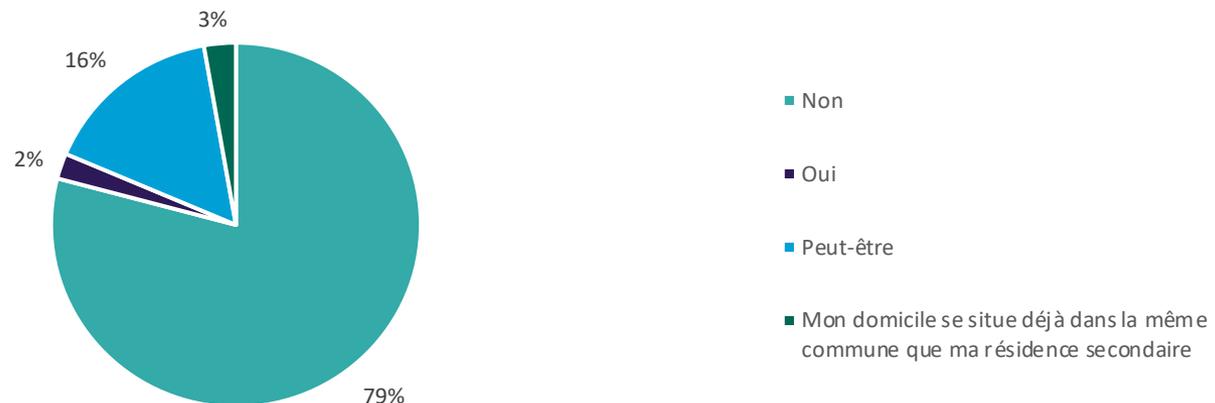
UNIL | Université de Lausanne

RÉSULTAT 2 : VERS UNE AUGMENTATION DE LA PRÉSENCE

- **Changement de domicile**

- Déplacement du domicile dans la commune de résidence secondaire (2%)
- Encore en réflexion (16%)
- Ceux qui sont venus plus souvent durant la crise sont davantage favorables à un changement de domicile*

Suite à la crise sanitaire, prévoyez-vous de déplacer votre domicile dans la commune de votre résidence secondaire ? (N=1149)



*Test U de Mann-Withney permet d'affirmer que cette différence est statistiquement significative au sein de de notre échantillon ($p\text{-value} < 0,01$)

Unil

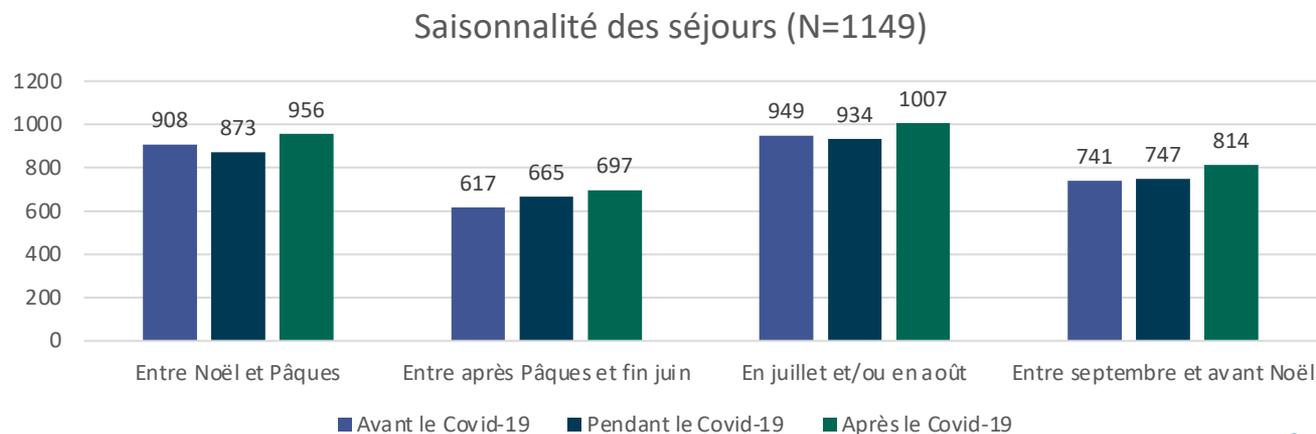
UNIL | Université de Lausanne

RÉSULTAT 3 : VERS UN TOURISME 4 SAISONS

- **Augmentation des séjours durant l'entre-saison**

- Pendant la crise, diminution des séjours en hiver et en été et augmentation des séjours au printemps et en automne
- Après la crise, **augmentation plus forte des séjours au printemps et en automne** (+5% en hiver, +13% au printemps, +6% en été, +10% en automne)

→ NÉANMOINS séjours en été et en hiver restent majoritaires



RÉSULTAT 4 : DÉVELOPPEMENT DU TÉLÉTRAVAIL

- **Augmentation du télétravail**

- Télétravail dans la résidence secondaire avant la pandémie (17%), pendant (28%) et après (24%)

→ NÉANMOINS seulement 53% exercent actuellement une profession et 32% une profession leur permettant de télétravailler

- Exercent actuellement une profession : avant (25%), pendant (41%) et après (37%)
 - Exercent une profession leur permettant de télétravailler : avant (36%), pendant (57%) et après (54%)
- Type de résidence = pas d'influence sur le télétravail

	Avant le Covid-19	Pendant le Covid-19	Après le Covid-19
Exerce une profession (N=595)	24,7%	41,3%	37,5%
Situation professionnelle qui permet télétravail (N=370)	36,2%	57,3%	54,1%
Total (N=1149)	17,5%	28,2%	24,5%

AUTRES FACTEURS POUVANT IMPACTER LA VENUE

- **Augmentation du temps libre avec, par exemple, l'arrivée à la retraite**
« La retraite pour profiter plus et éviter les bouchons du weekend » (Homme, Suisse, Orsières)
 - **Développement des services et de l'offre touristique**
« J'apprécie d'avoir à Champex des commerces locaux: magasin de sport de qualité, épicerie, restaurants. Il est impératif que les remontées mécaniques subsistent et que la préparation des pistes reste de bonne qualité et sécurisée. Sans ces facteurs, le village perdrait de son attrait »
(Femme, Suisse, Orsières)
- « The low seasons are bleak in Verbier, it's empty and no restaurants open etc. Also lots of construction makes it not fun either »
(Femme, Suisse, Val de Bagnes)

AUTRES FACTEURS POUVANT IMPACTER LA VENUE

- **Développement des transports publics**

« Accès facilité en transports publics afin de pouvoir nous passer de voiture »
(Homme, Suisse, Liddes)

« Les transports publics se sont bien développés dans le Val de Bagnes. J'espère que cet effort sera poursuivi avec des horaires plus élargis notamment le soir, car si un jour j'étais amenée à ne plus avoir de voiture, il me serait difficile de m'y rendre et de pouvoir accéder à des activités culturelles ou autre, etc. »
(Femme, Suisse, Val de Bagnes)

AUTRES FACTEURS POUVANT IMPACTER LA VENUE

- **Soucis de santé, vieillesse**

« L'âge avançant accompagné de difficultés de déplacement » (Homme, Suisse, Orsières)

- **Raisons économiques (augmentation des taxes ou des charges)**

« Trop forte augmentation des coûts et charges qui incombent à une résidence secondaire et qui ont beaucoup augmenté ces dernières années dans notre commune » (Femme, Suisse, Orsières)

- **Développement intensif de l'immobilier et des infrastructures**

« Une densification trop importante des constructions diminuerait l'attrait de ma résidence secondaire » (Femme, Suisse, Orsières)

« Le surdéveloppement de la station et la densification excessive des constructions sont les impacts négatifs majeurs » (Homme, Suisse, Val de Bagnes)

CONCLUSION

- Pour une grande majorité : retour à la situation « d'avant » crise
- MAIS : certains changements semblent perdurer
 - Augmentation de la venue
 - Tourisme 4 saisons
 - Développement du télétravail

CONCLUSION

- **Implications pour les communes**
 - Possible réchauffement des lits froids

MAIS

- Offre touristique sur l'ensemble de l'année suffisamment variée → favoriser le tourisme 4 saisons
- Services à proximité → encourager la venue pour des périodes plus longues, voire l'installation permanente dans la commune

LIMITES

- Échantillon de type non-probabiliste (échantillon volontaire ou spontané)
 - Bon taux de réponse (14% par rapport au nombre de résidences secondaires)
- Diffusion du questionnaire au fil de l'eau (trois mois d'écart entre l'envoi par la commune d'Orsières et celle de Val de Bagnes)
- Quantification des changements de pratiques, mais ne permet pas de comprendre le « pourquoi ? »

BIBLIOGRAPHIE

- Åberg, H. E., & Tondelli, S. (2021). Escape to the Country : A Reaction-Driven Rural Renaissance on a Swedish Island Post COVID-19. *Sustainability*, 13(22), 1-16. <https://doi.org/10.3390/su132212895>
- Bieger, T., Weinert, R., & Klumbies, A. (2021). COVID-19 and Second Home Prices in Switzerland : An Empirical Insight. *ZfTW*, 13(3), 375-386. <https://doi.org/10.1515/tw-2021-0026>
- Cousin, S., Doquet, A., Duterme, C., & Jacquot, S. (2021). Introduction : Ce que la pandémie fait au tourisme, ce que le tourisme fait de la pandémie. *Mondes du tourisme*, 20, 1-5. <https://doi.org/10.4000/tourisme.3780>
- Czarnecki, A., Dacko, A., & Dacko, M. (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), 149-167. <https://doi.org/10.1080/09669582.2021.2006201>
- Delage, A., & Rousseau, M. (2022). L'"exode urbain", extension du domaine de la rente. *Métropolitiques*, 7, 1-6.
- Fédération suisse du tourisme (FST). (2021). Le tourisme suisse en chiffres 2020. https://www.stv-fst.ch/sites/default/files/2021-06/STV_STIZ_2020_FR.pdf
- Hall, C. M., Scott, D., & Gössling, S. (2020). Pandemics, transformations and tourism : Be careful what you wish for. *Tourism Geographies*, 22(3), 577-598. <https://doi.org/10.1080/14616688.2020.1759131>
- Gössling, S., Scott, D., & Hall, C. M. (2021). Pandemics, tourism and global change : A rapid assessment of COVID-19. *Journal of Sustainable Tourism*, 29(1), 1-20. <https://doi.org/10.1080/09669582.2020.1758708>
- Zoğal, V., Domènech, A., & Emekli, G. (2022). Stay at (which) home : Second homes during and after the COVID-19 pandemic. *Journal of Tourism Futures*, 8(1), 125-133. <https://doi.org/10.1108/JTF-06-2020-0090>

