
Résidences secondaires :
Évolution des pratiques des résidents secondaires dans le district d'Entremont,
vers « un avant et un après » Covid-19 ?

NOTE DE SYNTHÈSE



Projet réalisé dans la cadre d'un mandat du Service du développement territorial de l'État du Valais
- Septembre 2023 -

Équipe de recherche :

Prof. Leïla Kebir, Institut de géographie et durabilité, UNIL (cheffe de projet)

Prof. Christophe Clivaz, Institut de géographie et durabilité, UNIL

Géraldine Overney, Institut de géographie et durabilité, UNIL

Kenny Beuret, stagiaire, étudiant du Master en Études du tourisme, UNIL

Contexte et objectif de l'étude

Durant les années 2020 et 2021, le monde entier a été frappé par la pandémie du Covid-19. Le 16 mars 2020, le Conseil fédéral définit la situation comme *extraordinaire* au sens de la loi sur les épidémies. Une série de mesures de lutte contre la pandémie sont instaurées à l'échelle de la Suisse engendrant de nombreux impacts économiques et sociétaux, notamment sur la mobilité et le tourisme. D'une part, les restrictions de voyage ainsi que l'essor du télétravail ont favorisé l'occupation des résidences secondaires et ont accru l'intérêt pour ce type de logement. D'autre part, la perception de ces résidences durant la crise sanitaire semble s'être modifiée, passant d'un lieu récréatif et touristique à un espace-refuge contre la pandémie et un lieu de travail. Mais qu'en a-t-il vraiment été pendant la crise, que reste-t-il de ces changements au sortir de celle-ci et quelles sont les implications pour les communes concernées ?

La présente étude, réalisée dans le cadre d'un mandat donné par le Service du développement territorial de l'État du Valais, a pour objectif d'identifier et analyser, via une enquête quantitative menée en Entremont, les éventuels changements de pratiques des propriétaires de résidences secondaires en lien avec la crise sanitaire du Covid-19. Les changements analysés concernent notamment la fréquence et la durée du séjour, la saisonnalité de celui-ci, les activités menées, le recours à de nouveaux services, le télétravail ou encore le prêt et la mise en location des résidences secondaires.

Périmètre de l'étude et méthodologie

Cette recherche porte sur le district d'Entremont qui se compose des communes de Bourg-Saint-Pierre, Liddes, Orsières, Sembrancher et Val de Bagnes. Le district comporte deux destinations touristiques : Verbier-Val de Bagnes-La Tzoumaz et le Pays du St-Bernard qui se structurent autour de cinq stations : Vichères-Liddes, La Fouly, Champex-Lac, Verbier et Bruson. La présence de résidences secondaires y est notable. D'après les données 2022 de l'Office fédéral du développement territorial (ARE), hormis Sembrancher, les communes du district comptent entre 40% et 60% de résidences secondaires.

La présente étude s'appuie sur des données primaires récoltées par le biais d'une enquête par questionnaire qui s'est déroulée d'octobre 2022 à avril 2023. Celle-ci a été administrée en ligne et en quatre langues : anglais, français, allemand et italien. Les résidents secondaires ont été informés par les communes qui leur ont adressé un courrier comportant les informations relatives à l'enquête ainsi que le lien d'accès au questionnaire. Au total, 1'185 réponses complètes et exploitables ont été obtenues. Trois catégories de répondants ont été identifiées :

1. Les résidents secondaires qui se sont rendus dans leur résidence secondaire au moins une fois depuis 2015,
2. Les résidents secondaires qui ne s'y sont pas rendus depuis 2015,
3. Les résidents secondaires qui louent leur résidence à l'année.

Les données que nous avons récoltées concernent essentiellement les répondants de la première catégorie. En effet, 1'149 d'entre eux, soit 97%, ont déclaré s'être rendus dans leur résidence secondaire au moins une fois depuis 2015. Aussi, les résultats présentés dans cette note de synthèse se concentrent sur leurs réponses.

Principaux résultats à retenir

Si la crise sanitaire a eu des impacts entre mars 2020 et février 2022 sur les pratiques des résidents secondaires ayant répondu à l'enquête, on constate ensuite un « retour à la normale » pour la plupart d'entre elles. Ainsi, la diminution observée des activités pratiquées sur site (activités sportives, activités culturelles, participation à des événements et implication dans le comité d'une association locale) ainsi que la réduction des prêts et de la mise en location des biens retrouvent, une fois la crise passée, leur niveau initial. À l'inverse, trois changements semblent perdurer :

- 1) Vers une (légère) augmentation de la venue :** Si la plupart des propriétaires ont continué à venir comme avant (46,9%), 14,9% sont venus plus fréquemment durant la crise et ont maintenu ou prévoyaient de maintenir¹ ce rythme après. Il faut néanmoins souligner qu'il existe des différences entre les répondants résidant en Suisse ou à l'étranger. Ces derniers sont venus moins régulièrement pendant la crise. Les diverses mesures en place, dont des restrictions aux frontières, peuvent expliquer en grande partie cette diminution. Par ailleurs, ressort de l'étude que la venue dépend du type de résidence secondaire. Les propriétaires possédant une maison ou un chalet individuel se sont davantage rendus dans leur résidence secondaire que les propriétaires d'appartement. Enfin, l'accroissement de la venue aura permis à certains de découvrir de nouveaux aspects de la destination (balades ou randonnées, sites touristiques, activités, produits du terroir), voire d'envisager de déposer leur papier en Entremont (2% l'ont décidé, 16% l'envisagent).
- 2) Vers un tourisme quatre saisons :** Durant la crise sanitaire, on observe une baisse de la fréquentation en hiver (-3,9%) et en été (-1,6%). À l'inverse, on constate une augmentation de la venue durant l'entre-saison, principalement au printemps (+7,8%). Après la crise, la fréquentation augmente à toutes les saisons, avec de plus fortes hausses au printemps et en automne relativement à la période d'avant crise (+5,3% en hiver, +13,0% au printemps, +6,1% en été et +9,9% en automne). Par ailleurs, le nombre de répondants qui se rendent dans leur résidence aux quatre saisons ou qui prévoient de le faire est en augmentation (+18,6% après la crise par rapport à l'année d'avant crise). Si l'hiver et l'été restent majoritaires, un étalement des séjours sur l'ensemble de l'année semble se mettre en place. À noter également qu'on observe une meilleure répartition de la venue sur l'ensemble de l'année au Pays du Saint-Bernard qu'à Verbier – Val de Bagnes où l'écart entre la haute saison (hiver et été) et l'entre-saison est plus marqué.
- 3) Vers un développement du télétravail :** Durant la crise sanitaire, on observe une augmentation de la pratique du télétravail (+61,2%). Après, même si cette pratique diminue, elle reste relativement plus répandue qu'avant la pandémie (+39,8%).

Recommandations

Les résultats de l'enquête suggèrent des tendances d'évolution des pratiques des résidents secondaires, voire un possible réchauffement des lits froids. En effet, l'augmentation de la venue, l'étalement des séjours tout au long de l'année et la hausse du télétravail prédisent une présence

¹ Ont été analysées les pratiques des résidents secondaires avant (mars 2019 à février 2020), pendant (mars 2020 à février 2022) et après (mars 2022 à février 2023) la crise sanitaire. L'enquête ayant débuté avant la fin du mois de février 2023, les questions concernant les pratiques ont été posées de manière à saisir ce que les répondants avaient fait ou prévoyaient de faire durant l'année après-Covid.

accrue des résidents secondaires, mieux répartie sur les quatre saisons. Néanmoins, pour les communes concernées, certains points de vigilance issus de l'enquête sont à relever :

- Pour encourager la venue des résidents secondaires sur des périodes plus longues, voire l'installation permanente dans la commune, un bon niveau de services de proximité apparaît nécessaire. En effet, le manque de ce que certains ont nommé « les facilités de la ville » telles que des épiceries, des supermarchés, une bibliothèque, des services de soins ou d'urgence médicale semble freiner les séjours longs. La présence d'écoles permettrait également à certaines familles d'envisager de déménager.
- Pour que la tendance au tourisme quatre saisons perdure, la présence d'une offre d'activité vaste et diversifiée aux différentes périodes de l'année semble indispensable. Si l'été et l'hiver permettent la pratique d'un grand nombre d'activités comme le ski ou la randonnée, plusieurs répondants soulignent le manque d'offres touristiques durant l'entre-saison. Le printemps et l'automne sont souvent qualifiés de périodes « mornes » où peu d'activités sont possibles et où un certain nombre de services tels que les restaurants sont fermés. De plus, de nombreux travaux ont lieu durant ces deux saisons, ce qui peut freiner la venue.
- Hormis les obligations au domicile principal et le temps de trajet (distance, embouteillages) qui sont les freins à la venue dans la résidence secondaire de manière générale, le développement du télétravail en lui-même semble rencontrer peu d'obstacle. En effet, les répondants n'évoquent que peu le manque d'accès internet ou de téléphonie mobile comme frein à la venue. Ils ne mentionnent à aucune reprise la nécessité de développer des espaces de coworking. Néanmoins, la présence de services de proximité et d'une offre touristique quatre saisons apparaît favorable à des séjours de télétravail plus longs ou hors-saison.

Limites de l'étude

L'enquête réalisée comporte certaines limites. Si elle a obtenu un bon taux de réponse (14% du nombre total de résidences secondaires au sein du district d'Entremont), l'échantillon reste de type non-probabiliste. Plus particulièrement, il s'agit d'un échantillon *volontaire* ou *spontané*. Les personnes interrogées ont choisi de répondre à l'enquête ou non. Ainsi, il est possible que nos résultats ne soient pas représentatifs de l'ensemble de la population-mère, dans notre cas les propriétaires de résidences secondaires du district d'Entremont. Par ailleurs, l'envoi du courrier par les communes a eu lieu à différentes périodes. Ainsi, il y a plus de trois mois d'écart entre l'envoi par la commune d'Orsières et celle de Val de Bagnes. Les personnes qui ont répondu durant le mois de novembre 2022 n'avaient pas tout à fait la même vision de l'année qui a suivi la crise sanitaire du Covid-19 que celles qui ont répondu en mars 2023. Pour finir, il faut également mentionner que notre recherche a permis de quantifier les changements de pratiques chez les propriétaires de résidences secondaires, mais elle ne permet pas réellement de comprendre le « pourquoi ? ». Pour identifier les raisons qui ont amené les propriétaires à avoir telle ou telle pratique, il aurait fallu compléter cette recherche par des entretiens semi-directifs.