



**HAL**  
open science

## Les intermittents du territoire : les différentes facettes de la résidence secondaire

Philippe Bachimon, Pierre Dérioz, Vincent Vlès

### ► To cite this version:

Philippe Bachimon, Pierre Dérioz, Vincent Vlès. Les intermittents du territoire : les différentes facettes de la résidence secondaire. Les Palabres d'aquí, Dec 2017, PALAU DE CERDAGNE, France. halshs-01737926

**HAL Id: halshs-01737926**

**<https://shs.hal.science/halshs-01737926v1>**

Submitted on 20 Mar 2018

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## Les intermittents du territoire : les différentes facettes de la résidence secondaire

Enquête comparative (Cerdagne 66, Vicdessos 09, Haut Ossau 64) sur le dédoublement résidentiel et son impact économique, culturel et urbanistique

Script de la conférence du 08 décembre 2017 donnée à Palau de Cerdagne, à l'invitation du Parc naturel régional des Pyrénées catalanes

Conférence + film  
<https://youtu.be/IS4GZreZ1MU>

conférence conçue et donnée par (ordre alphabétique)

### Philippe Bachimon, Pierre Dérioz & Vincent Vlès

Envisagés comme des systèmes territoriaux localisés (Perret, 1993 ; Moine, 2007 ; Dérioz 2012 : 203-204), structurés autour d'une fonctionnalité touristique ou récréative dominante (Vlès, 1996, 2000, 2006 ; Dérioz et al., 2015), les stations de montagne présentent pour la période contemporaine des trajectoires marquées par un élargissement de l'assise territoriale (François, 2007) qui s'articule avec une diversification fonctionnelle : décrites il y a peu encore comme des exemples achevés de systèmes socio-spatiaux spécialisés (Clary, 1983 : 66-86 ; Stock, 2003 : 57-70), précisément localisés et structurés autour de l'exploitation — économique (organisation des pratiques) et symbolique (communication) — de la « ressource neige », les stations de sports d'hiver tendent aujourd'hui à se fondre dans des ensembles territoriaux plus étendus, moins nettement circonscrits aussi sans doute, pour lesquels Vincent Vlès (2014 : 23-27) propose de parler de « métastations ». Souvent moins exclusive, l'activité touristique y prend aussi des formes plus variées et moins exclusivement hivernales. Si elles ne sont pas les seules à connaître cette évolution (Boudières et al., 2004 ; Bourdeau, 2009), les stations pyrénéennes n'échappent nullement à cette tendance. Cette mutation progressive des systèmes initiaux des stations — qui se traduit par une triple rupture d'ancrage : spatio-temporelle (élargissement spatial du territoire de l'offre et des pratiques), fonctionnelle (complexification et mutation des fonctions initiales) et symbolique (changements « d'image ») — se manifeste toutefois avec des intensités et selon des modalités variables en fonction des contextes locaux et de la nature des processus à l'œuvre. Il importe donc de disposer d'indicateurs permettant de suivre ces transformations et d'en apprécier l'intensité.

En France le phénomène de la résidence secondaire, ou de la double résidence (si l'on se place du point de vue des usages) et de la résidentialité temporaire (si l'on se place du point de vue des territoires d'accueil) présente une ampleur et une ancienneté qui fait de ce pays un cas spécifique<sup>1</sup>. Avec plus de 3 millions de résidences secondaires, c'est de 12 à 15 % des ménages qui ont une deuxième résidence, dont ils sont généralement propriétaires. Dans les années 2000, ce phénomène séculaire a même connu une progression spectaculaire, avec une augmentation d'environ 100 000 résidences par an, principalement en stations. Cette augmentation a été en

---

1 On ne retrouve des taux équivalents qu'en Amérique du Nord (Etats Unis et Canada) et en Espagne.

grande partie due à des acquisitions réalisées par des étrangers, principalement des Anglais dans le Sud-Ouest, des Espagnols dans les Pyrénées et des Allemands dans l'Est et le Sud-Est. Dans le même temps, les Français se portaient acquéreurs de leur résidence secondaire de plus en plus hors de la France continentale (Corse, Antilles, Maroc, Polynésie...). Ce mouvement s'est réalisé à la fois selon un principe d'optimisation fiscale de l'investissement et dans un projet héliotrope (se déclinant en sous catégories alpines, marines, arides...) qui consistait à s'installer dans un lieu qui au moment de la retraite serait celui de sa résidence principale. La résidence secondaire en France est un phénomène majeur du dédoublement résidentiel (Bachimon, Dério & Vlès, 2014) et elle a joué un rôle essentiel à la fois dans le développement des stations touristiques, dans la mesure où les rentrées financières induites y ont permis la réalisation d'équipement, mais aussi dans la mutation des espaces ruraux touchés pas la désertification (Gravier, 1947 ; Le Bras & Todd, 1973). Le taux de résidentialité secondaire est un descripteur classique des espaces touristiques. Ainsi les capacités d'hébergement en résidences secondaires sont réputées être des « lits froids », compte tenu de leur faible durée moyenne d'occupation (42 nuits/an selon l'enquête Ipsos Marketing (Atout France, 2013 & Ch. Terrier, 2006), et non marchands (car ils sont occupés à titre amical, familial et gracieux). Derrière ces données générales, et les chiffres bruts des enquêtes et des recensements, se cache pourtant une grande disparité. La catégorie statistique et fiscale « résidence secondaire » apparaît bien insuffisante pour rendre compte des multiples formes de la résidence temporaire, autant du point de vue de la nature des logements que de celui du fonctionnement du marché immobilier où ils s'échangent périodiquement. L'approche qualitative qui a été conduite depuis plusieurs années en Cerdagne (Pyrénées-Orientales) et en Vicdessos (Ariège), deux aires touristiques pyrénéennes contrastées, quoique peu éloignées l'une de l'autre, montre que les profils des propriétaires, leur degré d'implication dans la vie locale, la place de la résidence secondaire tout au long de la vie... sont très hétérogènes, même si l'on retrouve de grandes tendances communes. Constitutifs des systèmes touristiques quelles que soient leurs dynamiques (spatiale, socio-économique, culturelle, paysagère...), les phénomènes de dédoublement résidentiel participent ainsi de manière variée aux trajectoires spécifiques qu'ils empruntent (Vlès, 2015).

Si les études récentes soulignent les évolutions qu'a connu, et que connaît aujourd'hui ce phénomène (typologie des groupes sociaux impliqués et des modalités résidentielles, particularité des usages liée à l'amplification des mobilités...) elles prennent plus rarement le contre-pied d'une vision économique d'un transfert des métropoles vers leurs périphéries (Davezies, 2004) pour en comprendre la complexité. Et d'abord le terme même de « résidence secondaire » qui apparaît très insuffisant pour décrire un phénomène d'une grande diversité et aux multiples effets de brouillage qui se font jour entre les différents lieux de vie de leurs propriétaires. C'est la raison pour laquelle les termes de « résidence temporaire » (P. Sansot, 1978, Ph. Bachimon, 2003) et de « nomadisme résidentiel » (Ph. Bachimon, 2008) ont été utilisés afin de permettre, en articulant les modalités résidentielles les unes avec les autres, de saisir un phénomène aussi bien dans son objectivité que dans ses représentations. C'est pourquoi, dans cette étude parcellaire, nous nous sommes concentrés sur la question des modalités résidentielles en fonction de critères comme l'origine de la résidence principale et des liens entre les deux. Ces liens sont classiquement de complémentarité et présentent en termes de représentation des inversions identitaires (si l'on se réfère à la durée d'occupation) et tout particulièrement en Vicdessos, où la résidence secondaire y est vue comme un ancrage identitaire, tandis que ce principe a été rattrapé par la réalité du marché en Cerdagne française, les Barcelonais y ayant trouvé une opportunité d'avoir un pied à terre à proximité des pistes de ski alpin plutôt qu'une maison les rattachant à leurs racines. Même si dans le cas cerdan le lien identitaire n'est pas

entièrement absent du choix opportuniste, car l'on reste dans l'aire culturelle catalane, celle de la « Catalogne du Nord », le marché fonctionnant comme un principe de réalité, contrairement au Vicdessos où il n'y a pas de marché immobilier apparent et où l'on reste dans l'entre soi, qui favorise la clientèle métropolitaine barcelonaise et élargit le stock originel des maisons de village par l'adjonction de lotissements en périphérie.

Fig. 1 : La résidence secondaire en Cerdagne (Mihaela Marc)

Commune	Nombre total de logements (1999)	% RII (1999)	Nbr total logements (2004,2005, 2006 & 2007)	%RII 2004,2005, 2006 et 2007
Angoustrine-Villeneuve-des-Escalades	386	32,6	-	-
Bourg-Madame	841	37,2	905	37 (2004)
Dorres	189	51,9	236	62,7 (2007)
Egat	343	42	365	43 (2004)
Enveitg	569	45	673	52,7 (2007)
Err	509	61,7	661	55,8 (2006)
Estavar	487	63,7	701	68,7 (2005)
Eyne	464	76,9	518	85,1 (2004)
Pont Romeu Odeillo Via	4483	77,7	4693	77,4 (2005)
Latour de Carol	376	47,3	426	50,2 (2006)
Llo	176	60,2	182	61,5 (2006)
Nahuja	60	60	103	70,1 (2005)
Osseja	969	32,1	-	-
Palau de Cerdagne	336	47	419	53,2 (2004)
Porta	197	69	-	-
Porté-Puymorens	353	75,9	353	81,3 (2005)
Saillagouse	817	54	967	56 (2005)
Sainte Léocadie	317	80,8	-	-
Targassonne	164	52,4	225	61 (2004)
Ur	244	46,3	-	-
Valcebollère	61	59	64	69 (2005)
<b>Total</b>	<b>12341</b>	<b>55,8</b>	<b>11491</b>	<b>61,5</b>

## 1. La résidence secondaire barcelonaise et sa domination en Cerdagne française.

Si la résidence « française » plus ancienne a été identitaire, elle est plus pragmatique pour les Barcelonais même si elle reste affinitaire.

Dans les villages de Cerdagne (Vallecebollère et Nahuja) que nous avons étudié (Bachimon, Dério & Vlès, 2015) la proximité à la station du Puigmal a joué comme facteur discriminant de l'implantation « espagnole » en résidence secondaire. Ainsi à Nahuja, le village qui en est le plus proche, cette dernière représente 39 des 58 résidences secondaires alors qu'à Vallecebollère, plus éloigné de toute station, elle n'est que de 7 sur 26. Dans le village de Nahuja, la résidence secondaire a pris deux formes. Celle plus ancienne, plus identitaire (en l'occurrence des propriétaires ayant un bien familial) d'une installation dans les maisons « abandonnées » du vieux village et celle plus récente d'un lotissement d'adosados dédié aux « Espagnols » et qui a lui seul représente les 2/3 du parc résidentiel espagnol (soit 27 de leurs 49 résidences secondaires). Les 12 résidences espagnoles du vieux village sont pour leur part assez semblables aux 19 « françaises » (qui pour 14 d'entre elles appartiennent à des habitants des « P.O. », soit du département). Si la résidence secondaire française relève d'un ancrage plus ancien que celle des

Barcelonais arrivés depuis peu (le lotissement espagnol de Nahuja date de 2008), celle des Barcelonais dans le vieux village représente un investissement financier bien supérieur à celui réalisé par les Français. Ainsi leur bien immobilier est-il découpé en studios ou multiples appartements qui sont en général prêtés aux amis, parfois loués ou qui au final feront parfois l'objet d'un projet de vente à la découpe. La rénovation soignée des vieux bâtiments et la décoration archétypée des nouvelles bâtisses, l'entretien régulier et méticuleux des pelouses et jardins par des sociétés spécialisées... tout cela permet de reconnaître « au premier coup d'œil » la nationalité du propriétaire.

Fig 2. La résidence secondaire dans les deux villages cerdans étudiés.

	Valcebollère	Nahuja
hab (INSEE)	45	75
Nb Résidence I	17	37
Nb Résidence II	26	58
RII INSEE	27	70
origine Résidence II		
Barcelone	7	39
PO	10	14
SE (MPT & MR)	2	3
SW	2	1
Paris	1	1
Étranger	2	0

L'inversion entre résidentialité réelle et résidentialité légale est rare (un cas identifié, dans chacun des villages étudiés, d'un résident principal déclaré comme résident secondaire), mais à vrai dire le gradient résidentiel est particulièrement ouvert et rapproche aux extrêmes les situations de certains résidents principaux de celles des résidents secondaires. La typologie en cinq catégories qui suit permet de dégager des comportements participants aux principales dynamiques sociales et territoriales.

L'absentéiste, caractérisé par un propriétaire qui ne vient pas une seule fois dans l'année, ou même qui laisse passer plusieurs années sans venir, et dont la maison reste inoccupée presque en permanence représente un cas extrême qui rapproche son bien de la catégorie logement vacant, qu'il soit classé comme principal ou secondaire. Il se recrute principalement dans les trajectoires de fin de vie de propriétaires, dont les enfants, parfois déjà âgés et retraités, et/ou les petits-enfants ne prennent pas la suite. L'étape ultérieure à cet absentéisme s'avérant être celle de la vente, et si possible à un « Espagnol » qui est réputé « payer mieux et cash ». L'irrégularité et la rareté extrêmes de la venue apparaissent donc comme des formes de désinvestissement social avant la mise sur le marché du bien si des modes d'indivision ne viennent pas ralentir le processus. Cela est ressenti comme une forme de désintérêt par les autres résidents.

Le « vacancier régulier » est en général le propriétaire barcelonais d'une résidence secondaire.

Il n'est là qu'à deux périodes invariables de l'année. Soit autour de Noël et du jour de l'an, pour le ski, et après le 15 août, pour environ deux semaines, pour échapper à la surchauffe estivale du littoral méditerranéen, où l'on a très souvent une maison de famille. Ces « vagues » remplissent les villages qui s'animent de manière assez éphémère. À cette catégorie se rattachent les « Français » qui viennent en léger décalage selon une rythmicité comparable, soit aux vacances scolaires de février et entre la mi-juillet et la mi-août. Pour le coup ces deux groupes ne se croisent pratiquement pas et finalement ne se connaissent pas, alors qu'ils résident dans des quartiers proches.

Le passionné entre dans une catégorie qui comprend ceux qui viennent en Cerdagne dès qu'ils peuvent pour leurs activités de pleine nature. Il vient parfois de Barcelone, mais plus souvent du sud de la France. Très mobile, il « monte » à l'occasion d'une météo propice à son sport préféré... ou à la cueillette des champignons. Dans cette catégorie on trouve les propriétaires s'impliquant plus en avant dans la vie du village en participant aux activités collectives, surtout aux fêtes, voire en se faisant élire conseiller municipal. Cette catégorie est très minoritaire en Cerdagne alors qu'elle constitue la norme en Vicdessos.

Le résident à mi-temps, représente une catégorie de résidents qui partagent leur temps entre « le haut » et « le bas ». On les retrouve indifféremment dans l'une ou l'autre des catégories résidentielles, avec parfois le cas de couples dont l'un est résident principal quand l'autre est secondaire dans le village. Évidemment, le village étant considéré comme lieu de loisir plutôt que de travail (mais il y a des cas de télétravail), c'est en fonction des opportunités climatiques et saisonnières que se fait l'alternance et ce sont les retraités (et plutôt les jeunes séniors) qui forment le gros de la cohorte. Dans ce cas précis, la hiérarchie résidentielle est caduque, sachant cependant qu'il s'agit d'une situation qui peut perdurer ou être transitoire, car les aléas de la vie et le vieillissement font évoluer, parfois assez brusquement, ce qui en apparence semblait devoir perdurer. Du point de vue des habitants les plus sédentaires cette population qui a souvent d'ailleurs des liens familiaux avec eux, bénéficie d'une sorte d'*aura* positive. Elle est là aux bons moments, s'investit dans les relations sociales, bénéficie d'un réseau de « connaissances » et amène avec elle un « souffle de l'extérieur », de la nouveauté qui est appréciée quand l'hiver paraît ne jamais devoir se terminer. Ces résidents à mi-temps peuvent être locataires de leur résidence de montagne.

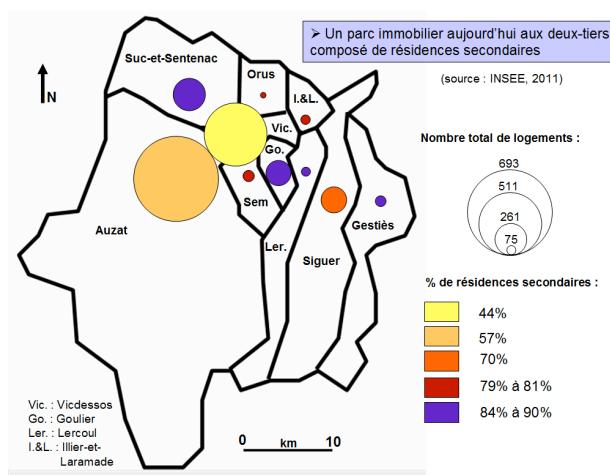
Enfin les résidents à plein temps se recrutent d'abord dans la catégorie de résidents principaux, et en particulier ils appartiennent aux natifs, quasi natifs, et aux « naturalisés » du fait d'un présentiel immémorial (qui peut remonter à leurs parents). Mais même si cette catégorie peut se définir comme regroupant ceux qui restent quand tous les autres sont partis, une proportion importante de ses membres n'est pas strictement sédentaire. D'abord ils peuvent être eux-mêmes propriétaires d'une résidence secondaire « en bas » côté français dans les « P.O. » ou en Espagne. Ensuite ils voyagent à la mauvaise saison (à l'inter saison touristique), car le sentiment qui prédomine est qu'il faut s'échapper de temps à autre de cette montagne qui en basse saison, vue des petits villages que nous avons étudiés, peut sembler endormie.

## 2. Le rôle essentiel, et peu reconnu, des résidents temporaires dans l'animation touristique et sociale du Vicdessos.

Le Vicdessos (Ariège) présente un parc de résidences secondaires, qui par son histoire et ses modalités d'occupation, apparaît fortement différent de celui de la Cerdagne. Le cadre même, celui d'une « station Sport-Nature » apparaît aussi tout à fait spécifique. Car il s'est agi dans cette vallée, par une politique volontariste de reconversion vers les activités récréatives et touristiques<sup>6</sup>, de faire face, à partir des années 1990 (elle sera définitive en 2003), à la fermeture programmée de l'usine Pechiney, après un siècle marqué par la présence industrielle (Dérioz et al., 2012, 2015). On est donc ici dans le cadre d'un tourisme très récent qui tranche avec celui de la Cerdagne où le « tout ski alpin » s'est fait dans la continuité d'un climatisme séculaire. Pourtant dans les deux cas la tradition de la résidence secondaire est ancienne.

La prépondérance contemporaine des résidences secondaires telles que les enregistre l'INSEE au sein de la communauté de communes d'Auzat et du Vicdessos (fig. 4) correspond donc à un état de fait vieux de près d'un demi-siècle, qu'il faut regarder comme structurel dans ce territoire : avec quelque 1492 résidences secondaires (66 % du parc résidentiel en 2011, soit 10 points de plus qu'en Cerdagne !), le phénomène du dédoublement résidentiel concerne en Vicdessos un potentiel de population dont l'importance numérique, certes difficile à estimer, apparaît supérieure tant à celle des habitants permanents qu'à celle des touristes séjournant (si on évalue leur effectif maximal sur la base du nombre des lits marchands connus<sup>2</sup>).

Fig. 3. Un parc immobilier aux deux tiers composé de résidences secondaires



Au-delà de l'analyse des données INSEE, l'étude de ces modalités a combiné observation directe pour différentes saisons (comptages de maisons fermées, de véhicules, relevés de plaques minéralogiques), entretiens avec des acteurs clés du territoire et enquêtes exhaustives sur quatre villages<sup>3</sup> (2013-2014). Ces différentes approches ont dessiné de manière complémentaire le portrait de cette population, et confirmé le rôle déterminant qu'elle joue dans l'animation du

2 Avec un ratio minimal de 2,5 personnes par résidence secondaire comme base de calcul, on obtient 3.730 résidents secondaires, pour 1440 résidents permanents (2011), et quelques 2 000 lits marchands.

3 Olbier, Sem, Lercoul, Saleix.

territoire. Même si ces dernières années semblent indiquer un début d'ouverture sur l'extérieur du marché des résidences secondaires à l'occasion du règlement de certaines successions, leurs propriétaires restent encore aujourd'hui très majoritairement issus de familles enracinées localement : à la maison de famille s'ajoutent parfois des granges restaurées ou des maisons rachetées à des voisins lorsque les enfants d'une même famille ont souhaité s'établir à leur tour dans le village d'origine. Il n'est pas rare de recenser dans le même village trois ou quatre maisons relevant d'une même parentèle, auxquelles s'ajoutent aussi celles achetées par des amis venus en vacances et qui ont fini par profiter d'une opportunité pour sauter le pas et s'installer à leur tour. À cet enracinement local s'ajoute une fréquente proximité géographique, dans la mesure où les résidences principales de ces personnes se situent majoritairement dans ou à proximité de l'agglomération toulousaine<sup>4</sup>, parfois en Ariège même (Foix, Pamiers, Tarascon-sur-Ariège...). Le grand Sud-Ouest (Auch, Bordeaux, Montauban...), le Sud-Est languedocien et provençal (Marseille) sont également bien représentés comme en Cerdagne, ainsi, sans surprise, que la région parisienne.

Cette proximité géographique, pourtant, n'implique pas nécessairement des durées de présence ou une fréquence des séjours dans les résidences secondaires particulièrement élevée. Le constat dominant est en réalité celui d'une durée de présence sur place assez réduite, centrée sur l'été, avec un spectaculaire pic de fréquentation durant la première quinzaine d'août, qui se trouve logiquement être celle de toutes les festivités locales. À Goulier, où l'on dénombre 39 habitants permanents, le maire considère que la population peut monter à près de 700 personnes durant la première semaine d'août, au moment de la fête du village. Le contraste avec l'ambiance du reste de l'année, et particulièrement des mois d'hiver, est alors saisissant.

Bien que les volets des résidences secondaires soient souvent fermés, l'enracinement local de leurs propriétaires ne s'en traduit pas moins par un fort désir d'appartenance à ce territoire, revendication identitaire omniprésente non seulement dans leur discours, mais aussi dans la manière dont ils s'impliquent de diverses manières dans la vie locale : en tant que propriétaires d'un foncier très morcelé dont ils ont hérité en même temps que de leur maison, ils sont nombreux à être membres des associations foncières pastorales mises en place pour installer des éleveurs autour des villages et lutter contre leur encerclement par des accrus forestiers (Dérioz et al., 2014). Les résidents secondaires sont aussi parmi les principaux animateurs des associations locales, notamment celles qui prennent en charge l'organisation de la fête du village. Bon nombre d'entre eux, enfin, ont fait le choix de s'inscrire sur les listes électorales — ou même celui de se présenter sur une liste municipale —, et leur vote s'avère souvent déterminant, ce qui n'est pas le cas en Cardagne. À Lercoul, par exemple, où ne résident en permanence que 23 personnes, la liste électorale comptait 92 inscrits lors des dernières municipales, qui ont vu l'affrontement de deux listes composées l'une comme l'autre d'un mélange de résidents permanents et secondaires.

Il n'est donc pas excessif d'affirmer que les résidents secondaires constituent le socle, au sens presque géologique du terme, du système touristique de la vallée. C'est avant tout à leur présence que le Vicdessos doit une bonne partie de son animation estivale, au-delà des courtes flambées de fréquentation extérieure liée aux manifestations qui accompagnent le *Marathon du Montcalm*, ou le passage de la course cycliste l'*Ariégeoise*. Complexe à évaluer, leur part dans le chiffre d'affaires des diverses activités de pleine nature qui sont proposées n'est peut-être pas

---

4 Ces résultats sont en cohérence avec la carte de la localisation des résidences secondaires des Toulousains établie par l'étude d'Atout France (2010, p. 24).



prépondérante, mais celle qu'ils prennent dans les rentrées financières des commerces, ou dans la part de vente directe que réalisent les éleveurs locaux ne fait aucun doute. Ils participent aussi directement à l'hébergement touristique, dans la mesure où nombre de résidences secondaires se trouvent souvent prêtées à des amis durant les semaines (plutôt estivales) où elles auraient été inoccupées, plus rarement louées. Si réduit que soit le marché immobilier qu'elles représentent, enfin, elles continuent à faire l'objet de transactions, à des prix relativement élevés ; la rénovation plus ou moins licite de granges et de bergeries, qui se développe depuis une petite dizaine d'années assez haut sur les versants, semble alors offrir une solution à moindre coût, la construction neuve restant exceptionnelle. Ici pas de lotissements.

### **3. La double résidentialité en station de ski et de sports d'hiver**

Dans les Pyrénées béarnaises, la vallée d'Ossau est symptomatique des modes de double résidentialité rencontrés dans le reste du massif. La beauté de la vallée, la variété de ses sites, la présence du Parc National et la notoriété des randonnées qui s'y déploient lui ont donné un fort attrait depuis les débuts du Pyrénéisme au XIXe siècle. Aujourd'hui, les sports de neige y constituent une ressource majeure pour le haut Ossau, pratiqués par 88 % des touristes, le ski de fond par 26 % et les autres formes de glisse par 12 % des visiteurs (200 000 nuitées, 5<sup>e</sup> station du versant français de l'ouest de la chaîne). La très grande majorité de ces visiteurs y ont développé une double résidentialité concentrée à Eaux-Bonnes-Gourette, qui regroupe quatre villages (Assouste, Aas, Eaux-Bonnes et Gourette : 426 habitants en 2012).

La résidence secondaire a fabriqué ces deux stations et son poids y est considérable, même si elle est surtout le fait d'habitations sous la forme d'appartements. À Gourette, seulement 34 des 1320 propriétés (2,5 %) sont désignées comme des résidences principales par leurs propriétaires. Les résidences secondaires représentent donc plus de 97 % des lots de la station. Neuf lots seulement sont des maisons ou des chalets. Les propriétaires ont en moyenne 63 ans et résident à 73 % en région Aquitaine. Gourette a du mal à renouveler les clientèles qui résident dans ces appartements non marchands (enquête auprès de la direction de la station). Les relevés cadastraux montrent que ce sont en grande majorité des propriétaires qui ont acheté dès l'origine de la station qui transmettent les lots à leurs familles (Loepe, 2014).

Aux Eaux-Bonnes, distante d'une dizaine de kilomètres en aval de Gourette, 5 % seulement des 534 lots qui la composent sont identifiés comme des résidences principales. Comme pour la station de sports d'hiver, ces propriétaires résident en majorité dans des appartements dont la surface est proche des 60 m<sup>2</sup>. Leur âge moyen, 68 ans, est à l'image de la station thermale vieillissante. Les résidences secondaires sont en grande majorité des appartements (22 lots sont des maisons ou chalets). Dans les hameaux dispersés du reste du territoire (Aas, Assouste et quelques habitations à l'écart d'un des quatre villages), le taux de résidence principale est plus élevé : 20 %. Les résidences secondaires dans cet habitat dispersé représentent 185 lots occupés par des familles nombreuses. En conséquence, les biens ont une surface supérieure à 110 m<sup>2</sup>. Leurs propriétaires sont presque aussi âgés que dans les deux stations, leur âge moyen est de 65 ans, 78 % viennent de la région Aquitaine, 8 % de la région Poitou-Charentes, 3 % de la région Rhône-Alpes.

L'hébergement touristique de la commune multipolaire des Eaux-Bonnes-Gourette est donc constitué à 95 % de résidences secondaires. Comme pour l'hébergement marchand, ces lits

révèlent des taux d'occupation extrêmement faibles. Pendant l'hiver 2013-2014, leur taux d'occupation était seulement de 8,2 % et l'été 2013, de 2 % (Loope, 2014).

Face à des coûts d'investissement et de fonctionnement d'équipements collectifs en constante augmentation — notamment en station de ski, la fréquentation de ce parc immobilier stratégique pose un problème d'avenir essentiel au modèle économique de la vallée : clairement, son modèle de développement est remis fortement en question par l'abandon en cours. Par ailleurs, du fait des sorties du marché locatif des hébergements marchands<sup>5</sup>, les deux stations perdent annuellement 2 % de lits marchands (Comète 2014). Les représentants des copropriétés eux-mêmes n'ont d'ailleurs pas réussi à mettre d'accord l'ensemble des propriétaires afin d'effectuer des rénovations et entretiens jugés jusqu'ici trop coûteux. À Eaux-Bonnes — Gourette, la question de la requalification des lits résidentiels avait déjà été évoquée dans les années 1990. Mais, faute d'intérêt de la part des propriétaires, seuls les espaces publics et les accès ont pu être requalifiés entre 2010 et 2012. Cet investissement sur le domaine public s'est avéré insuffisant pour enrayer le processus de délaissement de la station, dont l'enquête montre combien il est lié au vieillissement de la clientèle des résidents secondaires.

La crise résidentielle — sous fréquentation, perte de lits marchands, absence de requalification du bâti... —, qui pèse sur la capacité de la station à faire face aux coûts d'investissement et de fonctionnement de ses équipements (remontées, neige de culture, équipements d'accompagnement), se combine en effet avec une baisse tendancielle de la fréquentation. Alors même que la Cour des comptes considérait en 2011 que le point d'équilibre financier de la station de Gourette se situait à 360 000 jours-skieurs, la fréquentation n'a plus jamais atteint ce niveau depuis 2008-2009 (363 132 j-s)<sup>6</sup>, la moyenne des six saisons suivantes s'établissant plutôt un peu en dessous des 300 000 j-s (avec seulement 267 500 j-s pour 2014-2015, en baisse de 16 % par rapport à l'année précédente). En année déficitaire, c'est le Département des Pyrénées-Atlantiques, propriétaire de la station, qui ajuste les comptes de l'établissement public des stations d'altitude (EPSA) par le versement d'une dotation d'équilibre. Des questions liées à la gouvernance de la station et à son articulation avec d'autres instances territoriales viennent donc ici se superposer à cette remise en cause latente du modèle économique de la vallée : la communauté de communes de la vallée d'Ossau, qui rassemble 18 communes (10 000 habitants), comporte d'autres communes où les résidences secondaires sont également nombreuses (55 % à Louvie-Soubiron, 52 % à Laruns, 47 % à Béost, etc.), ainsi qu'une deuxième station de sports d'hiver, la petite station d'Artouste (29 200 j-s en 2013-2014, sous gestion déléguée).

#### **4. Le nomadisme résidentiel renvoie à une surreprésentation sédentaire.**

Les multiples déplacements (aller-retour entre deux résidences) qu'induit le dédoublement résidentiel (il y a des cas de triplement et plutôt du côté espagnol que français) peuvent

---

<sup>5</sup> Pour bénéficier de la défiscalisation, le lit secondaire en résidence de tourisme ne doit être mis en location que pendant 9 ans. Au terme de ce délai, le propriétaire peut à nouveau disposer de son bien comme il l'entend. Par ailleurs, ce phénomène de déperdition s'explique aussi par le vieillissement du parc qui touche la résidence secondaire. La plupart des grands ensembles d'immeubles collectifs construits autour des années 60-70 sont aujourd'hui dégradés du fait de leur âge et du manque d'entretien, leurs appartements deviennent difficiles à louer.

<sup>6</sup> Rapport de la Chambre Régionale des Comptes d'Aquitaine sur l'examen des comptes, pour les exercices 2004 à 2007, et de la gestion de 2004 jusqu'à 2010, de l'établissement public des stations d'altitude des Pyrénées-Atlantiques (EPSA), en ligne : [https://www.ccomptes.fr/content/.../JF00114614\\_JF\\_INTERNET1.pdf](https://www.ccomptes.fr/content/.../JF00114614_JF_INTERNET1.pdf)

s'apparenter à un nomadisme au rythme plus ou moins régulier et aux fréquences plus ou moins élevées si l'on se réfère aux cas de figure évoqués précédemment. Si l'on reste sur cette image (Bachimon, 2006) deux aspects de la question méritent d'être abordés.

Un jeu de présence absence. L'ubiquité reste sans doute un idéal poursuivi par les acteurs du dédoublement résidentiel. Idéal jamais atteint si ce n'est par l'artifice de la dématérialisation. Il est convoqué en matière de surveillance de la villa vide par l'abonnement à une société de gardiennage et le recours à une caméra wifi. Mais il l'est aussi par la consultation des webcams qui donnent une idée de l'état du domaine skiable ou des routes d'accès. Cette réalité augmentée n'est pas non plus ignorée par le résident une fois qu'il est sur place (le GPS est désormais d'usage courant en randonnée), mais c'est le recours au télétravail, qui permet plus de souplesse dans ses modes de séjour, grâce à l'amélioration des débits, qui fait que le résident temporaire peut ainsi travailler par vidéo, par mail, par texto... et opérer à partir de son village cerdan un peu comme s'il était à son bureau « en bas ». Cela change le rapport aux mobilités. Elles peuvent être plus fréquentes, plus imprévisibles, moins sécantes. L'isolat ne perdure plus que dans sa dimension géographique, voire plutôt dans celle de la distance/temps à parcourir pour aller d'une résidence à l'autre qui devient la principale contrainte d'autant qu'elle a un coût incompressible. La deuxième résidence finalement s'inscrit dans une complémentarité avec la résidence principale. Elle en est souvent le « double » parfait en matière d'équipement (et en particulier pour les télécommunications) au point de pouvoir donner l'illusion d'un possible dédoublement et ce, et alors que localement on va chercher à privilégier les relations de proximité (le *pedibus* y retrouvant ses fonctions sociales par-delà celles de loisir de la randonnée), remplacer l'astreinte du temps contraint des vacances par celui du temps choisi des loisirs apparaît comme un idéal que permet la résidence secondaire. En effet les lieux de vacances hors saison deviennent inaccessibles à qui n'a pas son propre hébergement. Le randonneur pédestre d'automne ou le skieur de printemps ne trouvent pas à se loger facilement, encore moins à se restaurer ou à trouver des équipementiers, et ce tout particulièrement dans les stations de montagne fermées. Aussi faut-il bénéficier de sa propre autonomie, de celle que permet sa résidence pour pouvoir accéder à cette montagne quasi interdite au touriste. La résidence secondaire est le lieu où l'on stocke son équipement de pleine nature (VTT, ski, cartes IGN...), où l'on trouvera un lit pour la nuit et un couvert pour le soir, où l'on bénéficiera d'un confort moins spartiate que celui d'un camping-car, où l'on recréera un peu de convivialité en « montant avec ses invités ». Aussi, et c'est là peut-être un paradoxe qui n'a pas été réellement exploré, mais il se pourrait finalement que la résidence secondaire soit l'outil idéal de l'avant et de l'arrière-saison. Une réponse en apparence non marchande (du point de vue du HRL, mais pas du marché immobilier et des autres services... sans parler de la fiscalité) à la désaisonnalisation.

## Conclusion

Entre Vicdessos et Cerdagne, si l'on en reste aux villages, la différence est sensible. D'abord si la population résidente principale peut sembler équivalente dans son caractère minoritaire, la population secondaire a une dimension exogène en Cerdagne, qu'elle a moins en Vicdessos. Mais on se gardera d'ériger ces différences en catégories, car chaque vallée semble avoir ses problématiques propres ; par exemple, il y a un effet de frontière en Cerdagne que l'on ne retrouve pas en Vicdessos, même s'il s'agit depuis 15 ans d'un artefact dont on peut faire abstraction. Barcelone et Toulouse, à la dissemblance près de leur importance démographique et économique, se ressemblent en tant que métropoles émettrices, l'une pour la Cerdagne, l'autre

pour le Vicdessos. Et même si l'on prend le point de vue des racines montagnardes des résidents secondaires, on pourrait retrouver des Barcelonais, en particulier ceux implantés depuis longtemps au cœur des villages, ayant un lien familial revendiqué avec la Cerdagne française. Ce que l'on ne retrouve pas dans les lotissements « d'adosados » (*maisons accolées forme d'urbanisation de loisirs répandue en Espagne*) et encore moins dans les stations de ski.

Au-delà de ces différences, un certain nombre de points communs apparaissent néanmoins : le fort taux de double résidentialité, qui culmine dans les stations de ski, a permis de créer des « stations » ou de maintenir en vie des villages, ne serait-ce que par l'entretien du patrimoine ; l'économie traditionnelle (agricole, industrielle ou les deux) a pu être, dans les deux cas et pendant quelques décennies, remplacée par celle de la construction et par celle des services de loisirs ; les difficultés immobilières sont partout déjà visibles sous des formes variées, mais décelables, liées ici à l'âge des propriétaires, là aux changements des pratiques de loisirs des nouvelles générations, voire à la crise économique de 2008 qui a particulièrement affecté la Cerdagne. Si à chaque fois le dédoublement résidentiel est apparu comme un « ressort », voire un « moteur » du système touristique, on voit s'affirmer aujourd'hui quelques-unes de ses fragilités pour l'économie locale. Finalement, on s'interrogera de savoir si les doubles résidents « durables », ceux qui tiennent les villages, ces quelques « passionnés » minoritaires ou « résidents à temps — presque — plein », ceux-là mêmes qui constituent ce que Laurent Davezies et Christophe Terrier nomment « l'économie présentielle » des territoires touristiques pyrénéens, ne seront pas tout simplement les résidents principaux de demain au moment de leur retraite.

---

## BIBLIOGRAPHIE

Atout France, 2013, *Panorama du tourisme de la montagne*, Cahier n° 1 : l'offre et la fréquentation, Col. Observation touristique n° 31, Paris, Éditions Atout France.

Philippe Bachimon ; Pierre Derioz & Vincent Vles, 2013, « Quelle place pour les patrimoines culturels et paysagers dans le développement touristique de la Cerdagne ? Pyrénées — France. Rémanences, fragilités contemporaines et interrogations sur la durabilité du modèle », in *ressources patrimoniales et alternatives touristiques : entre oasis et montagne*, Edytem, n° 14-2013, Université de Savoie, 15-24.

Philippe Bachimon ; Pierre Derioz & Vincent Vles, 2015, « Les phénomènes de dédoublement résidentiel dans les trajectoires de plusieurs systèmes touristiques pyrénéens : Cerdagne (P.O.), Vicdessos (Ariège) et haute vallée d'Ossau (P.A.)/ *Examining second homes in several tourist areas of the Pyrenean mountains* », in Vlés V (dir.) ; Les processus de transformation des trajectoires locales des stations et aires touristiques/ *The mutable paths of resorts and tourist areas are prone to transforming processes*, in *SOE N° 39*, pp 81 à 95.

Philippe Bachimon ; Pierre Derioz & Vincent Vles, 2015, « Résidence secondaire ou dédoublement résidentiel ? », *Espaces*, n° 326, septembre-octobre, p.74-77

Emeline HATT ; Vincent VLES, 2014, « [Mutations socio-environnementales et perspectives d'adaptation des stations de montagne pyrénéenne](#) », in *Sud-Ouest Européen n° 37*, Adaptations aux changements environnementaux et territoires, décembre, p.15-27.

Emeline HATT ; Vincent VLES, 2014, Sylvie CLARIMONT, Gaëlle DELETRAZ, 2011, « Retour sur images. Les stations touristiques de Seignosse et Gourette sous le regard des touristes », *EspacesTemps. Net*, Textuel, 10.10.2011, [Présentation et sommaire](#) (site Revue espaces).

- Philippe Bachimon ; Pierre Derioz & Vincent Vles, 2016. « Le dédoublement résidentiel, descripteur des bifurcations des trajectoires des stations de montagne », in VLES V., BOUNEAU Ch., 2016. *Stations en tension*, Bruxelles : Peter Lang, 260 p.
- Philippe Bachimon ; Pierre Derioz & Vincent Vles, 2017. « Spécificités de la résidence secondaire en Cerdagne et Vicdessos. Entre tourisme affinitaire et marché immobilier », in MERLE Th. (Ed), *Les espaces du tourisme et des loisirs*, Paris : Atlande, pp. en cours.
- Philippe Bachimon, 2008, « Foreign multiresidents in the Luberon region: distinction, assimilation », in *Les étrangers dans les campagnes*, CERAMAC, N° 25, Clermont-Ferrand, pp 37 à 52.
- Philippe Bachimon, 2003, « Indicateurs géographiques de la résidence temporaire » in J. Maby, *Objets et indicateurs géographiques*, UMR Espace, Actes Avignon, pp. 221 à 132.
- Laurent Botti ; Olga Goncalves ; Nicholas Peypoch ; 2012, « Analyse comparative des destinations "neige" pyrénéennes », *Revue de géographie alpine/Journal of alpine research* [en ligne], 100-4 | 2012, mis en ligne le 04 janvier 2013, consulté le 13 juin 2013. url : <http://rga.revues.org/1843>
- Philippe Bourdeau, 2007, « L'après-ski a commencé », dans Philippe Bourdeau, *Les sports d'hiver en mutation. Crise ou révolution géoculturelle ?* Cachan, Hermès — Lavoisier, 207-231.
- Philippe Bourdeau, 2009, « De l'après-ski à l'après-tourisme, une figure de transition pour les alpes ? », *revue de géographie alpine* [en ligne], 97-3 | 2009, mis en ligne le 09 décembre 2009, consulté le 05 janvier 2010. url : <http://rga.revues.org/index1049.html>
- Philippe Bourdeau, Rodolphe Christin, 2011, *Le tourisme : émancipation ou contrôle social ?* Paris, Ed. du Croquant, 288 p.
- Sylvie Clarimont ; Vincent Vlès, 2008, *Tourisme durable en montagne : entre discours et pratiques. Préambule et introduction*, Paris, Éditions Afnor, 226 p.
- Laurent Davezies, 2004, « Temps de la production et temps de la consommation : les nouveaux aménageurs du territoire ? », *Futuribles* n° 295.
- Gabriel Fablet, 2011, *Les dynamiques foncières et immobilières comme clefs de lecture du devenir des stations touristiques. Contexte, enjeux et perspectives de recherche*, Grenoble, Irstea, 45 p.
- Isabelle Frochot ; Dominique Kreziak, 2008, « Customers perceptions of ski resorts' images : implications for resorts' positioning strategies », *Tourism and Hospitality Research*, vol. 8(4), 298-308.
- Jean-François Gravier, 1947, *Paris et le désert français*, Paris, Portulan.
- Christian Lévêque ; Tatiana Muxart ; L. Abbadie ; A. Weil et S. Van der Leeuw, 2003, « L'anthroposystème : entité structurelle et fonctionnelle des interactions sociétés – milieux », dans Ch. Lévêque et S. van der Leeuw, *quelles natures voulons-nous ?*, Elsevier, Paris, 110-129.
- Miahela Marc, 2011, *Le dérèglement climatique : analyse de ses représentations et pratiques dans les stations de sports d'hiver des Pyrénées Orientales*. Thèse de géographie de l'université de Grenoble.
- Françoise Miquel ; Jacques Mougey ; Georges Ribiere, 2010, *La réhabilitation de l'immobilier de loisirs en France*, Paris, ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la mer, 53 p.
- Pierre Sansot, (dir.), 1978, *L'espace et son double. De la résidence secondaire aux autres formes secondaires de la vie sociale*, 202 p.

- Christophe Terrier, 2006, « L'économie présentielle, un outil de gestion du territoire », *Cahier Espaces* n° 90, observation et tourisme, paris, éditions espace tourisme & loisirs.
- Emmanuel Todd et Hervé Le Bras, 2013, *Le mystère français*, Paris, Le Seuil.
- Vincent Vlès, 2010, « Du moderne au pastiche : questionnement sur l'urbanisme des stations de ski et d'alpinisme », *Mondes du tourisme*, n° 1, juin 2010, 39-48 (on line 12 juin 2010 : <http://www.revue-espaces.com/librairie/7743/urbanisme-architecture-stations-sports-hiver-stations-montagne.html>)
- Vincent VLES, 2011, « Entre redynamisation urbaine et banalisation des espaces : tensions et enjeux de l'urbanisme touristique ». *Mondes du tourisme*, n° 3, juin 2011, p.14-25, [Présentation et sommaire](#) [site Revue espaces]
- Vincent Vlès, 2012, « Ski resorts in crisis and territorial construction in french Catalonia », *Revue de géographie alpine/Journal of alpine research* [on line] 100-2 | 2012. Available at : <http://rga.revues.org/1824> ; 28 décembre 2012 doi : 10.4000/rga.1824
- Vincent Vlès, 2015, « Les processus de transformation des trajectoires locales des stations et aires touristiques : des questions modélisables ? » avant-propos du numéro thématique *Les trajectoires des stations touristiques dans le grand Sud-Ouest français depuis le XIXe siècle. Introduction*, Toulouse : Sud-Ouest Européen, n° 39, décembre 2015, p. 5-12. <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01249229>
- Vincent Vlès, 2015, « [Les trajectoires des stations touristiques dans le grand Sud-Ouest français depuis le XIXe siècle, Dynamiques d'innovation, mises en tension et enjeux prospectifs](#) », Toulouse : *Sud-Ouest Européen* n° 39, décembre, 123 p.
- Vincent Vlès, 2015, « L'architecture moderne en montagne, un regard pyrénéen », conférence dans le cadre du cycle Edmond Lay, *une autre modernité*, maison du Parc national des Pyrénées, 22 octobre.
- Vincent Vlès, 2015, « [La station générique](#) », Conférence conclusive du colloque scientifique international *Durabilité et tourisme*, Lausanne, Suisse, Faculté des géosciences et de l'environnement, 3 mars, [Université de Lausanne, Vidéo en ligne](#)
- Vincent Vlès, Christophe BOUNEAU, 2016, « [Stations en tension](#) », Bruxelles : Peter Lang, 260 p.
- Vincent Vlès, 2016, « [Stations en tension : agenda de recherche. Synthèse et conclusion](#) », in VLES V., BOUNEAU Ch., 2016. *Stations en tension*, Bruxelles : Peter Lang, p.215-257.
- Vincent Vlès, 2016, « [Les processus de transformation des trajectoires locales des stations et aires touristiques : des questions modélisables ?](#) » avant-propos du numéro thématique *Les trajectoires des stations touristiques dans le grand Sud-Ouest français depuis le XIXe siècle. Introduction*, Toulouse : *Sud-Ouest Européen*, n° 39, décembre, p.5-12.
- Vincent Vlès, 2016, « Les stations pyrénéennes, des systèmes territoriaux en transition », in DELAPLACE M. & GRAVARI-BARBAS M. [Eds], *Nouveaux territoires touristiques. Invention, reconfigurations, repositionnements*, Québec : Presses de l'Université du Québec, pp. 103-124.
- Vincent Vlès, 2016, « Une urbanisation contre nature ? » in [Revue Urbanisme](#), n° 401
- Vincent Vlès, 2016, *Friches et transition touristique. L'apparition de friches touristiques peut-elle servir d'indicateur de l'avènement d'un « post-tourisme » en montagne ?* Cycle de séminaires du Plan Urbanisme Construction Architecture [ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer & ministère du Logement et de l'Habitat durable], « la mise en tourisme de lieux ordinaires et la déprise d'enclaves touristiques : quelle implication de la société civile ? », Paris : La Défense, 18 décembre 2016.

Vincent Vlès, 2017, *Stations de sports d'hiver et changement climatique : quelles formes d'adaptation ?*  
Université de Saragosse/Université de Pau et des Pays de l'Adour/ARAMON/inturPYR/POCTEFA, 27  
octobre 2017, Formigal [Aragon, Espagne], en ligne  
[https://www.researchgate.net/publication/320703218\\_Conference\\_Formigal-Aramon-10-2017](https://www.researchgate.net/publication/320703218_Conference_Formigal-Aramon-10-2017)