



## Journal of Alpine Research | Revue de géographie alpine

Hors-Série | 2013

Le 11 mars 2012 en Suisse : limiter les résidences secondaires, les enjeux d'une votation

---

# Les résidences secondaires dans le Tyrol

Une croissance en dépit de la réglementation

Axel Borsdorf

---



### Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/rga/2265>

DOI : 10.4000/rga.2265

ISSN : 1760-7426

### Éditeur

Association pour la diffusion de la recherche alpine

### Référence électronique

Axel Borsdorf, « Les résidences secondaires dans le Tyrol », *Journal of Alpine Research | Revue de géographie alpine* [En ligne], Hors-Série | 2013, mis en ligne le 07 avril 2014, consulté le 19 avril 2019.

URL : <http://journals.openedition.org/rga/2265> ; DOI : 10.4000/rga.2265

---

Ce document a été généré automatiquement le 19 avril 2019.



La Revue de Géographie Alpine est mise à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International.

---

# Les résidences secondaires dans le Tyrol

Une croissance en dépit de la réglementation

Axel Borsdorf

---

## NOTE DE L'ÉDITEUR

Traduction : Guillaume de Rouville

- 1 Il y a cinq ans, le journal allemand *Die Welt* a publié un article avec le titre suivant : « *Les Allemands vont à la rencontre de problèmes avec les maisons secondaires dans le Tyrol* ». L'article rapportait que le gouvernement de l'État fédéré du Tyrol autrichien avait planifié la vente aux enchères obligatoire des résidences secondaires dans les cas où les propriétaires avaient violé la loi provinciale sur les résidences non permanentes (*Die Welt*, 29 juin 2007). En 2012, le radiodiffuseur d'État autrichien ORF a rapporté que dans le Sud Tyrol, en Italie, de plus en plus de personnes faisaient entendre leur voix en faveur de mesures contre ce qu'elles appelaient le « *bradage de notre terre* ».
- 2 Comment les propriétaires étrangers de maisons tombent-ils du mauvais côté de la loi ? Qu'est-ce que cela implique et quels sont les motifs de la position restrictive du gouvernement provincial du Tyrol ? Quel est le taux de maisons secondaires dans le Tyrol ? Pourquoi les résidences secondaires sont un problème dans les Alpes ? Est-ce que les maisons secondaires sont un danger pour le développement régional ou est-ce qu'elles ont aussi des aspects positifs ? Telles sont les questions auxquelles il est répondu dans ce papier.

## L'état des connaissances

- 3 Des auteurs et institutions divers ont enquêté sur la question des résidences secondaires dans les Alpes. C'est en partie la conséquence de l'augmentation des résidences secondaires depuis la fin des années soixante. À cette époque, les programmes

d'investissement intitulés « *Bauherrenmodelle* » encourageaient les acheteurs potentiels et, au moins en Allemagne, offraient des incitations fiscales. C'est aussi la période au cours de laquelle de nombreuses personnes des grandes villes, ennuyées par le brouillard de pollution et le bruit, ont commencé à ressentir un désir d'air frais et de paysages sauvages. Une plus grande prospérité et une plus grande mobilité, atteintes à cette époque, ont rendu des lieux encore plus éloignés attractifs et abordables comme lieux de résidences secondaires. Muhar et consorts (2006) ont analysé la part des nuitées en résidence secondaire dans le cadre du tourisme estival de montagne en Autriche et ont trouvé que 10,3% des séjours de nuit avaient lieu dans les maisons secondaires des touristes eux-mêmes ou dans les maisons secondaires de leurs amis. Bender (2005) a enquêté sur la situation en Autriche et a cartographié les résultats. Bender & Kanitscheider (2012) ont récemment étudié l'impact de l'immigration dans les Alpes et ont inclus les maisons secondaires dans leur analyse.

- 4 La CIPRA (2008) souligne un certain nombre de manières de restreindre la prolifération incontrôlée. Cette publication relève également la situation spéciale du Tyrol. À aucun autre endroit de l'espace alpin la loi et la planification spatiale ne traitent les maisons secondaires de manière aussi restrictive qu'au Tyrol. La politique en ex-Yougoslavie a pris une direction opposée (Gosar, 1989). En 2009, Sonderegger a publié une étude complète sur les résidences secondaires dans l'ensemble de l'espace alpin. Pour la Suisse, le phénomène est bien documenté (Fuhrer, 1994 ; Crédit Suisse, 2005 ; Hilti, 2009). Il semble que le problème ait été si urgent en Suisse qu'une initiative populaire sur la restriction des résidences secondaires a eu lieu. Il n'est pas surprenant que, dans la littérature sur le sujet, les voix critiques (par exemple : Beck 1997) aient dominé depuis Krippendorf (1986). Rolshoven (2006) a abordé le phénomène du point de vue des sciences humaines. Weichhart (2009) a discuté le cadre théorique.
- 5 La *Revue de Géographie Alpine* a publié en 2011 un numéro spécial sur les processus migratoires dans les régions montagneuses avec un accent spécifique sur les Alpes. Messerli et consorts (2011) ont abordé la question de la mobilité alpine comme un tout, les changements démographiques ont été abordés par Provo et Jones (2011), Camenisch et Debarbieux (2011) ont analysé les migrations intercommunales et Perlik (2011) a étudié le processus de « *gentrification* » dans les Alpes. Tous ces articles fournissent une bonne base sur le développement des résidences secondaires dans les régions alpines et constituent une référence pour la situation dans le Tyrol.
- 6 Dans cet article, je souhaite donner un aperçu équilibré de la situation des maisons secondaires dans le Tyrol. Il est surprenant de constater à quel point il y a peu d'études portant sur cette province fédérale autrichienne, même si les politiques locales du Tyrol sont souvent saluées dans la littérature. Ce papier vise à évaluer la pertinence de tels jugements.

## Les maisons secondaires comme mode de vie multilocal

- 7 Les résidences secondaires sont une forme de mode de vie multilocal, c'est-à-dire un mode de vie qui organise la vie quotidienne d'une personne dans plus d'un lieu de résidence. Les raisons pour cela peuvent être liées au travail ou à la famille, mais aussi aux activités de loisir, à des exigences relatives aux vacances ou simplement à la joie de

changer d'environnement. Le mode de vie multilocal n'est pas nouveau si l'on pense aux pensionnaires des écoles, aux étudiants, aux marins, à l'agriculture de transhumance, aux pratiques existantes dans le Tyrol du XIX<sup>e</sup> siècle consistant à envoyer les enfants travailler dans les terres nourricières d'Allemagne, ou aux voyages des commerçants. Les personnes sans domiciles fixes ont, aussi, toujours pratiqué des formes de modes de vie multilocaux.

- 8 Dans les années 50 et 60, la « *retraite du week-end* » s'est installée dans le Tyrol. Depuis, les maisons secondaires ont pris une nouvelle dimension en termes de taille et de qualité. Aujourd'hui, le mode de vie multilocal s'est généralisé (Hilti, 2009). Une activité économique accrue des femmes a nécessité deux résidences dans de nombreuses familles, l'une au lieu de travail de la femme, l'autre au lieu de travail de l'homme. Pour de nombreuses personnes des classes supérieures et moyennes, une maison secondaire à la mer ou dans les montagnes est devenue le symbole d'un statut social. Les bateaux-maisons sont des résidences de loisirs attractives pour certains. De nombreuses personnes à la retraite s'offrent un lieu de retraite en plus de leur résidence principale. Les jardins ouvriers sont habités pour des périodes plus courtes ou plus longues. Les emplacements permanents sur un camping constituent souvent l'essentiel du terrain et les propriétaires de *mobiles homes* aiment passer l'hiver dans les régions plus chaudes de la Méditerranée. Les dispositifs de multipropriété permettent un usage conjoint des maisons de vacances, les appartements dans les hôtels sont loués en permanence ou pour certaines périodes, quelques fois à la demande du résident permanent pour offrir des appartements de vacances privés à louer. N'oublions pas la propriété héritée qui n'est pas utilisée en permanence par les héritiers et qui n'est pas non plus louée en permanence ou vendue.
- 9 Cette description montre clairement la difficulté qu'il y a à appréhender les maisons secondaires à travers les statistiques. Toutes ces maisons ne sont pas enregistrées ; souvent l'usage qui est fait d'une résidence diffère de celui prévu par son enregistrement. Hilti (2009, p 78) rapporte des estimations selon lesquelles une résidence sur neuf en Suisse est seulement utilisée une partie du temps. Des chiffres fiables pour les personnes pratiquant actuellement le mode de vie multilocal sont ainsi impossibles à obtenir et cela est vrai aussi pour la forme spécifique du mode de vie multilocal qui implique des maisons secondaires.
- 10 Sonderegger (2009) a développé une typologie. Il distingue les unités résidentielles en copropriété utilisées à titre commercial, les unités résidentielles sans copropriété utilisées à titre commercial et les unités résidentielles sans copropriété et non utilisées à titre commercial. Il prend en compte la valeur ajoutée décroissante pour la liste ci-dessus et le nombre de « *lits froids* », qui s'accroît dans la même séquence, c'est-à-dire les unités laissées vides pour la plus grande partie de l'année.
- 11 Avec des systèmes de transport plus sophistiqués et les opportunités offertes en faveur d'une mobilité accrue, de nouvelles distances entre différentes résidences sont devenues possibles. Cela a ouvert la possibilité d'échapper à la saison froide en Europe avec une seconde maison dans l'hémisphère Sud. Le télétravail encourage aussi les comportements multilocaux, pour autant que les lieux offrent un accès à internet. Il est aujourd'hui possible de participer à des processus de prise de décision à partir de presque tout point de la terre à travers les conférences par téléphone ou internet.

## Méthode

- 12 La typologie de Sonderegger (2009) n'est pas applicable à ce qui suit parce que cela est basé sur des données statistiques. Cela rendrait nécessairement l'analyse imprécise, dans la mesure où de nombreuses formes de mode de vie multilocal, particulièrement en ce qui concerne les unités résidentielles commerciales en copropriété et les unités résidentielles non commerciales et qui ne sont pas en copropriété, ne peuvent pas être appréhendées. Il n'y a pas de chiffres sur les modèles de temps partagé ou sur les emplacements permanents pour le Tyrol. Les seules données disponibles sont celles qui concernent les résidences secondaires enregistrées.
- 13 Mon analyse va au-delà des données issues des statistiques officielles. Certes, la recherche sociale qualitative aurait produit une étude plus dense, mais cela doit être laissé à de futures recherches. Je dois présenter le cadre juridique et j'essaierai d'évaluer les avantages et les inconvénients des résidences secondaires.

## Résidences secondaires dans le Tyrol

- 14 En 1990, le nombre d'habitants a été tiré pour la première fois des registres municipaux. Cela incluait les personnes avec des résidences secondaires. La qualité des données pour les premières années laissait quelque peu à désirer mais s'est améliorée depuis. Selon les statistiques, le nombre des propriétaires de maisons secondaires a stagné jusqu'à l'année 2000 à approximativement 83 000 personnes et a, depuis, montré une tendance à la hausse (tableau 1). En dépit de la politique restrictive du Tyrol consistant à vérifier si les étrangers ont le droit d'établir une résidence secondaire dans le Tyrol, la part des étrangers ayant une résidence secondaire dans le Tyrol s'est accrue depuis le tournant du millénaire jusqu'à atteindre presque la moitié du chiffre total.
- 15 Il est nécessaire de souligner que les statistiques ne nous disent rien quant au type de propriété ou logement et ne contiennent aucune donnée sur les sous-locations, les locations, la propriété ou sur le fait de savoir si les maisons secondaires sont utilisées pour des raisons liées au travail ou aux loisirs.
- 16 Les étrangers travaillant au Tyrol doivent enregistrer leur résidence principale ici. Les résidences secondaires, telles que définies par les statistiques officielles, peuvent uniquement être des maisons de loisirs ou des résidences utilisées par des personnes pour des travaux saisonniers (par exemple, le tourisme) ou travaillant dans l'éducation (par exemple, les étudiants). Voyons rapidement deux années particulières : de 1999 à 2001, les étrangers issus de l'Union européenne ont décru de seulement 57 personnes ou de 0,2%. Le détail de ces chiffres révèle qu'il y a moins de Hollandais (-3,8%) et d'Allemands (-0,8%), mais une nette augmentation du nombre d'Italiens de 6,7%.
- 17 Un autre développement divergeant peut être observé en ce qui concerne les nationaux des États de l'ex-Yougoslavie (+1,8%) et pour les Turques (-8,4%). Deux municipalités (Gramais, pop. 60, et Abfaltersbach, pop. 621) rapportent l'absence de résidences secondaires en 2000. Parmi les municipalités tyroliennes restantes, 189 ou 68% avaient moins de dix habitants en résidences secondaires pour 100 habitants en résidence principale. Quarante-vingt une autres municipalités (29%) ont rapporté entre 10 et 50 habitants en résidences secondaires pour 100 habitants en résidence principale. Dans les

sept municipalités restantes, les résidences secondaires étaient au nombre de 50 ou plus pour chaque 100 résidences principales. La catégorie la plus élevée comprend Walchsee (76/100), St. Anton a. A. (60), Kitzbühel (54), Westendorf (53), Ischgl, Steinberg am Rofan (51 each) et Reith bei Kitzbühel (50).

- 18 En 2010, la situation était assez différente. Pour cette année, 102 837 personnes étaient enregistrées au Tyrol pour leur résidence secondaire ou non-principale, c'est-à-dire 1957 personnes ou 1,9% personnes de plus que l'année précédente. Les Autrichiens résidents non permanents ont augmenté de 166 ou de 0,3%; les étrangers résidents non-permanents ont augmenté de 1791 ou de 3,9%. Des augmentations disproportionnées en comparaison avec l'année 2009 ont été enregistrées pour Schwaz (+3.9%) et Lienz (+3.6%); une légère décroissance pour les résidences secondaires pour les districts de Kufstein (-0.5%) et de Landeck (-0.3%).
- 19 La petite communauté de Gramais, située dans un lieu périphérique au-dessus de la Vallée de la rivière Lech, est un cas particulièrement intéressant. Elle a été menacée d'abandon et en 2000 aucune résidence secondaire n'y a été enregistrée. En 2009, elles étaient au nombre de trois et en 2010 leur nombre est monté à huit.
- 20 Les étrangers issus des 27 États de l'Union européenne représentent 91% (43 355 personnes) de tous les étrangers enregistrés avec une résidence secondaire. À la différence de l'année précédente, leur nombre a augmenté de 2009 à 2010 de 1403 personnes ou de 3,3%. Les 4276 étrangers non issus de l'Union européenne se sont accrus de 388 personnes ou de presque 10%.

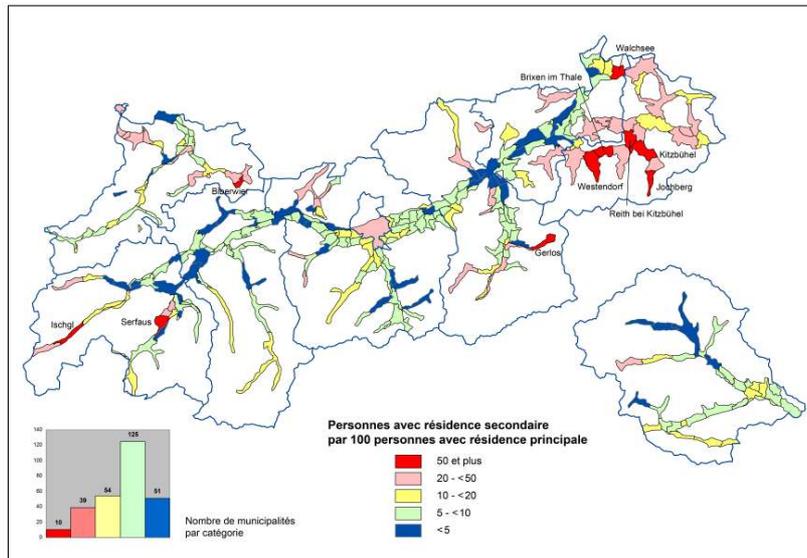
Tableau 1. Personnes ayant une résidence dans le Tyrol - 1992-2010

	1992	1994	1996	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010
Personnes avec une résidence secondaire	83 568	83 937	82 004	81 451	81 773	76 371	91 092	96 434	99 972	102 837
Étrangers (%)	45,2	44,2	38,1	36,6	37,3	40,7	41,3	43,3	45,2	46,3
Taux de résidences secondaires	13,0	12,9	12,5	12,2	12,0	11,5	13,7	14	14,4	14,5

Source : <http://www.tirol.gv.at/fileadmin/www.tirol.gv.at/themen/zahlen-und-fakten/statistik/downloads/BEV2010.pdf> et les calculs réalisés par l'auteur

- 21 Le taux des résidences secondaires (la proportion de personnes enregistrées avec une résidence secondaire en comparaison avec celles enregistrées avec une résidence principale) varie grandement selon les municipalités (figure 1). À la fin de 2010, 176 municipalités tyroliennes, soit 63%, ont rapporté une part inférieure à 10 maisons secondaires pour 100 résidences principales. 93 autres municipalités (33%) ont rapporté un taux entre 10% et 50%.
- 22 Les 10 municipalités restantes, toutes des centres d'attraction touristique (à l'exception de Jochberg, Reith bei Kitzbühel et Biberwier), ont enregistré plus de 50 résidences non-principales pour 100 principales. Cette catégorie la plus élevée inclut Ischgl (96/100), Serfaus (75), Walchsee (70), Biberwier (66), Gerlos, Brixen im Thale (61 each), Westendorf (59), Kitzbühel (58), Jochberg (57) et Reith bei Kitzbühel (56).

Figure 1. Taux de résidences secondaires en 2010 dans les municipalités tyroliennes pour la zone d'établissement permanent



SOURCE : [HTTP://WWW.TIROL.GV.AT/FILEADMIN/WWW.TIROL.GV.AT/THEMEN/ZAHLEN-UND-FAKTEN/STATISTIK/DOWNLOADS/BEV2010.PDF](http://www.tirol.gv.at/fileadmin/www.tirol.gv.at/themen/zahlen-und-fakten/statistik/downloads/bev2010.pdf)

## Le cadre légal dans le Tyrol

- 23 L'achat des maisons secondaires est réglementé par la Loi tyrolienne sur l'aménagement du territoire de 2006 et ses modifications (modifiée récemment en 2010 et en 2011). Ses dispositions visent exclusivement les maisons de vacances. La Loi restreint l'utilisation de telles résidences pour des activités de loisirs comme cela est défini par les réglementations en vigueur entre 1994 et 1998 et enregistrées alors ou plus tard en tant que maisons de vacances. De nouvelles maisons de vacances ne peuvent être créées que si le plan municipal d'aménagement du territoire le prévoit et qu'il définit un nombre maximum permis. Cela est seulement autorisé si le développement contrôlé de la municipalité selon les objectifs du plan d'aménagement du territoire n'est pas remis en cause dans le futur. Les critères à prendre en compte sont les tendances concernant les établissements, la disponibilité des terrains constructibles pour les habitants locaux, la situation de la propriété immobilière et son impact potentiel et les infrastructures (les routes pour le transport, la fourniture de l'eau et de l'énergie, l'élimination des déchets, etc.).
- 24 La Loi définit également un nombre maximum de maisons de vacances. Elles ne doivent pas excéder 8% de l'ensemble du parc immobilier de la municipalité. Des permissions spéciales peuvent être octroyées dans les cas d'héritage ou en raison de l'évolution de la situation personnelle (changement concernant le travail ou la situation familiale) (*Amt der Tiroler Landesregierung*, 2001).

- 25 La Loi sur l'aménagement du territoire dans le Tyrol est complétée par la Loi sur les transactions foncières de 1996, modifiée dernièrement en 2012 (*Amt der Tiroler Landesregierung*, 1996, 2012). Elle contient des dispositions restrictives pour l'achat de maisons secondaires par les étrangers et pour l'achat de terrains et bâtiments agricoles et forestiers. L'utilisation des biens immobiliers agricoles ou forestiers ne doit pas être modifiée pour des destinations de loisirs après l'achat, même si le propriétaire précédant avait déjà abandonné l'activité agricole ou forestière sur ce bien immobilier. Les acheteurs doivent prouver qu'ils utiliseront le bien acheté comme une affaire agricole ou forestière, soit eux-mêmes ou en le louant à quelqu'un qui l'utilisera de cette manière, et qu'aucune maison de vacances ne sera construite sur ce terrain.
- 26 Des maisons de vacances peuvent être créées à condition que les futurs propriétaires aient eu une résidence principale en Autriche pendant au moins cinq ans, que la maison ait été déclarée inadaptée pour une occupation à l'année ou qu'aucun acheteur voulant occuper la maison toute l'année n'ait été trouvé.
- 27 La Loi est particulièrement restrictive pour les acheteurs étrangers de biens immobiliers. Elle exige une vérification portant sur la conformité de l'achat par l'étranger avec les politiques autrichiennes ou l'intérêt public autrichien, tout particulièrement les intérêts publics économiques, culturels ou sociaux.
- 28 Cette clause spéciale a attiré des critiques particulièrement véhémentes. L'Union européenne a critiqué la discrimination à l'égard des étrangers européens en ce qui concerne l'achat de la terre dans le Tyrol et s'est opposée à la Loi. La Cour Constitutionnelle autrichienne a également critiqué de manière répétée la Loi et a annulé certaines sections de celle-ci, sans avoir eu cependant d'effet légal sur la pratique du Tyrol en cette matière. La Chambre de commerce du Tyrol demande également une libéralisation des transactions immobilières.
- 29 Les chiffres mentionnés ci-dessus sur le taux de maisons secondaires montrent que le cadre légal du Tyrol ne fonctionne pas suffisamment bien. Cela est dû à de nombreuses exceptions et aux interventions des personnes responsables et des politiciens des municipalités, de l'État fédéral ou même de l'Etat national.
- 30 Cela est à l'origine d'autres critiques. Tout particulièrement, le parti politique du Tyrol « *Liste Fritz* » souligne qu'il y a de nombreux vides juridiques en faveur des étrangers riches et que les non-paysans ne peuvent toujours pas acheter des lopins de terre, des fermes ou des alpages. Les fermes vides sont déjà un problème ; de plus en plus, les villages disparaissent et sont abandonnés, tandis que les refuges de haute montagne sont abandonnés en raison du cadre légal restrictif. Dans le centre de Silz, plus de 20 fermes demeurent vides. Sur les terrasses au-dessus de la vallée de la Rivière Lech, les villages sont abandonnés. La vallée du Bsclabs n'a plus que 120 habitants ; en 2030 il y aura seulement 83 habitants, dont 48 plus âgés que 65 ans et seulement huit plus jeunes que 25 ans. Parmi les 100 fermes, 40 sont aujourd'hui vides (*Die Presse*, 23 juin 2012). Vingt fermes ont été louées sur la base de contrats à long terme à des Allemands. Dans le Gramais, cela a été le cas avec huit fermes en 2010. Les nouveaux habitants sont des migrants d'agrément. Ils recherchent un environnement naturel bon pour la santé, de beaux paysages, la paix et la tranquillité et une culture locale. Ils ont trouvé tout cela dans la Vallée du Bsclabs.
- 31 Cela ne va pas à l'encontre de la Loi sur les transactions foncières et, au moins, ouvre la possibilité de maintenir des immeubles de valeur grâce aux revenus liés à la location.

Cependant, cela ne suffira pas pour financer des rénovations complètes que seuls les acheteurs fortunés peuvent quelquefois être en mesure de mener à bien. Il y a un vrai intérêt pour ces biens immobiliers, mais la loi ne permet pas de réaliser la transaction.

## Discussion

- 32 La critique envers les maisons secondaires n'est pas nouvelle. En 1986 j'ai écrit à ce propos, en prenant le hameau de Oberjoch (municipalité d'Hindelang) comme exemple typique. Les résidences secondaires sont laissées vides pour la plus grande partie de l'année, leurs volets sont fermés et donnent aux visiteurs l'impression que le village est mort. Les infrastructures onéreuses (eau, énergie, la gestion des déchets, le déblaiement de la neige, la sûreté publique, la santé publique, etc.) doivent être maintenus même si les revenus de la municipalité provenant des maisons secondaires sont bas, ce qui aboutit à un faible taux d'occupation et à des coûts élevés d'infrastructure. Des conflits sociaux au sein de la communauté peuvent naître. Le prix de la terre augmente et peut devenir inabordable pour les habitants locaux. Cela encourage l'émigration et le déplacement des populations locales. Des tensions sociales peuvent émerger. Les hôtels souffrent de la concurrence avec les maisons secondaires qui sont partagées ou louées.
- 33 La construction de nouvelles maisons secondaires nécessite des ressources en terrain et modifie l'aspect des villages. Souvent, les nouveaux bâtiments ne se fondent pas aussi facilement dans le paysage et l'apparence générale de l'endroit perd son harmonie. Les nouvelles zones d'installation accroissent le trafic et abaissent l'attrait pour les destinations touristiques.
- 34 Ces aspects ont poussé la province fédérale du Tyrol à concevoir sa politique restrictive sur les résidences secondaires.
- 35 Cependant, les tendances sociales, qu'elles soient initiées par la globalisation (Beck 1997) ou par l'augmentation des richesses, l'amélioration de la mobilité ou les nouveaux besoins, ne peuvent pas être suffisamment contrôlés par des dispositions réglementaires, comme cela a été démontré par les forts taux de résidence secondaire de certaines municipalités du Tyrol en figure 1.
- 36 Des formes de résistance à la politique restrictive viennent de la part de nombreux maires. La vente de biens immobiliers remplit les coffres des municipalités et permet la mise en œuvre des mesures d'infrastructure nécessaires. Les maisons secondaires amènent également de l'argent à la municipalité sur une base régulière sous la forme de taxes et de droits. Gurtner (2007, p. 8) évalue, pour la Suisse, que les revenus liés aux taxes peuvent s'élever jusqu'à un tiers des revenus des municipalités. Les fermiers sont assez contents de voir leur terre reclassée comme terrains à bâtir. Les hommes d'affaires espèrent un chiffre d'affaires plus élevé et sont soutenus par la chambre du commerce. Des emplois peuvent être créés dans le domaine du commerce et des services. Plus de valeur est créée, tout particulièrement dans le secteur du bâtiment et dans le commerce de détail. La préservation des bâtiments historiques peut également bénéficier des acheteurs aisés. Le paysage culturel s'améliore si les fermes abandonnées et les refuges en haute montagne sont à nouveau habités. Les propriétaires de maisons secondaires sont en général assez loyaux et sont des clients des destinations touristiques émotionnellement attachés et contribuent au taux d'occupation de base de ces endroits (Gurtner, 2007, p 7).

- 37 L'argument selon lequel les maisons secondaires demeurent vides la plupart de l'année peut être contrecarré par le fait que, dans le Tyrol, 55% des lits d'hôtels demeurent vides en moyenne. C'est précisément cette situation qui a poussé certains propriétaires d'hôtels à transformer certaines de leurs suites en appartements destinés à la location ou à la vente. L'Association autrichienne des hôtels ÖHV a trouvé que le financement des vastes projets d'hôtels ne pouvait être assuré qu'à travers la vente d'appartement de luxe.
- 38 Nous pouvons conclure que les politiques restrictives existantes du gouvernement provincial du Tyrol non seulement sont contraires aux objectifs de l'Union européenne et à la constitution autrichienne, mais ont aussi eu un effet limité. Le temps est venu de développer une stratégie mesurée d'adaptation aux tendances sociales générales qui reflètent les besoins de la population multilocale, des municipalités, du monde des affaires et de l'aménagement du territoire.

---

## BIBLIOGRAPHIE

- Amt der Tiroler Landesregierung, 1996.- Gesetz vom 3. Juli 1996 über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol, Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996. *Landesgesetzblatt für Tirol* Nr.61, Innsbruck.
- Amt der Tiroler Landesregierung, 2011.- Kundmachung der Landesregierung vom 28. Juni 2011 über die Wiederverlautbarung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006, *Landesgesetzblatt für Tirol*, Nr. 56, Innsbruck.
- Amt der Tiroler Landesregierung, 2012.- Gesetz vom 28. März 2012, mit dem das Tiroler Grundgesetz 1996 geändert wird, *Landesgesetzblatt für Tirol* Nr. 50, Innsbruck.
- BECK, U., 1997.- « Ortspolygamie », in Beck, U. (ed.), *Was ist Globalisierung? Irrtümer des Globalismus - Antworten auf Globalisierung*, Frankfurt/M., pp. 127-135.
- BENDER O., 2005.- « Vom ersten und zweiten Wohnen. Wohnform und Wohnnutzung », in A. Borsdorf (ed.), *Das neue Bild Österreichs. Strukturen und Entwicklungen im Alpenraum und in den Vorländern*, Verlag der Österreichischen Akademie der Wissenschaften, Wien, pp. 126-127.
- BENDER O., KANITSCHIEDER S., 2012.- « New immigration into the European Alps : Emerging research issues », *Mountain Research and Development* 32, Nr. 2, pp. 235-241.
- BIEGER, T., BERITELLI P., 2004.- « Zweitwohnungen – Chancen und Gefahren eines Phänomens », *IDT-Blickpunkt* Nr. 11, pp. 5-6.
- BORN K. M., 2007.- « Zuwanderungen in den peripheren ländlichen Raum. Eine Chance? », in D. Schmied., Henkel G. (eds.), *Leerstände von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung*, Cuvillier, Göttingen, pp. 19-36.
- BORSZDORF A., 1986.- « Die steile Karriere eines Bergdorfs. Strukturwandel und Raumordnungsprobleme in den Allgäuer Bergen », in A. Borsdorf. & H. Eck, *Hinderlang und Oberjoch*, Eppe, Bergatreute, pp. 72-79.

- CAMENISCH M., DEBARBIEUX B., 2011.- « Intercommunal migrations in Switzerland : a « mountain factor » ? », *Revue de Géographie Alpine*, 99-1.
- Credit Suisse Economic Research, 2005.- *Zweit- und Ferienwohnungen in der Schweiz*, Spotlight, [credit-suisse.com/research](http://credit-suisse.com/research).
- Die Presse 28.6.2012.- « Verlassene Täler : Wo Österreich ausstirbt », p 36.
- FUHRER U., KAISER F. G., 1994.- *Multilokales Wohnen. Psychologische Aspekte der Freizeitmobilität*, Huber, Bern.
- GOSAR A., 1989.- « Second homes in the Alpine region of Yugoslavia », *Mountain Research and Development* 9, Nr. 29, pp. 165-174.
- GURTNER S., 2007.- *Zweitwohnungsproblematik im Berner Oberland. Dargestellt anhand der Beispiele Lenk und Grindelwald*, Dipl. Arb. Schweizerische Tourismusfachschule Siders, Siders.
- HILTI N., 2009a.- « Multilokales Wohnen im Spannungsfeld zwischen Mobilität und Sesshaftigkeit », in Andexlinger W., Obkircher S., Sauerwein K. (eds.), *Dokonara 2008. 2. Int. DoktorandInnenkolleg Nachhaltige Raumentwicklung*, Innsbruck University Press, Innsbruck, pp. 45-59.
- HILTI N., 2009b.- « Multilokales Wohnen : Bewegungen und Verortungen », *Informationen zur Raumentwicklung*, Nr. 1 /2, pp. 77-86.
- KRIPPENDORF J., 1986.- *Die Landschaftsfresser. Tourismus und Erholungslandschaft - Verderben oder Segen ?*, 4. Auflage, Verlag Forschungsinstitut für Fremdenverkehr der Universität Bern.
- MESSERLI P., SCHEURER T., VEIT H. 2011.- « Between longing and flight - Migration processes in mountain areas, particularly in the European Alps », *Revue de Géographie Alpine* 99-1.
- MUHAR A., SCHAUPPENLEHNER T., 2006.- *Trends und Handlungsbedarf im Sommer-Bergtourismus*, Wien.
- PERLIK M. 2011.- « Alpine gentrification : The mountain village as a metropolitan neighbourhood », *Revue de Géographie Alpine*, 99-1.
- PROVO J., JONES M., 2011.- « The challenge of reconciling development objectives in the context of demographic change », *Revue de Géographie Alpine*, 99-1.
- ROLSHOVEN J., 2006.- « Woanders wohnen. Kulturwissenschaftliche Ansätze zur multilokalen Lebensweise in der Spätmoderne », *Zeitschrift für Volkskunde*, Nr. 102, pp. 157-179.
- SONDEREGGER R., 2009.- *Zweitwohnungen im Alpenraum. Entwicklung, aktueller Stand und Perspektiven eines gesellschaftlichen Bedürfnisses*, Disposition für eine Dissertation, Erlangen.
- WEICHHART P., 2009.- « Multilokalität – Konzepte, Theoriebezüge und Forschungsfragen », *Informationen zur Raumentwicklung* Nr. 1 /2, pp. 1-14.

## RÉSUMÉS

Les maisons secondaires sont relativement populaires dans les Alpes. De nombreuses personnes vivant dans les agglomérations urbaines s'efforcent de passer une partie de leur temps en pleine nature, dans un paysage magnifique et de participer à la culture locale. Les conséquences négatives pour les communautés alpines sont évidentes : l'espace libre est saturé de constructions, les coûts des infrastructures augmentent, les maisons secondaires avec les volets des fenêtres fermés pendant de longues périodes donnent aux villages l'aspect de « villages morts ». Les hôtels souffrent de la compétition de la sous-location des maisons secondaires. De

l'autre côté, les municipalités alpines obtiennent des moyens financiers en vendant des biens immobiliers. Ces moyens financiers peuvent être investis dans les infrastructures et être utilisés pour maintenir la compétitivité en matière de tourisme. Les maisons secondaires soutiennent l'industrie de la construction et le commerce de détail.

Les désavantages des maisons secondaires ont conduit à des mesures restrictives dans l'État fédéré du Tyrol autrichien. Elles sont partiellement en contradiction avec les lois européennes et même avec la constitution autrichienne. En dépit de ces restrictions, le pourcentage des personnes vivant une partie de leur temps dans des maisons secondaires s'est accru considérablement dans les communautés tyroliennes au cours des dernières années. Cela démontre que les mesures de régulation ne sont pas aussi efficaces que prévu. Cet article illustre le développement du secteur des maisons secondaires dans le Tyrol, ses connexions avec le phénomène des multilocalités, documente les conditions légales et essaie de fournir une évaluation de la situation.

## INDEX

**Mots-clés** : multilocalité, résidences secondaires, Tyrol, migration d'agrément

## AUTEUR

**AXEL BORS DORF**

Université d'Innsbruck