



SYNTHÈSE · WEBCAFÉ 2026 #1

Habitabilité & Logement

"Mobiliser les résidences secondaires en territoire de montagne, une utopie ?"

28 mai 2026



Un format court, en distanciel, réunissant une 10aine de Communautés de communes du massif alpin - Nord et Sud, et des acteurs du logement professionnels ou institutionnels.

Merci à la Communauté de Communes de Haute Maurienne Vanoise qui a particulièrement éclairé les participants sur leur expérience.

Avec le soutien de



FONDS NATIONAL
D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT
DU TERRITOIRE
Massif des Alpes



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR

EN BREF

Des outils et méthodologies existent. Mais pour créer réellement de l'impact, il est indispensable que soient dégagés les moyens humains et financiers pour :

- Dédier du temps au diagnostic et au « aller vers »
- Déployer de l'ingénierie d'analyse des données
- Proposer un engagement financier suffisamment incitatif pour les propriétaires

POINTS CLÉS À RETENIR

- La mobilisation des résidences secondaires n'est pas une utopie, mais elle nécessite une approche structurée, progressive et adaptée aux réalités locales.
- La connaissance fine du parc immobilier - le logement est-il réellement vacant ? est-il loué une grande partie de l'année - en recoupant données fiscales, taxe de séjour, logements vacants - est un préalable indispensable avant toute action.
- Des outils sont disponibles pour caractériser le parc de logement en station et en montagne, encore faut-il dégager les moyens pour les mobiliser.
- L'identification des profils de propriétaires permet de cibler les actions de communication et de mobilisation.
- La pédagogie et le dialogue direct avec les propriétaires sont des leviers essentiels, souvent plus efficaces que les seules incitations financières.
- Les dispositifs financiers doivent être suffisamment attractifs et flexibles pour convaincre les propriétaires de mettre leur bien en location.
- L'intermédiation locative (via des agences immobilières sociales ou des dispositifs dédiés) constitue un outil de sécurisation pour les propriétaires.
- Les résidences secondaires semblent plus facilement mobilisables pour du logement saisonnier que pour du logement permanent dans ce contexte.

CONTEXTE

Les territoires alpins font face à un déséquilibre croissant entre logements touristiques et logements permanents. Sur la communauté de communes du Pays des Écrins, par exemple, 53 % des logements sont des résidences secondaires, avec certaines communes atteignant plus de 95 %. Ce phénomène engendre une pénurie de logements pour les habitants permanents et les travailleurs saisonniers, une explosion des prix de l'immobilier, et une raréfaction des annonces disponibles. Par ailleurs, une part significative des logements déclarés vacants ne l'est pas réellement : il s'agit souvent de chalets d'alpage, de biens trop dégradés, ou de mauvaises déclarations fiscales confondant résidence principale et secondaire.

Face à l'impossibilité de continuer à construire (contraintes foncières, coûts de construction et de rénovation en hausse), la mobilisation des résidences secondaires sous-occupées apparaît comme une piste sérieuse. Cependant, les élus locaux peinent souvent à s'y engager, soit par manque de méthode, soit parce que les résidences secondaires ne sont pas identifiées comme un levier potentiel de logement.

FREINS IDENTIFIÉS

- **Le manque de connaissance du parc** : sans données fiables sur les propriétaires et les biens réellement mobilisables, il est difficile de cibler les actions.
- **La résistance des propriétaires** : attachés à leur bien et à leur liberté d'usage, beaucoup ne voient pas l'intérêt de rénover pour louer, surtout si les incitations financières sont insuffisantes.
- **La frilosité des élus** : certains élus ne sont pas convaincus de la nécessité d'agir, considérant les propriétaires de résidences secondaires comme des contributeurs à l'économie locale.
- **L'inadéquation des montants de subvention** : des aides trop faibles par rapport au coût des travaux ne déclenchent pas de mise en location.
- **La complexité des dispositifs** : les propriétaires ne connaissent pas toujours les aides et garanties existantes, d'où l'importance de la communication et de la pédagogie.

La question de la définition même de "résidence secondaire" a également été soulevée : il convient de distinguer les biens très peu occupés (quelques semaines par an) des résidences secondaires dont les propriétaires contribuent activement à l'économie locale.

1 - DIAGNOSTIQUER

EXPÉRIENCE ET MÉTHODE DE LA CCHMV

Le travail de connaissance du parc immobilier du territoire a pris environ **deux ans**.

Il s'est appuyé sur l'outil Zéro Logement Vacant, les données fiscales (taxe d'habitation sur la résidence secondaire), le service de taxe de séjour pour identifier les biens loués à la semaine, + un travail de terrain avec les communes. Ce travail de fourmi permet d'affiner progressivement la connaissance du parc et de distinguer les vrais logements vacants des résidences secondaires sous-occupées.

Ensuite, l'envoi d'un questionnaire a donné environ 32 % de réponses sur 4 000 courriers envoyés, ce qui est jugé tout à fait satisfaisant. Ce résultat s'explique par :

- un ciblage préalable rigoureux (point précédent), permettant de ne contacter que les propriétaires ayant réellement un bien sous-occupé
- un questionnaire court de deux questions seulement, visant uniquement à récupérer les coordonnées et à ouvrir le dialogue.

PARTAGE D'OUTILS DE CARACTÉRISATION DE BIENS

1. Jeu de données - Connaissance de l'Immobilier Touristique à partir des Informations Foncières et Fiscales :

<https://www.data.gouv.fr/datasets/connaissance-de-limmobilier-touristique-a-partir-des-informations-foncieres-et-fiscales>

2. Outil de visualisation : Hébergements touristiques des communes et stations de montagne dont les résidences secondaires avec contact et origine des propriétaires - méthode Conitiff, *développé par Atout France et le Cerema*.

Les données étant sensibles, certaines données sont réservées aux collectivités ; elles doivent se rapprocher du CEREMA. Contact sur la page :

<https://cartagene.cerema.fr/portal/apps/dashboards/92b83282249d422eba9b06ba3e2c5b42>

2 - 4 LEVIERS DE MOBILISATION

Plusieurs approches complémentaires ont été présentées et discutées pour mobiliser les propriétaires de résidences secondaires :

LA PÉDAGOGIE ET LE DIALOGUE DIRECT

constituent le premier levier identifié. Il s'agit d'expliquer aux propriétaires que leur bien sous-occupé est problématique pour le territoire (fermeture de commerces, départ d'habitants,...) , sans les culpabiliser ni les menacer. L'objectif est de leur montrer que chacun doit faire sa part — communes, employeurs, propriétaires — pour maintenir un territoire vivant qu'ils apprécient eux-mêmes. Il semblerait que cette approche soit plus porteuse qu'une approche patrimoniale (investissement transmissible aux enfants) qui ne parlera pas aux propriétaires attachés à leur bien tel qu'il est et ne ressentant pas toujours le besoin de le rénover.

LES DISPOSITIFS FINANCIERS

jouent un rôle incitatif, **à condition d'être suffisamment attractifs**.

Sur la Haute-Maurienne Vanoise, une aide financière ORIS (Opération de Rénovation de l'Immobilier pour les Saisonniers) financée à 100% par la CCHMV de 12 000 à 20 000 € est attribuée aux propriétaires qui s'engagent à rénover et à louer à un travailleur saisonnier pendant 5 ou 8 ans.

Il existe aussi une ORIL (Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisir) cofinancé par CCHMV et communes volontaires. Aide jusqu'à 13 500€ et engagement de louer pendant 9 ans 10 semaines ou 70 nuits/an. Cette flexibilité est clé : les propriétaires ne sont pas tenus de louer à l'année, ce qui leur permet de continuer à utiliser leur bien une partie de l'année.

En Oisans, une subvention de 3 000€ s'est avérée insuffisamment attractive sur des travaux de 30 à 45 000€. Il est également à noter que pour une mise à disposition totale à un habitant à l'année (plus d'utilisation de son bien), il faudrait des montants bien plus élevés. Les décisions politiques et les arbitrages budgétaires sont déterminants.

UN GUICHET UNIQUE

L'Espace Habitat de la Haute-Maurienne Vanoise constitue un guichet unique territorial traitant toutes les questions liées à l'habitat (résidences secondaires, maintien à domicile, rénovation énergétique), accessible aux communes, aux propriétaires privés et aux employeurs.

D'autres communes ont mis en place ce système de **Maison des propriétaires** : à Allos en Alpes-Provence-Verdon (04), à Tignes en Haute-Tarentaise (73), et bien d'autres.

L'INTERMÉDIATION LOCATIVE

est une autre piste, permettant d'apporter des garanties financières et matérielles sur la non-dégradation de leur bien :

- **Aux Deux-Alpes, la commune a conventionné avec une agence immobilière sociale** pour louer des logements à des employeurs, qui les mettent ensuite à disposition de leurs salariés.
- **Action Logement Service expérimente également un dispositif appelé "Louer pour l'emploi"**, qui propose aux propriétaires une garantie des loyers (Visale), une prise en charge de travaux (prêt à taux avantageux ou subvention de 1 000 €), et la prise en charge des frais de mise en location via une agence immobilière. Ce dispositif est en cours d'expérimentation en station de montagne, notamment avec la Haute-Maurienne Vanoise.
- **La location directe à des employeurs** (plutôt qu'à des saisonniers individuels) est aussi perçue comme un facteur de réassurance par les propriétaires.

=> Les dispositifs de type Visale gagneraient à être plus communiqué auprès des propriétaires !

DES QUESTIONS RESTENT OUVERTES...

- Comment trouver le bon équilibre entre incitation et contrainte dans les dispositifs financiers, selon le profil et les besoins du territoire ?
- Comment caractériser un logement « trop » vacant et à remobiliser, versus une résidence secondaire « contributive » au territoire, relatif selon les dynamiques locales ?
- Comment soutenir un discours vers les résidents secondaires qui les responsabilise en tant qu'acteurs de leur territoire ?
- Comment mieux faire connaître les outils de garantie auprès des propriétaires de façon à les rassurer sur le maintien de leur bien en état et réception des loyers ?
- Comment convaincre de mettre des moyens humains et financiers sur ce sujet ?

RESSOURCES PARTAGÉES

- **Outil CONITIFF (Atout France / CEREMA)** : outil de caractérisation du parc de logements en station et en montagne, incluant les résidences secondaires avec contact et origine des propriétaires. Disponible sur <https://cartagene.cerema.fr>
- **Jeu de données : Connaissance de l'Immobilier Touristique à partir des Informations Foncières et Fiscales.** Outil de visualisation disponible sur <https://www.data.gouv.fr/datasets>
- **Zéro Logement Vacant** : outil utilisé par plusieurs territoires pour identifier et qualifier les logements vacants, disponible en ligne.
- **Calcul de loyer de référence** : [Loc'Avantages](#) (15 % en dessous du prix du marché). Y ajouter +15% s'il s'agit de meublés.
- **Visale (Action Logement)** : garantie des loyers impayés et des dégradations locatives, ouverte aux jeunes de moins de 30 ans et aux salariés en prise de poste. Informations disponibles sur le site [Action Logement](#).
- **Dispositif "Louer pour l'emploi" (Action Logement Service)** : dispositif de captation de logements privés pour le logement des salariés saisonniers, en cours d'expérimentation en station de montagne, notamment avec la CCHMV. Résultats de l'expérimentation à suivre d'ici quelques saisons !

SUITE A DONNER À CE PREMIER WEBCAFÉ 2026

Plusieurs contacts directs entre participants ont été pris pour obtenir plus d'informations sur les actions ou expérimentations en cours.

Une large majorité des répondants au questionnaire d'évaluation plébiscitent le format et l'animation.

