



**HAL**  
open science

# “Altitudinal Gentrification” and “Social Descent in the Valley” through the Lens of Housing Access in the French Alps

Quentin Benoît Guillaume Drouet, Anne Barrioz

## ► To cite this version:

Quentin Benoît Guillaume Drouet, Anne Barrioz. “Altitudinal Gentrification” and “Social Descent in the Valley” through the Lens of Housing Access in the French Alps. *Revue de Géographie Alpine / Journal of Alpine Research*, 2024, *Négociers sa place en montagne. Faire l’expérience de la domination et de sa contestation : perspectives radicales*, 112 (3), 10.4000/139tn . hal-04942976

**HAL Id: hal-04942976**

**<https://hal.science/hal-04942976v1>**

Submitted on 15 Feb 2025

**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.



## Journal of Alpine research/Revue de géographie alpine

112-3 | 2024

Négociant sa place en montagne. Faire l'expérience de la domination et de sa contestation : perspectives radicales

---

# « Gentrification altitudinale » et « descenseur social valléen » par le prisme de l'accès au logement dans les Alpes françaises

Quentin Benoît Guillaume Drouet et Anne Barrioz

---



### Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/rga/13194>

DOI : 10.4000/139tn

ISSN : 1760-7426

### Traduction(s) :

"Altitudinal Gentrification" and "Social Descent in the Valley" through the Lens of Housing Access in the French Alps - URL : <https://journals.openedition.org/rga/13553> [en]

### Éditeur :

UGA Éditions/Université Grenoble Alpes, Association pour la diffusion de la recherche alpine

### Référence électronique

Quentin Benoît Guillaume Drouet et Anne Barrioz, « « Gentrification altitudinale » et « descenseur social valléen » par le prisme de l'accès au logement dans les Alpes françaises », *Journal of Alpine Research / Revue de géographie alpine* [En ligne], 112-3 | 2024, mis en ligne le 15 janvier 2025, consulté le 06 février 2025. URL : <http://journals.openedition.org/rga/13194> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/139tn>

---

Ce document a été généré automatiquement le 6 février 2025.



Le texte seul est utilisable sous licence CC BY-NC-ND 4.0. Les autres éléments (illustrations, fichiers annexes importés) sont « Tous droits réservés », sauf mention contraire.

---

# « Gentrification altitudinale » et « descenseur social valléen » par le prisme de l'accès au logement dans les Alpes françaises

Quentin Benoît Guillaume Drouet et Anne Barrioz

---

*Ce travail est soutenu par l'Agence nationale de la recherche dans le cadre du programme « France 2030 » (ANR-15-IDEX-0002) via le LabEx ITTEM et le ministère français de la Transition écologique et de la Cohésion territoriale (Fonds national d'aménagement et de développement du territoire)*

## Introduction

- 1 Les espaces caractérisés par l'économie du tourisme des sports d'hiver ont connu une évolution des dynamiques socio-économiques et une recomposition démographique depuis l'essor des stations (André-Poyaud *et al.* 2010 ; Barrioz, 2019 ; Carrosio *et al.*, 2019 ; Drouet, 2024). Ils sont également marqués par l'arrivée d'individus aux capitaux différenciés, qu'il s'agisse de néo-habitantes, de saisonnières, de résidentes secondaires ou de retraitées, etc., et par le départ de certaines d'entre elles et eux pour différentes raisons (prix, confort, parcours de vie, etc.). En s'inscrivant dans le parc résidentiel et dans l'accès au logement, qu'il soit permanent ou temporaire, en location ou à l'achat, ces phénomènes démographiques, en partie liés à des logiques capitalistes et consuméristes, participent à la construction de rapports de domination qui alimentent, parfois en cercle vicieux, la mise à l'écart de certains groupes minorisés (Guibert, 2024). Dans le contexte alpin, certaines politiques locales (orientations, budgets, projets) et les logiques du marché immobilier privilégient en effet les touristes, les résidentes secondaires et/ou les individus et familles permanents aux revenus plus élevés. Cela nous invite à porter notre attention sur les groupes invisibilisés des destinations touristiques que sont les saisonnières de l'activité

touristique, les travailleures du BTP ou encore les individus et familles aux revenus modestes (Piquerey, 2016). Nous proposons ainsi d'identifier et d'analyser les rapports de domination susceptibles d'exister entre différents groupes sociaux, selon les catégories socioprofessionnelles, les revenus mais aussi l'âge.

- 2 La réflexion portée dans cet article repose sur un croisement des apports de deux thèses. D'une part, celle de Quentin B.G. Drouet (2024) est consacrée aux résidences secondaires et à l'action publique face au défi du maintien de la vie locale à l'année dans les territoires supports de stations alpines à l'échelle de l'arc alpin. Ce sont toutefois uniquement les stations françaises qui sont retenues dans cette réflexion sur les processus de hiérarchisation résidentielle (Les Deux Alpes, La Clusaz, Saint-Martin, Les Ménuires, Val Thorens, La Rosière). D'autre part, la recherche doctorale d'Anne Barrioz, soutenue en 2019, a porté sur les migrations d'habitantes dans huit hautes vallées alpines (Haut-Giffre, Beaufortain, Haute-Maurienne, Valbonnais, Valgaudemar, Queyras, Haute-Ubaye et Haute-Tinée) et sur les politiques publiques menées en faveur de l'accueil et du maintien d'habitantes à l'échelle des Alpes françaises. Elle s'est notamment intéressée à l'installation résidentielle dans ces territoires touristiques et a initié la notion de gentrification altitudinale (Barrioz, 2019, 2020), qui est mobilisée comme base dans notre analyse.
- 3 L'objet de cet article est donc de discuter des dynamiques socio-spatiales et des rapports de domination localisés dans certaines vallées alpines françaises et dans des communes-supports de stations. Plus précisément, ces rapports socio-spatiaux différenciés sont questionnés à travers l'angle spécifique de l'accès au logement. Nous analysons les dynamiques immobilières asymétriques qui prennent corps à travers l'action ponctuelle ou plus pérenne d'individus ou de groupes capables d'influencer les mutations démographiques et touristiques, jusqu'à provoquer une mise à l'écart. Ainsi, de quelle manière les rapports de domination entre différents groupes d'individus contribuent-ils à réorganiser la composition démographique et résidentielle des territoires supports de certaines stations alpines françaises ?
- 4 Le fil directeur de cet article s'appuie sur deux notions liées entre elles : celle de la « gentrification altitudinale » qui correspond au processus de ségrégation socio-spatiale en fonction de l'altitude et celle de « descenseur social valléen » qui désigne la recomposition socio-démographique de vallées marquées par une perte d'habitants permanents en altitude. Pour argumenter l'usage de ces termes, et notamment celui de gentrification, nous proposons un bref état des lieux permettant de comprendre dans quelle mesure les clivages socio-spatiaux observés en régions métropolitaines et dans les territoires ruraux non touristiques sont transposables aux vallées touristiques. Après avoir précisé notre méthode, nous portons une réflexion sur la hiérarchisation foncière et résidentielle qui active les phénomènes de gentrification altitudinale et de descenseur social valléen, traduisant les migrations résidentielles et rapports de domination par gradients altitudinaux dans les vallées touristiques étudiées.

## État des travaux : comment comprendre les clivages socio-spatiaux en montagne selon les études sur la gentrification ?

- 5 Le cadre théorique fondamental d'analyse de la dimension spatiale des rapports de domination a émergé dans les études urbaines (Harvey, 1973 ; 2008) et notamment à travers le concept de gentrification (Chabrol *et al.*, 2016 ; Clerval, 2011 ; Clerval *et al.*, 2011 ; Glass *et al.*, 1964). Ce dernier a été progressivement appliqué aux espaces ruraux, en premier lieu par les auteurices anglophones (Phillips, 1993, 2004 ; Smith, 1998) et plus récemment dans la recherche francophone (Cognard, 2006 ; Guimond et Simard, 2010 ; Pistre, 2012 ; Richard *et al.*, 2014, 2017 ; Tommasi *et al.*, 2017). L'étude de la gentrification rurale révèle des phénomènes de domination dans les espaces montagnards et notamment dans les Alpes (Bourdeau, 2008, 2016 ; Membretti et Viazzo, 2017 ; Piquerey, 2016 ; Perlik, 2011). Les liens entre groupes sociaux et territoires sont implicites. Ils se manifestent, à partir des années 2000, par l'arrivée de nouveaux individus, habitant souvent auparavant en ville, dont les capitaux sociaux, économiques, culturels et environnementaux les différencient des populations présentes depuis plus longtemps (Carrosio *et al.*, 2019). Aspirant à s'installer dans un cadre de vie qu'ils trouvent plaisant, plus que par des objectifs directement économiques (changement d'emploi, populations repoussées en périphérie, etc.), ils participent à la transformation démographique, sociale, politique et spatiale des lieux qu'ils investissent (Phillips, 1993, 2004 ; Richard *et al.*, 2014). La gentrification alpine intègre des spécificités rurales, auxquelles s'ajoutent l'influence d'un tourisme hivernal (axé vers les sports d'hiver et de montagne, avec une parahôtellerie, des logiques de dénivellation, etc.), la coprésence de différentes usagères et la forte inflation immobilière (Barrioz, 2020).
- 6 Le tourisme hivernal participe à l'accentuation de la présence d'individus issus de classes aisées, les sports d'hiver demandant un investissement financier conséquent (prix du matériel, du forfait de ski, parfois des cours, du logement, etc.). Il semble alors d'autant plus important de comprendre comment la coprésence d'usagères appartenant à des catégories socio-professionnelles et disposant de ressources sociales, économiques et culturelles variées, à des âges différents, contribuent à transformer ces territoires alpins. À ce sujet, A. Clerval propose une interprétation de l'espace comme à la fois le résultat et le vecteur d'une lutte des classes (2011). La perception d'atouts liés aux aménités paysagères, à l'ensoleillement et aux conditions d'enneigement induits par la topographie particulière des territoires étudiés ici génère un attrait pour certaines altitudes et pour certains versants aux yeux des usagères. Dans les stations, les infrastructures de loisirs et la constante valorisation foncière attirent les investisseurs immobiliers. Dans notre cas, une grande majorité des résident-es secondaires interrogé-es par questionnaire indique que le domaine skiable a été déterminant dans le choix d'investir, loin devant les commerces, et l'accès à la nature. Ces ressources territoriales (topographie et héritage de produits touristiques) sont mobilisées par les différents acteurices aux parcours résidentiels et moyens financiers variables, dont les antécédents géographiques sont variés (habitant-es historiques, néo-arrivant-es). Cela engendre des rapports de pouvoir qui se transcrivent spatialement par des regroupements et des séparations de certains groupes de population en station, ou à l'inverse dans les fonds de vallées, ce qui contribue à la réinvention de

l'attractivité de confins alpins (Barrioz, 2020). Ces ségrégations socio-spatiales peuvent s'associer à l'idée de « lutte des places » proposée par M. Lussault (2009).

- 7 Plusieurs études en montagne témoignent d'enjeux prégnants liés à la présence d'inégalités entre groupes d'individus. Par exemple, la valorisation foncière est considérée comme une variable de redistribution des populations dans l'étude des transactions immobilières au Pays du Mont-Blanc (André-Poyaud *et al.*, 2010). Par l'analyse des processus de gentrification dans les Dolomites, en Italie, Carrosio *et al.* (2019) constatent également des départs et des arrivées de populations directement liées à la valorisation immobilière. Dans les fonds de vallée, dotés de bourgs, ou ponctuellement marqués par un développement industriel (Hilal *et al.*, 2011 ; Corrado, 2014), ainsi que dans les hautes vallées alpines plus ou moins attractives en termes de conditions de vie à l'année, certaines formes de domination se manifestent dans l'espace par la relégation de certaines habitant·es, en premier lieu les jeunes et les familles aux revenus plus modestes, loin des centres des villages. Il se retrouvent ainsi dans des espaces peu ensoleillés et parfois plus enclins aux pollutions sonores et atmosphériques que certain·es avaient pourtant pour objectif de fuir en arrivant. Satisfait·es de s'être rapproché·es des conditions de vie dans lesquels ils aspirent à évoluer, certain·es se sentent parfois privilégié·es de vivre dans ces endroits plutôt que victimes d'un accès inégalitaire à l'espace. Cette situation montre l'existence d'un gradient de gentrification altitudinale dans le sens où les espaces les plus hauts, les plus ensoleillés et bénéficiant d'un large panorama, mais aussi les moins accessibles et les plus éloignés des centres urbains sont plus enclins au phénomène de gentrification. Les populations les plus modestes sont ainsi d'autant plus repoussées dans les plaines de la haute vallée (Barrioz, 2019).
- 8 Pour comprendre ces dynamiques socio-spatiales, il semble intéressant d'adjoindre les réflexions portant sur les processus de métropolisation de la montagne où le poids de la croissance économique urbaine prendrait l'ascendance sur le devenir des massifs (Messerli *et al.*, 2011). En effet, la montagne serait soumise à l'influence des choix citadins qui assignent une fonction résidentielle prééminente lorsque les massifs sont accessibles en déplacements pendulaires depuis une agglomération, comme c'est le cas entre Wassen et Zurich, en Suisse (Perlik, 2011) ou entre Saint-Nizier-du-Moucherotte et Grenoble, en France (Bachimon *et al.*, 2014 ; Bourdeau, 2016). *A contrario*, l'éloignement d'un pôle urbain peut ponctuellement, mais pas systématiquement, spécialiser une vallée dans une vocation principalement récréative, notamment pour les territoires de cœur de massif, dotés d'infrastructures touristiques (Bourdeau, 2008).
- 9 L'économie résidentielle a tenté d'expliquer les logiques redistributives entre lieux productifs et consommateurices dans les cas où les résident·es secondaires endossent un rôle salvateur dans la redistribution économique des richesses métropolitaines vers la ruralité (Davezies, 2008 ; Talandier, 2016). La séparation entre lieux de consommation et lieux de productivité dans les systèmes touristiques localisés des stations (François et Marcelpoil, 2007) reste toutefois complexe, puisque l'industrie du ski a bel et bien organisé une économie productive de la montagne où le territoire devient lui-même un produit manufacturé, à travers la présence d'infrastructures (domaines skiables, commercialisation de meublés de tourisme notamment), de produits (neige de culture, offres touristiques) ou encore de mises en scène (ambiances créées dans les stations, festivités, etc.). L'existence même de ces artefacts et de la capacité des usagè·res à s'en saisir ou non, en fonction de leurs différents capitaux (culturel, social, économique, financier, environnemental<sup>1</sup>) contribuent à renforcer les

inégalités et les rapports de classe jusqu'à la matérialisation dans l'espace de certaines formes de domination. Les observations de L. Piquerey (2016) témoignent de façon très explicite des logiques de ségrégations socio-spatiales à l'œuvre au sein même des stations touristiques de l'arc alpin. La montagne constitue alors autant que les grandes métropoles un espace de forte concentration de clivages sociaux et de fragmentations spatiales. Un certain nombre de recherches font en effet le constat de la convergence d'intérêts d'acteurices influent-es pour une trajectoire des stations en faveur de la montée en gamme des prestations touristiques, le glissement d'une économie touristique vers une économie immobilière et la spécialisation d'un tourisme exclusivement hivernal (Clivaz, 2007 ; Bourdeau, 2008 ; Fablet 2013 ; Gerber et Tanner, 2018). Dans cet environnement compétitif et soumis aux logiques de croissance, la population résidente, intermittente, saisonnière et/ou d'actifs et actives pendulaires est amenée à négocier son intégration, en premier lieu dans l'accès au logement. Cet angle est celui que nous faisons le choix de développer ici pour illustrer le phénomène de descenseur social valléen.

## Une méthode mixte quantitative et qualitative pour l'étude des rapports de domination dans les hautes vallées touristiques des alpes françaises

- 10 Si les sujets premiers de ces thèses et la finalité des entretiens n'ont pas été construits dans l'optique première d'étudier les rapports de domination, l'abondance des matériaux recueillis sur les trajectoires de vie, les pratiques résidentielles et les perceptions de l'évolution des territoires de montagne représentent une ressource consistante pour alimenter ces réflexions. Nos protocoles de recherche n'ont pas ciblé une collecte de données auprès de groupes minorisés et les entretiens semi-directifs n'ont pas été préconçus pour une analyse dialectique dominant-es/dominé-es. Néanmoins, les phénomènes de domination étant prégnants dans les discours des personnes rencontrées, il nous paraît nécessaire d'en faire état et d'assumer le propre de la recherche, celui de trouver des particularités non envisagées initialement. Nous examinons ce qui a été exprimé pour mieux comprendre les épiphénomènes susceptibles d'être signes d'ascendance ou de subordination entre des espaces et des groupes d'individus. *In fine*, le cumul de ces deux thèses permet d'exploiter un total de 266 entretiens semi-directifs, auprès d'acteurices rencontrées de différentes manières (méthode de la boule de neige, observation participante, etc.) : habitant-es, résident-es secondaires, saisonnière-s, élu-es, agent-es immobilière-s, agent-es territoriaux, acteurices économiques et associatifs, employé-es du BTP, commerçant-es, professionnel·les du tourisme, demandeurs et demandeuses de logements, bailleurs sociaux, directeurices d'agences France Travail.
- 11 Le traitement des données s'est réalisé tant par des méthodes quantitatives que qualitatives à partir des données statistiques du territoire et des entretiens. Les retranscriptions de ceux réalisés dans la thèse de Q.G.B. Drouet ont fait l'objet d'une recodification, d'une observation des occurrences et d'une hiérarchisation des thèmes exprimés par les interrogé-es (via le logiciel d'analyse MAXQDA). Ce protocole a permis d'identifier les facteurs perçus par les acteurices influençant le maintien d'une vie locale à l'année en territoires soumis à de fortes pressions touristique et immobilière, mais aussi de soumettre ces perceptions à une approche critique. Nous mobilisons ainsi

les éléments issus de ces analyses qui sous-tendent les rapports de domination entre d'une part, les logiques de hiérarchisation résidentielle à l'œuvre et d'autre part, les parcours de vie, les capacités d'installation et les pratiques quotidiennes des individus. Pour la thèse d'A. Barrioz, les données ont été traitées de manière qualitative notamment grâce à des récits et des trajectoires de vie ainsi que des analyses lexicales (*via* le logiciel Sonal). Elles ont été complétées par l'extraction de données quantitatives issues de ce panel significatif, et de données statistiques variées (publiques françaises, privées, notamment en lien avec le marché de l'immobilier). Ces dernières ont également fait l'objet d'un traitement cartographique et statistique *via* les logiciels QGIS et Sphinx qui font ressortir les clivages socio-spatiaux entre les groupes de ménages et les gradients altitudinaux.

- 12 Les contextes géographiques étudiés par les deux thèses se recoupent puisqu'ils concernent des communes touristiques de hautes vallées alpines françaises. Les territoires étudiés par Q.B.G. Drouet, davantage spécialisés dans l'économie touristique hivernale, et ceux étudiés par A. Barrioz, plus engagés dans la diversification économique, historiquement ou plus récemment, contribuent à une complémentarité des éclairages dans la compréhension des phénomènes à une échelle plus large et qui va au-delà de nos études de cas. Cette approche croisée de terrains d'études distincts vient souligner des rapports de domination similaires liés aux dynamiques socio-spatiales et au phénomène de gentrification altitudinale. Pour cette raison, il nous paraît intéressant de développer l'idée de « descenseur social valléen », qui émerge dans les Alpes françaises, comme résultante de la gentrification altitudinale déjà étudiée précédemment (André-Poyaud *et al.*, 2010 ; Barrioz, 2019, 2020 ; Carrosio *et al.*, 2019).
- 13 Nous ne détaillons dans cet article qu'une seule partie des éléments collectés dans les thèses permettant d'illustrer et conceptualiser le descenseur social valléen. Les composantes qui participent à l'ensemble du phénomène ne sont pas exhaustives dans les figures présentées. En effet, de nombreux facteurs peuvent participer aux logiques d'attractivité et de gentrification des territoires, mais ils appellent des analyses complémentaires pour les comprendre dans leur globalité. Nous retenons ici essentiellement des indicateurs qui témoignent des mutations socio-démographiques.

## Une activation durable de la mécanique d'un descenseur social valléen

### Valorisation immobilière descendante : des toboggans vers le bas de vallée

- 14 La valorisation immobilière et financière qui s'opère depuis plusieurs années en montagne fragilise l'accès au logement pour une partie de la population. L'augmentation annuelle des prix en station est de 5,5 % en France, tandis qu'en Autriche la croissance annuelle est de 4 % et de 2 % en Italie (Skoczek *et al.*, 2023). En France, les communes-supports de stations touristiques ont des prix moyens qui en général, restent plus élevés (3933 euros/m<sup>2</sup>) que le reste du territoire métropolitain (3057 euros/m<sup>2</sup>) (FNAIM, 2023). Certaines communes dépassent largement les 4000 euros/m<sup>2</sup>, comme Auron en Haute-Tinée (4966 euros/m<sup>2</sup>) ou Val d'Isère en Tarentaise

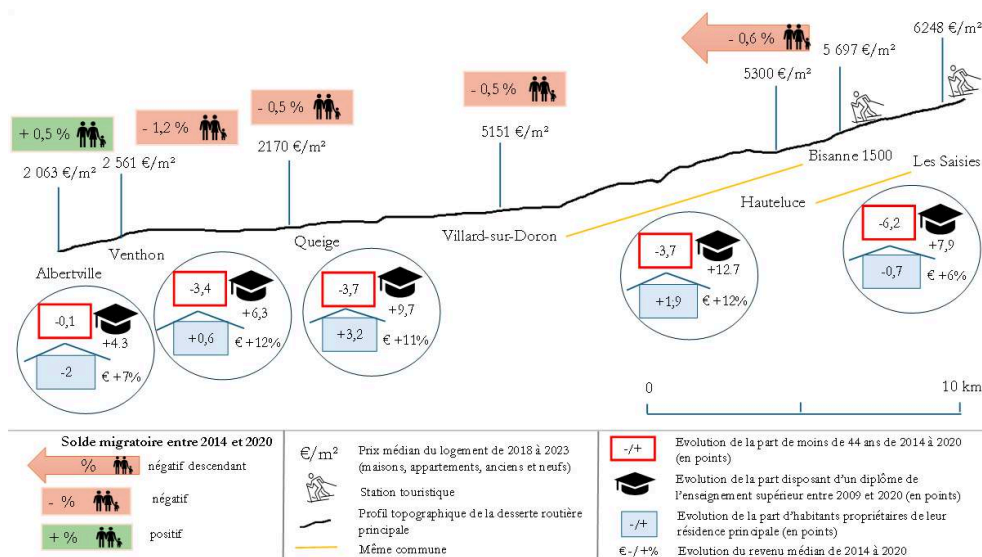


(15903 euros/m<sup>2</sup>) (moyennes des appartements et maisons, neufs et anciens, au 1<sup>er</sup> mars 2024<sup>2</sup>).

- 15 Les prix de l'accès à la résidence principale étant décorrélés des ressources des ménages, de nombreux et nombreuses usagè-res rencontrés (actifs et actives, saisonnières sédentarisés-es, commerçant-es, etc.) signalent leur départ potentiel de la station dans les années à venir en raison de l'impossibilité de concrétiser un accès à la propriété. À titre d'exemple, en Haute Tarentaise, la station de Tignes compte 32,8 % d'habitant-es propriétaires de leur résidence principale et Val d'Isère 42,1 %, soit bien en dessous de la moyenne de la Savoie qui est à 60,2 % (INSEE, 2021). Dans les hautes vallées alpines où le tourisme est présent, mais reste complété par d'autres activités, les habitant-es à l'année, y compris les jeunes du pays, évoquent cette possibilité de partir dans nombre de discussions et finissent régulièrement par quitter le territoire. L'exemple de trajectoire de vie suivant est emblématique du phénomène : un trentenaire, moniteur de ski et chef d'une petite entreprise de charpente, originaire de la vallée en question, a été contraint à s'installer en dehors de la vallée, à 45 minutes de son lieu de travail qui se situe en station, uniquement parce qu'il n'avait pas accès à la propriété chez lui, en raison de moyens financiers insuffisants. Cet habitant a également témoigné des tensions qui règnent dans ces territoires, au sein des familles qui préfèrent louer à des touristes leurs biens ou les vendre à des résident-es secondaires à des prix plus élevés.
- 16 Il existe bien d'autres trajectoires qui illustrent également ces tensions et montrent comment ces résident-es font finalement le choix de déménager, de descendre voire de quitter la vallée : le couple qui se sépare et revend son logement, les séniors actifs et actives qui souhaitent s'éloigner de l'animation de la station et se rapprocher du « vert » printanier, le ou la retraitée qui rejoint un centre urbain et ses services plus accessibles, etc. Parmi les résident-es secondaires, des situations de migrations résidentielles de la part de jeunes héritière-s sont également relevées. Par exemple, des héritière-s à Tignes revendent pour racheter à La Rosière (station située en face) en raison des prestations touristiques moins chères, mais aussi pour pouvoir bénéficier d'une résidence secondaire plus grande sur un versant mieux exposé à l'ensoleillement. Ces choix, dominés par des capitaux financiers et environnementaux (Richard *et al.*, 2017) relativement forts, montrent que les rapports de domination se situent à la fois au niveau du marché résidentiel de l'habitat permanent que secondaire. Ils participent aussi à l'augmentation des prix immobiliers dans un territoire où la main d'œuvre a du mal à se loger. Tous ces facteurs interviennent également dans un processus sélectionnant des individus, plus ou moins en capacité de s'intégrer pleinement dans l'économie locale et de s'adapter aux contraintes géographiques des accès routiers, de l'offre de transports ou encore de l'accès aux services.
- 17 Pour illustrer ces propos, les figures 1, 2, 3 et 4 présentent les dynamiques immobilières et socio-démographiques par gradient altitudinal dans quatre vallées françaises, au regard de cinq indicateurs : le solde migratoire (positif/négatif), le prix médian du logement par mètre carré des cinq dernières années (appartements, maisons dans l'ancien et le neuf), l'évolution de la part de population de moins de 44 ans, l'évolution de la part d'habitant-es disposant d'un diplôme de l'enseignement supérieur, l'évolution de la part d'habitant-es propriétaires de leur résidence principale et l'évolution du revenu médian<sup>3</sup>.

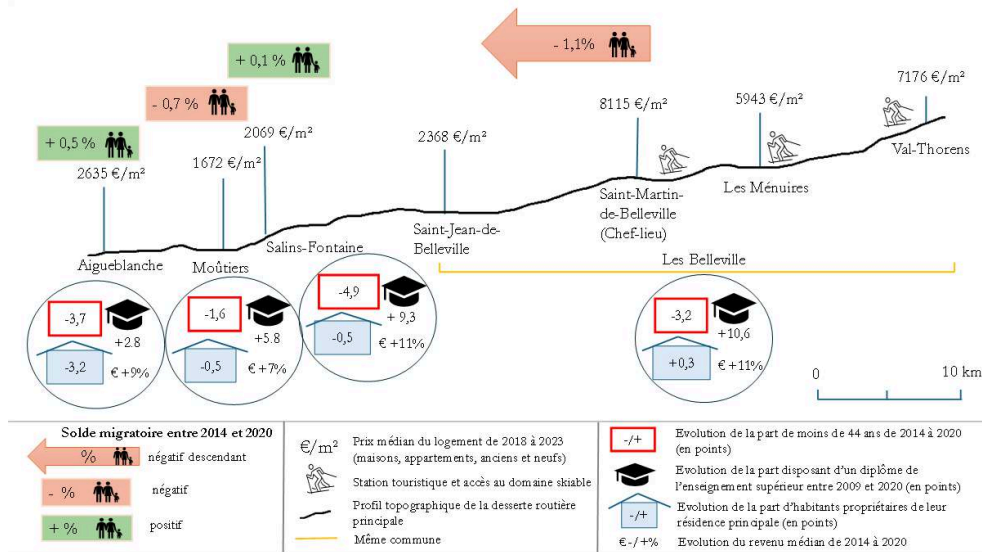
- 18 Cette première lecture d'indicateurs clés permet de constater un phénomène de toboggan vers le bas de la vallée. Celui-ci se manifeste par une tendance à la hausse graduelle des prix de l'immobilier au fur et à mesure que l'altitude s'élève tout en s'accompagnant de soldes migratoires négatifs descendants depuis les hauts de vallée et très significativement depuis les communes-supports de stations. Dans les deux premiers cas, l'augmentation plus importante de la part de population diplômée et des revenus médians en haut de vallée traduit une tendance à l'élitisation de la population en amont vis-à-vis de l'aval de la vallée. Enfin, l'évolution de la part d'habitant-es propriétaires de la résidence principale ne démarque pas nécessairement les communes les plus en aval par rapport aux communes les plus en amont dans la vallée. Elle peut même, dans certains cas, augmenter dans les communes-supports de stations, ce qui reflète potentiellement des départs d'habitant-es locataires plus que de propriétaires (communes des Belleville en Tarentaise, Savoie ; La Clusaz dans les Aravis, Haute-Savoie ; Pra Loup en Ubaye, Alpes-de-Haute-Provence). Il convient aussi de préciser que la baisse plus importante de la part des personnes de moins de 44 ans qui peut être observée à Hauteluce dans la figure 1 est spécifique à la vallée et peut éventuellement être liée à une main-d'œuvre saisonnière jeune, moins conséquente que dans d'autres territoires étudiés. Nous avons également observé ces mêmes indicateurs à une année fixe entre le bas et le haut de vallée. Cette lecture conforte un héritage de l'essor touristique qui reste globalement vecteur de diversité sociale sur l'ensemble de la vallée. Ce sont donc surtout les évolutions plus récentes qui attestent d'une mutation de la composition démographique où une population propriétaire à fort niveau d'éducation et fort revenus est en progression.
- 19 Le versant sud de la vallée du Beaufortain témoigne d'un solde migratoire négatif pour la plupart des communes. La ville d'Albertville à proximité, en dehors du massif, présente quant à elle un solde migratoire positif.

Figure 1 : Le descenseur valléen dans le Beaufortain (Savoie), à travers l'exemple de son versant sud



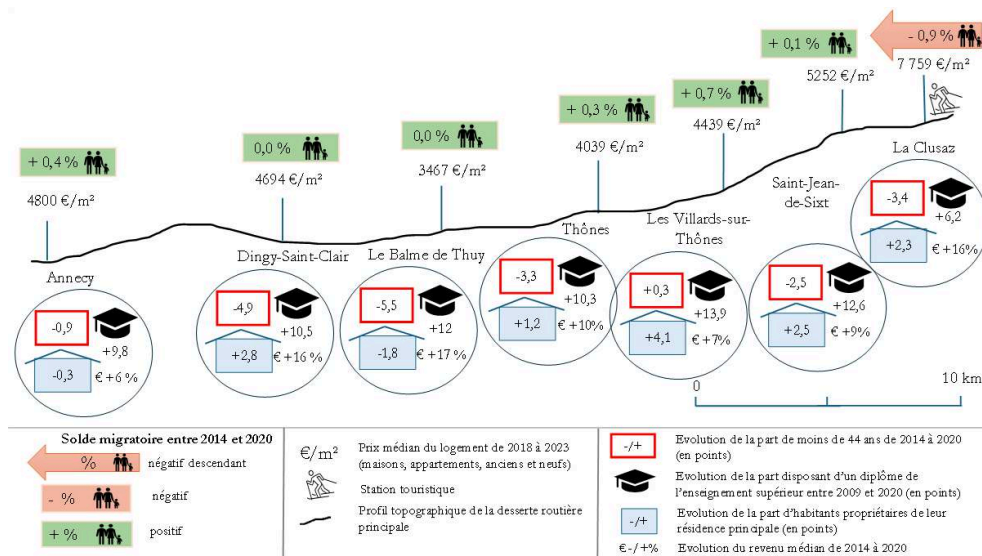
- 20 La vallée des Belleville est marquée par des migrations résidentielles descendantes où la perte d'habitant-es sur la commune des Belleville s'accompagne d'un gain d'habitant-es en aval.

Figure 2 : Le descenseur valléen des Belleville (Tarentaise, Savoie)



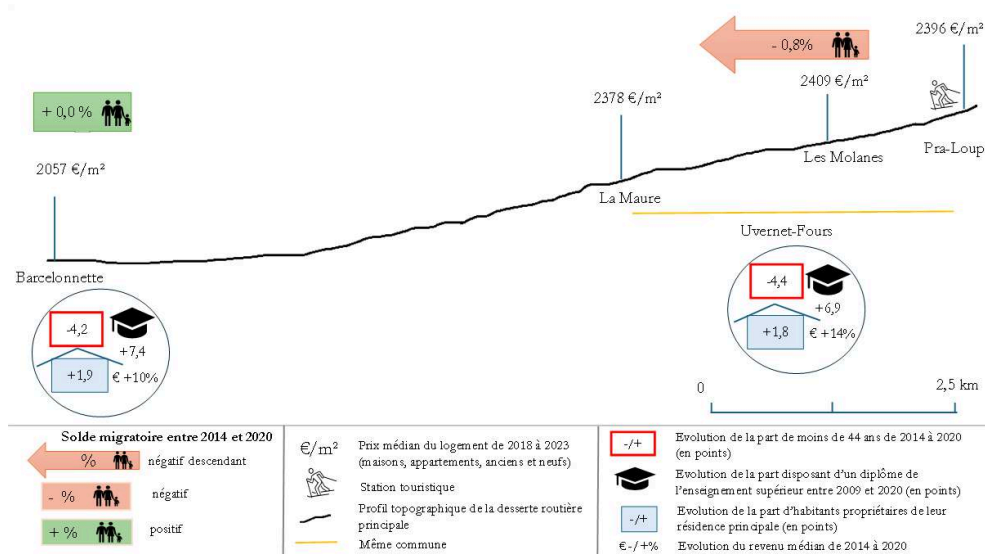
21 Dans le contexte des vallées de Thônes, la commune de La Clusaz poursuit une perte d'habitant-es entre 2014 et 2018 tandis que les communes situées en aval jusqu'au bourg de Thônes ont un solde excédentaire. La part de résident-es permanent-es propriétaires augmente plus significativement sur la commune Les Villards-sur-Thônes. Dans ce cas, les soldes positifs ne sont pas seulement liés à la migration résidentielle descendante. Il y a également des migrations résidentielles ascendantes depuis Annecy vers la vallée.

Figure 3 : Le descenseur valléen des vallées de Thônes, en direction de La Clusaz (Aravis, Haute-Savoie)



22 En Ubaye, le versant de Barcelonnette à Pra-Loup témoigne d'un solde migratoire négatif bien que le prix moyen de l'immobilier à Barcelonnette soit marqué par une hausse plus modeste que dans les autres vallées étudiées, liée à l'éloignement des grands pôles urbains mais aussi à la difficulté d'accès en transport en commun (absence du train).

Figure 4 : Le descenseur valléen de Pra-Loup (Ubaye, Alpes-de-Haute-Provence)



## Une hiérarchisation foncière et résidentielle traduisant des rapports de domination en contexte montagnard

- 23 La hiérarchisation résidentielle sur un plan spatial est perceptible au travers de variables différenciées comme les migrations résidentielles, mais elle doit aussi tenir compte de la topographie, de l'altitude, de l'exposition à l'ensoleillement, des formes urbaines et des stratégies de positionnement touristique. Ces deux dernières sont souvent adaptées par les actrices locales et locales pour une clientèle de catégories socio-professionnelles supérieures et généralement propres aux stations de ski. En effet, les hautes vallées alpines les plus marquées par des formes de gentrification altitudinale sont celles les plus dépendantes du tourisme hivernal. L'accès aux services (transport, santé, commerces, etc.) et aux aménités s'adapte à la demande des consommatrices aux capitaux différents (André-Poyaud *et al.*, 2010, Fablet, 2013 ; Vlès, 2015 ; Piquerey, 2016 ; Richard *et al.*, 2017 ; Tommasi *et al.*, 2017). Les prix sont ainsi généralement tirés vers le haut et il paraît difficile à un certain nombre d'actrices de ces territoires (commerçant-es, élu-es, agent-es immobilièr-es, etc.), de renoncer à ces mannes financières pour les emplois et les retombées économiques qu'ils génèrent. Les rapports de domination peuvent alors se décliner dans les relations sociales jusque dans les lieux de consommation quotidienne (boulangerie qui se tourne par exemple vers la pâtisserie haut de gamme).
- 24 Parmi les entretiens réalisés, un ménage disposant d'une solide expérience professionnelle touristique nous a relaté sa recherche de logement pour s'installer à La Clusaz en 2023. Il a constaté une pénurie de logements accessibles et observe une préférence pécuniaire assumée des propriétaires à louer aux touristes, puis éventuellement aux saisonnier.es par la demande locale des restaurateurices et commerçant.es, avant d'être éventuellement disponible pour une location à l'année. Il y a donc un phénomène de hiérarchisation résidentielle où le marché priorise la demande selon la valeur économique des ménages pour la destination. Il a donc eu recours à différentes méthodes pour trouver une solution : agence immobilière, site Internet, réseaux sociaux, porte à porte, copinage avec la communauté locale et les

séniors, démarchage de propriétaires de logements touristiques et rendez-vous avec la mairie. Cette situation atteste de la nécessité de disposer d'un ensemble de ressources et d'opportunités afin de sécuriser la possibilité d'une installation dans un espace très concurrentiel. La figure 5 représente le rapport des facteurs liés à l'habitat et à l'emploi dans les situations que nous avons rencontrées lors de nos différents entretiens avec des actrices. Elle explique les solutions possibles de logement selon l'emploi occupé et le niveau de ressources. Lors de nos entretiens, nous avons pu constater des situations de résident·es à revenu décorrélé des prix du marché de l'immobilier, pourtant devenu·es propriétaires d'une résidence principale en cœur de station de sport d'hiver. Il s'agit par exemple d'une jeune saisonnière propriétaire aux Deux Alpes qui a hérité d'un logement de ses parents saisonniers ou encore d'un couple de jeunes actifs qui a bénéficié d'une opportunité d'achat relativement abordable à La Clusaz.

Figure 5 : Rapport habitat/emploi pour parvenir à rester vivre en amont de la vallée

Opportunité d'habitat	Logement communal	Logement par l'employeur	Patrimoine familial (logement ou terrain constructible)	Attribution ou passation informelle entre pairs d'un logement social	Foyer communal saisonnier	Sélectionné dans un lotissement communal	Eligibilité à un projet de Bail Réel Solidaire
Opportunité d'emploi	Emploi public permanent	Emploi saisonnier ou poly-activité	Emploi saisonnier ou permanent	Emploi permanent ou poly-activités saisonnière	Emploi saisonnier	Emploi permanent ou polyactivité saisonnière	Emploi permanent ou polyactivité saisonnière
Conditions de ressources	Revenu variable	Revenu variable	Revenu variable	Revenu modeste	Revenu variable	Revenu limité	Revenu limité

- 25 Si, en 2019, aucun·e habitant·e enquêté·e n'avait fait état de changements de domiciliation contraints financièrement, infirmant ainsi le processus de relégation socio-spatiale constaté dans d'autres espaces ruraux (Bonerandi, 2014), voire alpins (Membretti et Viazzo, 2017), la question est toute autre cinq ans plus tard, après une pandémie, des pratiques de délaissement des villes, une crise immobilière et un attrait pour des espaces plus proches de la « nature ». Le phénomène de descenseur social valléen qui ressort dans nos analyses corrobore les réflexions menées par L Piquerey dans les stations haut de gamme (2016) et s'inscrit également dans la lignée sémantique du paradigme développé par I. André-Poyaud *et al.*, quand elles mentionnent un effet domino entre territoire touristique et péri-touristique dans leur étude sur les transactions immobilières du pays du Mont-Blanc (2010). Les vallées accueillant un tourisme plus modeste et familial présentent ainsi des dynamiques altitudinales ségréguatives similaires aux territoires plus huppés.

- 26 Un phénomène récent pourrait également modifier les rapports de domination. En effet, après l'essor des domaines reliés en altitude, plusieurs collectivités locales viennent mettre à l'agenda politique la création de liaisons câblées entre le bas de vallées et les stations. En plus d'un accès aux domaines skiables moins carboné, ces nouvelles infrastructures de transports pourraient également générer une revalorisation immobilière du bas de vallée. En France, le débat s'est posé dans la vallée de la Tarentaise, de l'Oisans, de l'Arve, de l'Ubaye et des vallées de Thônes notamment. Ces projets d'infrastructure pour favoriser l'accès à la station depuis la plaine par des liaisons câblées sont appelés en France des « ascenseurs valléens » (Joye et Moulin, 2019). La notion de descenseur valléen que nous proposons lui fait ainsi écho de façon à souligner les risques de transformations socio-spatiales que peuvent induire ces infrastructures de transports par le prolongement des accès au domaine skiable depuis les bas de vallée.
- 27 La reconnaissance des rapports de domination dans la sphère politique est donc en cours bien qu'encore seulement partiellement intégrée dans les orientations locales d'aménagement. En effet, l'action publique et les moyens mis en œuvre se retrouvent face à un paradoxe entre d'une part, l'injonction liée au développement touristique pour capter de la richesse, créer des opportunités d'emploi, générer des entrées fiscales et d'autre part, atténuer les effets de la montée en gamme des destinations afin de réguler le marché de l'immobilier devenu trop compétitif pour la main-d'œuvre locale (Mac et Brumby, 2007).
- 28 Enfin, un changement générationnel important lié à l'ancienneté des stations recompose la structure par âge de la population. Le renouvellement de l'accès à la propriété pour une partie des jeunes héritières ne permet pas d'affirmer un inégal accès au logement entre plus jeunes et plus âgées, bien qu'il faille noter que les intérêts entre retraitées et jeunes actifs et actives diffèrent et participent au rapport de domination, comme partout ailleurs. Cela est autant valable dans le parc résidentiel principal que secondaire. Il arrive aussi que certaines familles se déchirent car les parents, en âge de prendre leur retraite, sont obligés de vendre leur bien à des promoteurices, plutôt que d'en faire hériter leurs enfants, en raison de coûts de rachat de parts d'indivision familiale élevés, de taxes foncières importantes ou de l'impôt sur la fortune immobilière ou encore d'une maigre pension qu'il est nécessaire de compléter pour vivre raisonnablement. À ce sujet, la présence de promoteurices dans les interactions immobilières montagnardes participe à l'augmentation des prix du logement et accentue les distinctions de groupes sociaux par la sélection qu'ils opèrent dans la marchandisation des biens.
- 29 Malgré tout, les revenus ne sont pas toujours vecteurs de démarcations sociales sur la capacité à rester ou s'installer dans les territoires soumis à de fortes valorisations foncières, puisque des solutions d'accès à la résidence principale sont proposées en termes de logements sociaux (bailleurs favorisant l'accès locatif à des familles modestes comme dans les Belleville ou dans le Beaufortain), d'accès à la propriété réservé à des habitant·es à l'année (Beaufort, Les Belleville, Montvalezan, etc.), de logements saisonniers proposés par les employeurs (tous territoires étudiés), ou de patrimoine familial qui peut pallier la relégation des populations plus modestes. Bien que ponctuelles, ces actions en faveur des groupes vulnérables existent, comme en témoigne la figure 5. Par ailleurs, face à l'ampleur du phénomène, les formes de résistance et les mobilisations individuelles apparaissent sporadiques.

## Perspectives conclusives : des facultés individuelles qui pondèrent la ségrégation socio-altitudinale ?

- 30 Les tendances observées en matière de rapport de domination dans les hautes vallées alpines et les communes-supports de stations appuient l'existence d'une gentrification altitudinale, marquée par un gradient relatif à des dynamiques socio-spatiales spécifiques aux territoires montagnards (topographie amont/aval, ensoleillement, vue, paysages emblématiques, tourisme hivernal, etc.). L'idée centrale de descenseur social, influencée par les capitaux différenciés des usagè-res, par la présence d'un jeu territorial public/privé et par les spécificités du parc immobilier local montre comment les rapports de domination participent au réajustement socio-spatial de ces espaces de montagne. Si les habitant-es à l'année ont tendance à glisser sur le toboggan, les personnes en capacité de suivre la hausse des prix de l'immobilier investissent dans le haut de la vallée dans une optique d'occupation résidentielle plus ou moins permanente. Contrairement aux effets de la gentrification et aux rapports de domination relevés dans certaines régions métropolitaines ou territoires ruraux non touristiques, les dynamiques socio-spatiales dans les massifs étudiés se traduisent par un déclin démographique, remettant en question l'attractivité à l'année des communes touristiques et péri-touristiques.
- 31 Néanmoins, il convient de relativiser l'influence des valeurs foncières comme seuls facteurs qui activent le descenseur social valléen. En effet, comme ailleurs, l'installation pérenne des ménages en montagne dépend de capacités d'adaptation que ce soit autant pour les habitant-es permanent-es (Barrioz, 2019 ; Drouet, 2024) que pour les saisonniè-res (Jay, 2018). D'autres facteurs peuvent participer à la migration résidentielle vers le bas de vallée, mais ne sont pas développés dans cet article (marketing et produits touristiques développés, employabilité à l'année, niveau de service, etc.). L'histoire individuelle et les trajectoires de vie restent un facteur non négligeable, que nous avons eu l'occasion de mettre en lumière dans nos deux thèses. Aussi, la réaffirmation du rôle des parcours résidentiels dans les installations à long terme en altitude apporte des contre-exemples venant pondérer une fuite généralisée des populations vers le bas de la vallée, tant en termes de logiques individuelles que d'attractivité des territoires de montagne. De même, les phénomènes de multi-résidentialité apportent des nuances et montrent les capacités d'adaptation des ménages à vivre entre plusieurs territoires.
- 32 *In fine*, aujourd'hui, dans le contexte climatique que nous connaissons, dans celui financier dont nous dépendons, dans celui géopolitique que nous observons, habiter ces territoires de montagne ou y séjourner à plus ou moins court terme reste réservé à des personnes qui ont les capitaux nécessaires et/ou qui font preuve d'une certaine capacité d'adaptation. En ce sens, il s'agit d'un privilège. Il ne nous semble pas vain de rappeler l'importance de prendre en considération les rapports de domination dans ces territoires alpins touristiques et d'inclure les groupes sociaux invisibilisés dans les politiques locales d'aménagement, et ceci afin d'éviter de reporter ces phénomènes ailleurs, plus bas dans la vallée et/ou de les amplifier.

---

## BIBLIOGRAPHIE

- André-Poyaud I., Duviollard S. et Lorioux A. 2010.- « Les mutations foncières et immobilières au pays du Mont-Blanc entre 2001 et 2008 », *Journal of Alpine Research|Revue de géographie alpine*, vol. 98, n° 2. DOI : <https://doi.org/10.4000/rga.1221>.
- Bachimon P., Bourdeau P., Corneloup J. et Bessy O., 2014.- « Du tourisme à l'après-tourisme, le tournant d'une station de moyenne montagne : Saint-Nizier-du-Moucherotte (Isère) », *Géococonfluences*. URL : <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-thematiques/les-nouvelles-dynamiques-du-tourisme-dans-le-monde/articles-scientifiques/du-tourisme-a-l-apres-tourisme>.
- Barrioz A., 2019.- S'installer et vivre dans les hautes vallées alpines. Des trajectoires de vie entre attractivité et capacité d'adaptation des territoires, thèse de doctorat en Géographie, Université Savoie Mont-Blanc, 479 p.
- Barrioz A., 2020.- « Réinventer l'attractivité de confins dans les Alpes françaises : le défi de l'accès au logement en contexte touristique », *Via*, n° 18. DOI : <https://doi.org/10.4000/viatourism.5977>.
- Bonerandi E., 2014.- « La pauvreté masquée des espaces ruraux français - disqualification spatiale, disqualification sociale - démasquer la pauvreté rurale », dans E. Boulineau. et E. Bonerandi (dir.), *Europe. Une approche géographique*, PUR, p. 101-134.
- Bourdeau P., 2008. - « Les défis environnementaux et culturels des stations de montagne », *Téoros*, vol. 27, n° 2, p. 23-30. URL : <http://journals.openedition.org/teoros/131>, consulté le 18 novembre 2024.
- Bourdeau P., 2016.- « L'entre-deux Grenoble Vercors : laboratoire de l'habitabilité croisée ville-montagne », dans R. De Marco et C. Mattiucci (dir.) *Territoires en débat. Discussing landscape(s) in contemporary metropolitan realities. Professional dreamers*, p. 59-77
- Bourdieu P., 2001.- *Science de la science et réflexivité*, Paris, Raisons d'agir, 237 p.
- Carrosio G., Magnagni N. et Osti G., 2019.- « A mild rural gentrification driven by tourism and second homes, Cases from Italy », *Sociologia urbana e rurale* n° 119, p. 29-45
- Chabrol M., Collet A., Giroud M., Launay L., Rousseau M. et Ter Minassian H. (dir.), 2016.- *Gentrifications*, éd. Amsterdam, 360 p.
- Clerval A., 2011.- « La gentrification, une lutte des classes dans l'espace urbain », séminaire « Marx au XXI<sup>e</sup> siècle », 2 novembre 2011.
- Clerval A., Colomb C. et Van Criekingen M., 2011.- « La gentrification des métropoles européennes », dans D. Pumain et M.-F. Mattei (coord.), *Données urbaines* 6, Paris, Economica, p. 151-165.
- Clivaz C. 2007.- « L'immobilier en station de sports d'hiver : du laisser-faire au savoir-faire ? » dans P. Bourdeau, *Les sports d'hiver en mutation crise ou révolution géoculturelle ?*, Lavoisier, Paris, p. 111-122.



- Cognard F., 2006.– « Le rôle des recompositions sociodémographiques dans les nouvelles dynamiques rurales : l'exemple du Diois », *Méditerranée*, n° 107. URL : <https://journals.openedition.org/mediterranee/451>.
- Corrado F., 2014.– « Processes of re-settlement in mountain areas », *Journal of Alpine Research/Revue de géographie alpine*, vol. 102, n° 3. DOI : <https://doi.org/10.4000/rga.2545>.
- Davezies L. 2008.– *La République et ses territoires. La circulation invisible des richesses*, Le Seuil, 110 p.
- Drouet Q.B.G. 2024.– *Les résidences secondaires et l'action publique au défi du maintien de la vie locale à l'année dans les communes-supports de station. Approche géographique des empreintes habitantes dans les espaces alpins à forte intensité touristique saisonnière*, thèse de doctorat en Géographie, Université Savoie Mont-Blanc, 674 p.
- FNAIM, 2023.– *Note sur les stations de ski*, Novembre 2023, Paris, 20 p. En ligne : [https://docs.fnaim.fr/LABEL/2023/FNAIM\\_Note-Stations-Ski\\_Nov2023.pdf](https://docs.fnaim.fr/LABEL/2023/FNAIM_Note-Stations-Ski_Nov2023.pdf), consulté le 18 novembre 2024.
- Fablet G., 2013. – « La croissance immobilière des stations de sports d'hiver en Tarentaise », *Journal of Alpine Research/Revue de géographie alpine*, vol. 101, n° 3. DOI : <https://doi.org/10.4000/rga.2188>.
- François H. et Marcelpoil E., 2007.– « Approche par le système touristique localisé », dans J. Corneloup, *Sciences sociales et loisirs sportifs de nature*, Ed. du Fournel, p. 305-322.
- Gerber J.-D. et Tanner M.-B., 2018.– « The role of Alpine development regimes in the development of second homes: Preliminary lessons from Switzerland », *Land Use Policy*, vol; 77, p. 859-870.
- Glass R. (dir.). 1964.– *London. Aspects of Change*, Centre for urban studies, 342 p.
- Guibert C. 2024.– « L'habitant : une figure plurielle et hybride au cœur du tourisme », *Espaces*, 377, p. 10-19.
- Guimond L. et Simard M., 2010.– « Gentrification and neo-rural populations in the Québec countryside representations of various actors », *Journal of Rural Studies*, vol. 26, n° 4, p. 449-464.
- Harvey D. 1973.– *Social Justice and the City*, 336 p.
- Harvey D. 2008.– *Géographie de la domination*, Les Prairies Ordinaires, 118 p.
- Hilal M., Barczak A., Tourneaux F.-P., Schaeffer Y., Houdart M.M., Cremer-Shulte D., 2011.– *Typologie des campagnes françaises et des espaces à enjeux spécifiques (littoral, montagne et DOM)*, Datar, 81 p. URL : [https://hal.science/hal-00911232/PDF/TRAVAUX\\_en\\_L\\_12\\_22032012\\_bd.pdf](https://hal.science/hal-00911232/PDF/TRAVAUX_en_L_12_22032012_bd.pdf), consulté le 18 novembre 2024.
- Jay M., 2018.– *Étude des facteurs psychosociaux permettant de prédire le turnover volontaire et l'engagement au travail des travailleurs saisonniers : étude en station de sports d'hiver*, thèse de doctorat en Psychologie, Université Bourgogne France-Comté, 257 p.
- Joye J.-F., Moulin S. M., 2019.– « L'implantation des remontées mécaniques et le droit de l'urbanisme : l'émergence d'une logique territoriale », dans Ph. Yolka, J.-F. Joye, *Remontées mécaniques et le droit. Regards croisés*, Presses USMB-LGDJ, 2019., p. 179-229. URL : <https://univ-smb.hal.science/hal-02157088/document>, consulté le 18 novembre 2024.
- Lefebvre H. 1968.– *Le droit à la ville*, Paris, Éditions Anthropos, 166 p.
- Lévy J. et Lussault. M. (dir.), 2013.– *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Belin, 1127 p.

Lussault M., 2009.- *De la lutte des classes à la lutte des places*, Paris, Grasset (Mondes vécus), 221 p.

Mac L. et Brumby J., 2007.- Second-home owner attachment to a destination: A driver of tourism promotion, UNLV Retrospective Theses & Dissertations.

Membretti A. et Viazzo P.-P., 2017. - « Negotiating the mountains. Foreign immigration and cultural change in the Italian Alps », *Martor. Revue d'Anthropologie du Musée du Paysan Roumain*, n° 22, p. 93-107.

Messerli P., Scheurer T., Heinz V., 2011.- « Entre nostalgie et fuite – processus de migration dans les régions de montagne, et en particulier dans les Alpes », *Journal of Alpine Research|Revue de géographie alpine*, vol. 99, n° 1. DOI : <https://doi.org/10.4000/rga.1338>.

Phillips M., 1993.- « Rural gentrification and the processes of class colonisation », *Journal of Rural Studies*, vol. 9, n° 2, p. 123-140.

Phillips M., 2004.- « Other geographies of gentrification », *Progress in Human Geography*, vol. 28, n° 1, p. 5-30.

Piquerey L., 2016.- *Golden Snow. Ségrégation et entre soi dans les stations de sports d'hiver haut de gamme en Autriche, en France et en Suisse*, thèse de doctorat en Géographie, Université Savoie Mont-Blanc, 456 p.

Perlik M., 2011.- « Gentrification alpine : lorsque le village de montagne devient un arrondissement métropolitain. Les nouveaux résidents partagés entre amour du paysage et capital symbolique », *Journal of Alpine Research|Revue de géographie alpine*, vol. 99, n° 1. DOI : <https://doi.org/10.4000/rga.1385>.

Perlik M., 2019.- *The Spatial and Economic Transformation of Mountain Regions. Landscapes as Commodities*, Routledge Advances in Regional Economics, Science and Policy, 302 p.

Pistre P., 2012.- *Renouveau des campagnes françaises : évolutions démographiques, dynamiques spatiales et recompositions sociales*, thèse de doctorat en Géographie, Université Paris Diderot, 407 p.

Richard F., Dellier J. et Tommasi G., 2014.- « Migration, environnement et gentrification rurale en Montagne limousine », *Journal of Alpine Research|Revue de géographie alpine*, vol. 102, n° 3. DOI : <https://doi.org/10.4000/rga.2525>.

Richard F., Tommasi G. et Saumon G., 2017.- « Le capital environnemental, nouvelle clé d'interprétation de la gentrification rurale ? », *Norois*, n° 243. DOI : <https://doi.org/10.4000/norois.6106>.

Skoczek M., Holzhey M., Saputelli C., 2023. - « Alpine Property Focus 2023 », UBS Alpine Property Focus Switzerland, 28 p. URL : [https://www.ubs.com/global/en/wealth-management/insights/chief-investment-office/life-goals/real-estate/ubs-alpine-property-focus/\\_jcr\\_content/mainpar/toplevelgrid\\_9059155/col1/table\\_1904735922.0200917470.file/dGFibGVUZl90PS9jb250ZW50L2RhbS9hc3NldHMvd20vZ2xvYmFsl2Npby9kb2MvYWxwaW5lLlBYb3BlcnR5LWZvY3VzLTlTiwMjMvZW4tMj023.pdf](https://www.ubs.com/global/en/wealth-management/insights/chief-investment-office/life-goals/real-estate/ubs-alpine-property-focus/_jcr_content/mainpar/toplevelgrid_9059155/col1/table_1904735922.0200917470.file/dGFibGVUZl90PS9jb250ZW50L2RhbS9hc3NldHMvd20vZ2xvYmFsl2Npby9kb2MvYWxwaW5lLlBYb3BlcnR5LWZvY3VzLTlTiwMjMvZW4tMj023.pdf), consulté le 19 novembre 2024.

Smith D., 1998.- *The revitalization of the Hebden Bridge District: greentrified Pennine rurality*, thèse de doctorat en Géographie, Université de Leeds, 358 p.

Talandier M., 2016.- *Mutations des systèmes territoriaux. Vers un modèle résidentiało-productif*, Dossier HDR Architecture, aménagement de l'espace, Institut de géographie alpine. UMR Pacte, Université Grenoble Alpes, 320 p.

Tommasi G., Richard F. et Saumon G., 2017.- « Introduction – Le capital environnemental pour penser les dynamiques socio-environnementales des espaces emblématiques », *Norois*, n° 243 | 2017. DOI : <https://doi.org/10.4000/norois.6077>.

Vlès V., 2015.- « Avant-propos. Les processus de transformation des trajectoires locales des stations et aires touristiques : des questions modélisables ? », *Sud-Ouest européen*, n° 39, p. 5-10. DOI : <https://doi.org/10.4000/soe.1827>.

## NOTES

1. La notion de « capital environnemental » désigne un « actif social » qui intègre l'environnement comme la « combinaison de réalités naturelles, de perceptions et de projections individuelles et collectives sur ces mêmes réalités, ainsi que des influences mutuelles entre réalités et perceptions/projections » (Richard *et al.*, 2017, p. 90) et comme « l'ensemble des investissements (socio-économiques, idéologiques, émotionnels, politiques, artistiques...) dans l'environnement réalisés par des acteurs selon leurs représentations, intérêts et systèmes de valeurs spécifiques » (Tommasi *et al.*, 2017, p. 8).

2. Source : Explorateurs de données publiques, 2024.

3. Sources : INSEE, Explorateur de données publiques, 2024.

---

## RÉSUMÉS

Les phénomènes de gentrification touristique, les processus de métropolisation et de migrations d'agrément identifiés dans les Alpes, invitent à s'intéresser aux rapports de domination dans les hautes vallées touristiques par une approche géographique. Existe-t-il des ségrégations spatiales entre résident·es permanent·es, saisonnières et résident·es secondaires au sein des communes touristiques ou dans les vallées ? La mise en perspective des données quantitatives et qualitatives recueillies au cours de deux thèses portant à la fois sur les parcours résidentiels dans les hautes vallées alpines (2019) et des communes-supports de stations touristiques (2024) mettent en lumière une mécanique de descenseur social valléen dans la dernière décennie, soit un déplacement des résident·es permanent·es vers l'aval des vallées ou ailleurs. L'hébergement touristique (la résidence secondaire, le pied à terre du ou de la résident·e originaire de la vallée, le logement saisonnier) crée un marché immobilier très concurrentiel en altitude dont la valorisation foncière peut générer des migrations résidentielles entraînant des recompositions sociales valléennes. L'étude des rapports de domination aide alors à comprendre comment les interactions entre des acteurices qui vivent et décident du développement en montagne participent à la gentrification altitudinale et provoquent l'effet de descenseur social valléen. Ces jeux d'acteurs oscillent entre, d'un côté, l'adhésion à une coalition de la croissance, la rente, la montée en gamme, et, de l'autre, le sauvetage d'une vie locale à l'année, incluant tous les groupes sociaux.

The phenomena of tourist gentrification, the processes of metropolisation, and the amenity migration identified in the Alps invite us to examine the power dynamics in high-altitude tourist valleys through a geographical approach. Are there spatial segregations between permanent

residents, seasonal workers, and second-home owners within tourist municipalities or in the valleys? The perspective offered by the quantitative and qualitative data collected in two Phd researches—one focusing on residential trajectories in the high Alpine valleys (2019) and the other on the resort municipalities (2024)—highlights a mechanism of valley' social descender in the past decade, specifically a movement of permanent residents downstream or elsewhere in the valleys. Tourist accommodation (second homes, the pied-à-terre of valley-born residents, seasonal housing) creates a highly competitive real estate market at high altitudes, where land value appreciation can generate residential mobility, leading to social restructuring in the valleys. The study of power relations helps to understand how interactions between actors who live in and shape the development of the mountains might contribute to altitude-based gentrification and provoke valley' social descender in the valley. The interplay between stakeholders oscillate between, on one hand, support for a growth coalition based on profit, upgrading, and rent-seeking, and, on the other hand, efforts to preserve year-round local living standards that includes all social groups.

## INDEX

**Keywords :** residential migrations, Alps, social descent in the valley, residential trajectories, land value, altitudinal gentrification

**Mots-clés :** migrations résidentielles, Alpes, descenseur social valléen, parcours résidentiel, valorisation foncière, gentrification altitudinale

## AUTEURS

### QUENTIN BENOÎT GUILLAUME DROUET

Docteur en géographie (Université Savoie Mont Blanc, Laboratoire EDYTEM)

### ANNE BARRIOZ

Adjointe scientifique (HEPIA – HES-So Genève), chercheuse associée au laboratoire EDYTEM (UMR 5204 CNRS)