



**HAL**  
open science

## Des stations de ski et d'alpinisme confrontées aux enjeux de la transition : changement énergétique et écologique, évolution touristique, requalification urbaine.

Vincent Vlès, Emeline Hatt

### ► To cite this version:

Vincent Vlès, Emeline Hatt. Des stations de ski et d'alpinisme confrontées aux enjeux de la transition : changement énergétique et écologique, évolution touristique, requalification urbaine.. Le tourisme hivernal – clé de succès et de développement pour les collectivités de montagne ?, L'Harmattan, pp.177-198, 2019, Collection GRALE, 978-2-343-18700-6. hal-02090875

**HAL Id: hal-02090875**

**<https://hal.science/hal-02090875>**

Submitted on 5 Apr 2019

**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.

Ce chapitre d'ouvrage est publié en 2019

Citer cette publication :

VLES, V. et HATT E., 2019, « Des stations de ski et d'alpinisme confrontées aux enjeux de la transition : changement énergétique et écologique, évolution touristique, requalification urbaine », in SPINDLER, J., PEYPOCH, N., (Ed), *Le tourisme hivernal – clé de succès et de développement pour les collectivités de montagne ?*, Paris : L'Harmattan.

*Des stations de ski et d'alpinisme confrontées aux enjeux de la transition : changement énergétique et écologique, évolution touristique, requalification urbaine.*

- Vincent Vlès, professeur d'aménagement et d'urbanisme à l'Université Toulouse-Jean Jaurès
- Emeline Hatt, maîtresse de conférences en aménagement et urbanisme au LIEU à Aix-Marseille-Université

Changements environnementaux, mondes sociaux transformés, dynamiques collectives ou individuelles nouvelles, transformations des systèmes de transports et des réglementations thermiques à l'horizon 2020, risques de déficit en neige accrus, perte d'attractivité hivernale partiellement compensée par des atouts climatiques estivaux, intérêt affirmé pour la qualité paysagère, recherche de lieux de vie sans voiture, ou encore usages transformatifs changeants sont autant de facteurs qui créent progressivement des conditions favorables à l'émergence de pratiques et un modèle de transformation des stations de ski aptes à se passer de l'enneigement continu. Ce sont également des germes de mutation de la station de ski alpin vers la station de montagne.

La transition touristique<sup>1</sup> a débuté depuis quelques années, particulièrement dans les stations de ski, plus exposées aux aléas et aux risques naturels et où 85 % du bilan carbone sont induits par les transports des personnes et les usages énergétiques des bâtiments (respectivement 57 % et 27 % des gaz à effet de serre émis, selon les données de l'ADEME). Les menaces induites par le changement climatique et le vieillissement des installations y sont plus perceptibles que pour l'ensemble du tourisme international<sup>2</sup>. Les facteurs qui structurent leur mutation sont très nombreux et d'ordre systémique, liant les questions de protection des milieux naturels, de l'arrêt de leur consommation des sols naturels par artificialisation, de la maîtrise du foncier, de l'articulation des échelles de gestion des territoires, des évolutions des pratiques et des investissements touristiques. Mais la diversité, le caractère disparate, voire indépendant de ces facteurs évolutifs, les uns par rapport aux autres créent des systèmes complexes, constitués de nombreuses entités dont les interactions produisent un comportement global du système « stations de ski et d'alpinisme » qui ne peut être facilement expliqué à partir des seules propriétés individuelles de chacun de ces facteurs. Leurs interactions sont temporelles, mais également multi-échelles, c'est-à-dire qu'elles opèrent à différents niveaux sur le système des stations avec des effets domino et des rétroactions sur le système qui en rendent la prévision difficile et le comportement inattendu, avec des phénomènes de cascade évolutive et des bifurcations imprédictibles. Ce sont toutes ces dynamiques qu'il faut pourtant analyser, comprendre et évaluer avec les méthodes usuelles qui sont les nôtres encore aujourd'hui, qui reposent essentiellement sur les principes de causalité et de linéarité. Quels sont les phénomènes émergents qui entrent dans la modélisation du système complexe qu'est la station de ski ? Sans prétendre établir un outil de prévision ou de prédiction du système « station de ski », décrire et comprendre les

<sup>1</sup> Le concept de transition touristique peut être entendu comme la transformation lente de la sphère sociale de la production et de la consommation touristiques mondiales sous l'effet des mesures prises pour assurer la transition énergétique, la mobilité propre, la sauvegarde de la biodiversité.

<sup>2</sup> Le tourisme est un des secteurs économiques les plus sensibles aux effets du climat. Il produit 8 % des gaz à effet de serre totaux, alors que sa part dans le PIB mondial est de 7 %. L'Organisation mondiale du Tourisme, le Programme des Nations Unies pour l'Environnement et l'Université d'Oxford ont publié en 2008 un scénario au fil de l'eau qui prévoit une augmentation de 154 % de la consommation d'énergie, de 131 % des émissions de GES, de 152 % de consommation d'eau et de 251 % de déchets solides d'ici 2050 si rien n'est entrepris.

mécanismes produisant des transformations profondes des facteurs productifs permettent d'en identifier les dynamiques essentielles à l'œuvre.

#### A. L'économie de la montagne devra se renouveler pour affronter les + 3 °C attendus d'ici la fin du siècle

La transition touristique, ce passage d'un état à un autre par des actions d'adaptation, implique d'abord des ajustements aux changements environnementaux, une aptitude à en anticiper les effets qui révèle tout autant des capacités de résilience que de nombreuses résistances au changement<sup>3</sup>.

En montagne, le réchauffement est plus fort qu'en plaine : l'évolution des températures dans les Alpes françaises depuis un siècle est du double de la hausse moyenne mondiale [+1,97 °C contre +1,1 °C]. Remontée de l'isotherme zéro, de la limite pluie-neige, sécheresses récurrentes... : les cumuls de neige fraîche, du pied de station jusqu'à mi-hauteur du domaine skiable diminuent considérablement (seule une douzaine de stations de très haute altitude, à plus de 2000 mètres — sur un total de 300 sites skiables environ — ne sera pas impactée fortement)<sup>4</sup>. Cette tendance, pour le XXI<sup>e</sup> siècle, concerne l'ensemble des scénarios et des modèles mis en œuvre en 2018 par la recherche météorologique. La variabilité interannuelle des précipitations totales augmente selon les lieux, le ratio entre neige et précipitations totales (pluie + neige) est en nette diminution, surtout pour les scénarios d'émission élevée de gaz à effet de serre<sup>5</sup> (Piazza-Morel, 2018, p.48). En conséquence, la saison d'enneigement naturel se raccourcit et ne correspond plus toujours aux périodes de vacances. Ce phénomène est encore amplifié par les changements des comportements et des pratiques des touristes : l'importance des demandes non directement sportives liées à la présence de non-skieurs, au vieillissement de la population touristique ou encore aux exigences croissantes de qualité esthétique et environnementale participe d'une percée des randonnées en raquette, du ski de randonnée, du VTT qui poussent à la diversification des activités dans les stations. L'attractivité pour l'offre traditionnelle liée au seul ski alpin diminue, des conflits d'usage pour l'accès à des espaces enneigés de plus en plus restreints apparaissent avec les territoires protégés voisins, l'économie des stations de ski est fragilisée.

Dans ce contexte, le recours à la neige de culture a été longtemps présenté pour réduire la vulnérabilité des stations aux périodes les plus stratégiques. Au départ, il y a deux-trois décennies, on s'en servait pour préparer les pistes à recevoir puis à compléter l'enneigement naturel ou pour assurer la liaison avec le centre urbain à plus basse altitude. Ce procédé d'artificialisation est devenu progressivement un palliatif, on le présente comme nécessaire à l'adaptation au changement climatique. C'est une réponse provisoire, qui ne modifie en rien l'inévitabilité de l'aléa climatique, toujours plus prégnant, comme le rappellent les chercheurs de Météo France<sup>6</sup>. « Le changement climatique, ce n'est pas chaque année un peu moins de neige, de façon progressive. C'est de plus en plus d'hivers peu enneigés... et de moins en moins d'hivers bien enneigés. La difficulté pour appréhender cette tendance de long terme (une évolution climatique s'évalue sur trente ans), c'est que l'enneigement naturel varie beaucoup d'une année à l'autre. Même dans ce contexte, il reste possible d'avoir trois années de suite très bien enneigées. Les Vosges, le Jura, le Massif central ne peuvent d'ores et déjà pas garantir une fiabilité de l'enneigement en raison de leur faible altitude »<sup>7</sup>. Pour produire de la neige, il faut

<sup>3</sup> De multiples recherches ont été développées sur ce thème, notamment par P. Bourdeau (2007), J. Sorbé (2010), V. Vlès (2012, 2014), A. Bonnemains (2015), G. Fablet (2015) ou H. François (2018).

<sup>4</sup> Les scénarios climatiques alimentent des modèles d'impact en matière de manteau neigeux naturel et géré, de risque d'avalanche et de viabilité hivernale. Dans le cadre d'un programme de recherche AdaMont (Piazza-Morel & alii, 2018), le Centre national de recherche météorologique (CEN Grenoble et Toulouse) et l'Irstea ont réalisé un travail de traitement de plusieurs dizaines de scénarios CMIP5/EUROCORDERX, en utilisant une approche de descente d'échelle et d'ajustement de type quantile/quantile tenant compte des types de temps, et fondée sur la réanalyse SAFRAN-Nivo (1960-2010) utilisée comme base d'observations de surface au pas horaire. Cette recherche représente explicitement la dépendance altitudinale des champs météorologiques nécessaires pour alimenter des modèles d'impact en conditions de climat changé, tout en respectant la dynamique intrinsèque des simulations climatiques.

<sup>5</sup> D. Piazza-Morel, M.P. Arlot, F. Philippe, F. Veron, "ADAMONT, impacts du changement climatique et adaptation en territoire de montagne », Lessem (IRSTEA Grenoble), CNRM (Météo France), Programme de Recherche Gestion et Impacts du Changement Climatique, 2018, p. 48.

<sup>6</sup> Météo-France a coordonné un programme de recherches intitulé « Scénarios climatiques adaptés aux zones de montagne : phénomènes extrêmes, enneigement et incertitudes » (SCAMPEI). Sur la base de trois modèles numériques régionalisés et de plusieurs scénarios de réchauffement climatique futur (4<sup>e</sup> rapport du GIEC), les scientifiques ont montré une baisse de la durée de l'enneigement comme de la hauteur de neige dès les prochaines décennies. À l'horizon 2080 et avec le scénario le plus pessimiste, les simulations prédisent une baisse de la durée de l'enneigement sur les Alpes de 60 à 85 % selon les massifs (les massifs du nord des Alpes étant les moins affectés) à basse altitude et de 40 à 75 % à moyenne altitude.

<sup>7</sup> Samuel Morin, directeur du Centre d'études de la neige, Météo France, Pelerin n° 7105, 31 janvier 2019

d'abord qu'il fasse suffisamment froid, et la neige artificielle coûte plus cher si elle est produite à des températures plus élevées qui, de plus, la feront fondre plus vite. En outre, plus on produit de neige, plus il faut d'eau. Cette problématique touche particulièrement les secteurs d'enneigement artificiel sous les 2100 mètres, c'est-à-dire presque toutes les stations dites « de moyenne montagne », plus de 80 % des stations de ski françaises. La réduction des créneaux de froid favorables à la production de neige peut atteindre très vite un seuil de non-rentabilité et rendre non viables 40 % des stations de l'arc alpin pour un réchauffement de + 2 °, prévient l'OCDE en 2007. Les scénarios de la recherche météorologique montrent que ce seuil sera très vite atteint, puisque le réchauffement est plus rapide en montagne. Les investissements dans la neige artificielle ne permettront plus à moyen terme de compenser l'évolution climatique. Leur amortissement est calculé sur le long terme par les organismes emprunteurs, engageant les générations futures locales dans des remboursements dont on ignore si elles en auront encore les moyens. Car, s'il est possible de produire de la neige à des prix élevés, encore faut-il que les touristes aient les moyens d'acheter ces séjours et que les impacts de cette production soient maîtrisés. L'enneigement de culture consomme en moyenne 4 000 m<sup>3</sup>/jour d'eau à l'hectare, soit la consommation annuelle d'une ville de plus de 200 000 habitants. En outre, la neige artificielle requiert une consommation énergétique de l'ordre de 25 000 kWh chaque année par hectare de piste, soit une dépense de 16 millions de € pour l'ensemble du domaine skiable français.

Dit autrement, la consommation électrique pour produire de la neige de culture en France équivaldrait à celle de 50 000 foyers, l'équivalent d'une ville de 110 000 habitants. Le coût de cette énergie va considérablement augmenter dans la décennie à venir, renchérissant le produit ski de descente, le réservant à une clientèle aisée. La démocratisation des sports d'hiver n'aura duré qu'un demi-siècle, bien des « petites » stations, fonctionnant souvent avec une clientèle de proximité, ne pourront plus ni boucler leurs comptes d'exploitation ni, peut-être, rembourser leurs dettes, déjà considérables, comme le rappelle la Cour des comptes dans son rapport de 2015. Construites dans les années 1940 à 1990, à des altitudes plus faibles que les « grandes » stations (essentiellement concentrées en Tarentaise), toutes les stations ne seront pas touchées de la même manière, selon l'orientation géographique de leurs pistes, la vétusté de leur équipement, leur mode de gestion, la proximité et la fidélité de leur clientèle.

Face à ces menaces, les enquêtes et recherches sur le terrain montrent les difficultés des initiatives locales à anticiper les changements qui s'annoncent, à en intégrer les implications concrètes<sup>8</sup>. Les pressions productivistes très fortes demeurent chez les gestionnaires, préoccupés par le très court terme des comptes d'exploitation d'équipements et d'activités parfois marqués par des déficits chroniques. Les effets de ce contexte changeant accentuent la vulnérabilité des territoires touristiques et remettent en question des pans entiers de l'espace touristique productif mondial.

B. L'avenir des stations de montagne dépend également étroitement de la qualité du parc d'hébergement et de sa capacité à correspondre aux standards actuels

D'autres mutations, telles que la concurrence accrue entre les destinations, l'obsolescence des infrastructures cinquantenaires, la réduction du temps de séjour ou encore la mobilité et la volatilité plus grande des clientèles touristiques contribuent également à l'émergence de nouveaux enjeux qui se révèlent et se cristallisent notamment autour des problématiques urbaines<sup>9</sup>. Dans ce contexte, l'attention portée à la qualité du cadre de vie et/ou de séjour prend une importance accrue. Elle participe de l'image des destinations, concourt à leur attractivité et les conduit aujourd'hui à repenser leur conception urbaine et paysagère. Cette problématique se pose plus particulièrement aux « archipels d'altitude », ces stations créées ex nihilo dans les années 1960-1970, affectées aujourd'hui par le vieillissement de leurs structures et infrastructures, reflets de l'érosion plus globale du modèle qui leur a donné corps. Construites au temps de la démocratisation des vacances, de la diffusion de l'automobile et de la pratique intensive du ski, elles peinent à s'adapter. Le tourisme est largement entré dans une ère très concurrentielle et les clientèles ne se satisfont plus de l'étroitesse des studios, des problèmes de

---

<sup>8</sup> Sur ce sujet, lire les travaux de S. Clarimont (2015) et V. Viès (2018).

<sup>9</sup> E. Hatt et V. Viès, « Mutations socio-environnementales et perspectives d'adaptation des stations de montagne pyrénéenne », *Sud-Ouest Européen*, n° 37, 2014, p.15-28

© V. Viès & E. Hatt, 2019 – « Des stations de ski et d'alpinisme confrontées aux enjeux de la transition : changement énergétique et écologique, évolution touristique, requalification urbaine », in SPINDLER, J., PEYPOCH, N., (Ed), *Le tourisme hivernal – clé de succès et de développement pour les collectivités de montagne 7*, Paris : L'Harmattan

mobilité ou encore de l'absence d'animation. Les collectivités territoriales s'interrogent alors sur le devenir de ces « vieilles dames cinquantenaires » et sur les modalités de leur renouvellement<sup>10</sup>.

Il ne s'agit plus seulement de créer des espaces urbains nouveaux pour répondre à l'afflux de la demande, mais bien de penser la recomposition des lieux existants, de « refaire la station sur la station ». La rareté du foncier et les faibles possibilités d'extension liées aux fortes contraintes environnementales engagent à une gestion plus économe de l'espace. Le réaménagement de la station est par ailleurs l'occasion de contribuer à la dynamique nationale en termes de lutte contre l'étalement urbain (loi SRU en 2000<sup>11</sup>), d'utilisation des énergies renouvelables (loi ENE de 2010<sup>12</sup>), de densification (loi ALUR en 2014<sup>13</sup>) ou encore d'adaptation au changement climatique (loi TECV en 2015<sup>14</sup>). Le défi est de taille. Selon une étude d'Atout France datant de 2013, avec leurs 6 726 181 lits touristiques (dont 1 587 973 lits marchands), les « massifs de montagne » en France métropolitaine représentent 1/3 de l'offre d'hébergement touristique nationale. Les départements liés à la « montagne » concentrent 54 % des investissements liés à l'hébergement, celui-ci étant le plus gros poste d'investissement (90 % du total, soit 4 251 M€).

Eu égard à la hauteur des enjeux sur ces territoires, le législateur a instauré dans la loi SRU de 2000 le dispositif des opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisirs (ORIL), afin de soutenir les opérations de renouvellement urbain, comme cela a été mis en évidence par le ministère de l'Écologie dans un rapport sénatorial publié la même année. Le problème persistant 15 ans plus tard, une adaptation du dispositif, très attendue par les élus de la montagne, a été intégrée dans la loi du 28 décembre 2016 considérée comme l'acte II pour la loi Montagne<sup>15</sup>.

La difficulté des stations de ski liée à l'érosion de leur parc d'hébergement et sa transformation en lits froids impacte directement leur niveau de fréquentation. Cette érosion (2 % environ sortent du parc locatif par an) débouche sur de fortes demandes d'autorisations à bâtir des hébergements nouveaux pour assurer la rentabilité d'équipements toujours plus importants, adapter les services à la demande, augmenter l'attractivité. En station de ski, la croissance immobilière est corrélée au moment de puissance des remontées mécaniques, un indicateur conventionnel de la capacité d'une remontée, son débit théorique (en nombre de skieurs/heure) multiplié par les dénivelés. Pour amortir financièrement le coût de construction et de fonctionnement d'une remontée en montagne, les stations doivent pouvoir en tirer une marge issue d'un compte d'exploitation positif, maximiser le nombre de forfaits vendus. Fixer les séjours est nécessaire pour fidéliser les clientèles : partout le visiteur cherche des hébergements attractifs, modernes, de plus en plus sous forme locative. La production de nouveaux hébergements pour y répondre est donc permanente et s'effectue la plupart du temps en périphérie des noyaux bâtis. La mesure de l'extension spatiale de la « tâche urbaine » montre que les stations représentent aujourd'hui 50 % des surfaces urbanisées en Haute-Savoie, l'artificialisation des sols en fond de vallée se caractérisant par un étalement important. Ce processus de renouvellement par extension plutôt que par rénovation de l'ancien produit une fuite en avant immobilière, un « système en spirale » (dépréciation des standards locatifs, baisse d'attractivité, difficulté à réinvestir dans les équipements, etc.)<sup>16</sup>.

Mais le recours à la construction neuve pousse aussi vers la sortie du marché locatif les hébergements aux standards de confort plus anciens, plus difficiles à louer, qui se disqualifient rapidement : le territoire rentre dans une logique « d'exténuation » de l'offre d'hébergement et de loisirs, la friche touristique gagne, parfois en cœur de station, notamment dans celles édifiées dans les années 1940-1980, notoirement en moyenne montagne<sup>17</sup>. L'érosion des marges d'exploitation liées aux pertes d'activité, les difficultés à rembourser la dette poussent à l'abandon des activités de ski alpin pour sauvegarder l'équilibre des comptes publics, comme le rappelle la Cour des comptes dans son rapport de 2015, contribuant ainsi à la forte baisse du nombre de sites alpins équipés et ouverts à la clientèle, près de — 30 % en vingt ans. On peut imaginer que si la diversification des activités échoue faute de clientèle ou de rentabilité, plus des deux tiers des 666 stations de pratique du ski de l'arc alpin européen

---

<sup>10</sup> E. Hatt, *Requalifier les stations touristiques contemporaines : une approche des espaces publics. Application à Gourette et Seignosse-Océan*. Pau : Thèse de doctorat en aménagement et urbanisme, 2011, 644 p.

<sup>11</sup> Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

<sup>12</sup> Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

<sup>13</sup> Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

<sup>14</sup> Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

<sup>15</sup> Loi n° 2016-1888 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne. Au sujet de la rénovation de ce dispositif, il est possible de lire le travail de mémoire de L. Cam (2017).

<sup>16</sup> E. Marcelpoil, *Les trajectoires d'évolution des destinations touristiques de montagne, Habilitation à diriger des recherches*, Université de Pau et des Pays de l'Adour, 2008

<sup>17</sup> V. Vlès, *Métastations, Mutations urbaines des stations de montagne*, Bordeaux, Presses Universitaires de Bordeaux, 2014.

© V. Vlès & E. Hatt, 2019 – « Des stations de ski et d'alpinisme confrontées aux enjeux de la transition : changement énergétique et écologique, évolution touristique, requalification urbaine », in SPINDLER, J., PEYPOCH, N., (Ed), *Le tourisme hivernal – clé de succès et de développement pour les collectivités de montagne* 7, Paris : L'Harmattan

ne seront plus rentables avec la hausse de température prévue par la fourchette médiane ou haute de la COP21, dont on sait qu'elle sera atteinte, peut-être dépassée en montagne<sup>18</sup>.

### C. La réhabilitation de l'immobilier de loisirs, un enjeu identifié, un défi à relever

Les disparités entre les massifs et les stations sont nombreuses dans le domaine de l'immobilier de loisir en montagne. Les exemples ne manquent pas. À titre indicatif, les résidences secondaires représentent 4/5 des lits touristiques du Massif central, mais 2/3 dans les Vosges. La station du Crozet dans le Jura comprend 89 % de résidences principales, celle des Rousses 44 %, alors que d'autres, comme Cauteret ou La Mongie en comptent seulement 11 %. Le massif des Alpes comprend quant à lui 2/5 des lits marchands et 3/5 des lits en résidences de tourisme de la zone massifs en France en 2011. Le Massif central comptabilise le plus de gîtes ruraux et de gîte de France, celui des Pyrénées concentre 2/5 de l'offre meublée Clévacances<sup>19</sup>.

S'il reste variable selon les territoires, le parc immobilier de loisirs des stations de montagne, constitué principalement de résidences secondaires (entre 50 % et 75 % des lits touristiques), est vieillissant (75 % des lits en résidences secondaires ont été construits avant 1990). Il souffre d'obsolescence par manque de réinvestissement et du fait de l'éclatement de ses modes de gestion. Un phénomène de sortie des biens du système professionnel de gestion (secteur marchand) s'est installé.

En Tarentaise, sur la période 1997/2012, près de 6 000 lits quittent le mode de gestion professionnel chaque année (soit un taux d'érosion moyen de 3,4 % par an). Des établissements en cessation d'activité, hôtels ou villages de vacances ne pouvant se mettre aux normes, ferment ou sont revendus « à la découpe », les chambres devenant des résidences secondaires. Les résidences de tourisme, créées pour accroître le nombre de lits touristiques par la création neuve, adaptée aux nouveaux standards architecturaux (réglementations à énergie positive, normes accessibilité...) et touristiques (taille des logements, qualité des prestations...), retournent quant à elles dans le marché secondaire au terme du bail commercial liant les propriétaires à l'exploitant. Le SCOT Tarentaise Vanoise constate ainsi qu'entre 2006 et 2012, plus de 19 000 lits mis en service dans des résidences de tourisme neuves sont sortis de gestion alors que 20 000 lits étaient parallèlement construits.

Pour maintenir le niveau de fréquentation, les gestionnaires des stations cherchent à développer de nouveaux lits professionnels et deux possibilités s'offrent à eux. D'une part la construction de nouveaux hébergements, récents et adaptés aux nouvelles attentes de la clientèle, qui ont toutefois l'inconvénient de consommer toujours plus d'espace. D'autre part, contribuer à l'organisation de la remise en marché des lits diffus par la rénovation du parc existant. Ainsi, 1/5 des destinations de pratique de sports d'hiver considèrent comme urgents les problèmes de réhabilitation de l'immobilier de loisirs selon un rapport d'Atout France de 2013. Les résidences secondaires représentent ici un enjeu indéniable : 65 % des propriétaires de résidence secondaire ne louent jamais et 11 % pourraient être intéressés, soit un potentiel de remise en marché locatif de plus de 500 000 lits parmi les 5 138 208 lits en résidence secondaire que compte la zone « massifs de montagne » en France métropolitaine.

Si le potentiel de renouvellement existe, il reste faiblement mobilisé face aux freins structurels qu'il rencontre. Il est généralement fait mention du désintérêt des propriétaires (faibles bénéfices visibles, attachement à leur bien et à la libre disposition de celui-ci, dispersion des copropriétaires), des difficultés budgétaires des collectivités pour soutenir de telles opérations ou de la complexité à concevoir ces opérations moins rentables que la construction neuve également soutenue par des dispositifs fiscaux incitatifs (comme le dispositif Censi-Bouvard en 2012). En Tarentaise, comme l'indique le SCOT, le bilan des opérations de soutien à la remise en marché des lits via les différents dispositifs est plutôt décevant, malgré des expérimentations remarquées comme la création en 1995 de la SEM Tignes Développement afin d'assurer l'accompagnement des propriétaires dans leurs travaux de rénovation et de réaliser le portage financier de certains projets. De 1993 à 2010, dans la vallée, seulement 5 250 lits ont été réhabilités par le biais des ORIL (soit une moyenne de 55 logements par an).

---

<sup>18</sup> Selon les rapports de l'OCDE publiés en 2007 et 2011.

<sup>19</sup> ATOUT France. La résidence secondaire en France : fonctionnement économique, mise en marché, services d'intendance. Paris : Atout France, 2010, 57 p.

& ATOUT France. La réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne. Paris : Editions d'Atout France, 2015, 95 p. En ligne : URL : [https://www.entreprises.gouv.fr/files/files/directions\\_services/GUIDE\\_rehabilitation\(1\).pdf](https://www.entreprises.gouv.fr/files/files/directions_services/GUIDE_rehabilitation(1).pdf)

Face à ces difficultés, en 2013, Rhône-Alpes Tourisme et la délégation Montagne d'Atout France se sont rapprochés afin d'approfondir cette problématique de la réhabilitation de l'immobilier de loisir et sa remise en marché, donnant corps au « Pôle ressources sur la réhabilitation de l'immobilier de loisir ». L'objectif consiste à développer des savoir-faire (suivi d'expériences pilotes), à déployer de la connaissance (capitalisation et partage de données quantitative et qualitative relatives au parc d'hébergement touristique, au profil des propriétaires, à l'état du marché) et à mettre en synergie l'ensemble des acteurs concernés (appui aux collectivités locales et porteurs de projets).

Finalement, bien que répondant à des enjeux spécifiques aux stations de montagne, le dispositif des ORIL a connu un succès limité. La loi du 28 décembre 2016 est ainsi venue adapter le dispositif dans deux directions<sup>20</sup>. L'assouplissement proposé concerne d'une part la liste des bénéficiaires des aides que les collectivités sont libres d'établir : ouverture du dispositif aux SCI, aux professionnels de l'immobilier et aux propriétaires de résidence secondaire, ainsi que possibilité de travailler sur les lots contigus pour constituer des appartements plus grands<sup>21</sup>. D'autre part, cette évolution législative modifie en profondeur les obligations pesant sur les propriétaires : révision des modalités d'obligation de mise en location et libre définition des obligations complémentaires par délibération communale, suppression de l'obligation à recourir à un professionnel ou un organisme agréé (ce qui permet la mise en location via des plateformes numériques ou des échanges entre particuliers).

Si la réhabilitation du cadre bâti est essentielle, « refaire la station sur la station » passe également par la requalification des espaces publics, enjeu intégré par le dispositif des ORIL institué en 2000 dont l'article L. 318-5 du Code de l'urbanisme donne pour second objet « l'amélioration des espaces publics, du stationnement, des équipements d'infrastructures et du traitement de l'environnement ».

#### D. Du parc privé d'hébergement aux espaces publics : les enjeux d'une requalification globale

Les espaces publics constituent en effet des leviers essentiels des politiques urbaines. Ils sont passés, en un demi-siècle, du statut d'espaces résiduels, « en creux », entre les formes bâties, au statut d'espaces centraux, espaces de sens aux caractéristiques spécifiques, dépassant les visées exclusivement fonctionnelles et fonctionnalistes. L'aménagement et la gestion des espaces publics en station participent tant au fonctionnement de la destination touristique (l'accueil en pointe de fréquentation et l'accueil toute l'année), qu'à la construction du paysage du séjour touristique (image identitaire et attrait spectaculaire des sites emblématiques)<sup>22</sup>. L'ouverture et l'adaptation des espaces publics aux nouvelles pratiques des touristes sont fondamentales pour contrer l'obsolescence des stations et répondent dans le même temps à des injonctions globales en termes de durabilité, de santé, d'accessibilité ou encore de territoires intelligents. Dans chaque massif, des stations développent ainsi des projets de requalification urbaine.

À titre d'exemple, la station de Crans Montana (dans le Valais suisse) a été retenue comme l'un des trois territoires pilotes en 2001 par l'Office fédéral de la santé publique dans le cadre du plan d'action Environnement et Santé sur le thème de la mobilité et du bien-être, dans la continuité des réflexions conduites dans le cadre du processus Agenda 21 lancé en 1999 (deux axes avaient alors été retenus : « nature, forêt et paysage » et « énergie, transport et circulation »). Cette station se transforme en haute saison touristique en véritable ville dense avec 80 habitants/hectare et des pointes atteignant 120 habitants/hectares (soit entre 30 000 et 45 000 habitants, tandis que Sion, capitale du canton du Valais, ne compte que 25 000 habitants), ce qui engendre un certain nombre de difficultés. Pour y répondre, le projet vise prioritairement l'amélioration de la mobilité piétonne et le développement des transports en commun. Sur un autre registre, dans le massif du Jura, la station de moyenne montagne de Hauteville-Lompnes (située entre 680 et 1230 m d'altitude) cherche quant à elle à développer des activités multisaisons accessibles à tous afin de renforcer l'accessibilité et l'adaptabilité de l'offre touristique et de loisirs. Cette approche est développée en continuité de son inscription dans des démarches départementales ou régionales d'adaptation (Territoires Remarquables de Montagne, Stations Durables de Moyenne Montagne, Plan départemental Multi-Saison). La Communauté de Communes s'est dotée en 2011 d'un

<sup>20</sup> L. Cam, L'ORIL un dispositif rénové. Aix Marseille Université : Mémoire de Master 2 Droit et métier de l'urbanisme, 2017, 108 p.

<sup>21</sup> L'article 80 de l'acte II de la Loi Montagne nomme un nouveau bénéficiaire : l'acquéreur de lots contigus.

<sup>22</sup> E. Hatt, Requalifier les stations touristiques contemporaines : une approche des espaces publics. Application à Gourette et Seignosse-Océan. Pau : Thèse de doctorat en aménagement et urbanisme, 2011, 644 p.

Contrat régional de territoire de tourisme et de loisirs adaptés. Cet ancrage du projet de territoire sur l'accessibilité fait ici écho à la tradition de soins présente sur le plateau depuis le début du XXe siècle (du traitement de la tuberculose à la rééducation fonctionnelle).

Autre exemple, la station pyrénéenne de Gourette, qui avait été l'une des treize stations pilotes pour la mise en place des ORIL en 2000, a fait l'objet en 2010 d'un vaste projet de requalification urbaine dans la continuité de la modernisation du domaine skiable et de la construction d'une télécabine de liaison en aval de la station. Prenant acte de l'évolution des attentes et pratiques des clientèles touristiques, la commune des Eaux-Bonnes a ainsi envisagé la question de la requalification de la station de sports d'hiver de Gourette comme un enjeu qui pourrait permettre de limiter la baisse de la fréquentation touristique (de l'ordre de 20 % depuis 1997). La perte d'attractivité de son double thermal (la station des Eaux-Bonnes), durant le XXe siècle, lui rappelle d'ailleurs constamment le statut éphémère des pratiques et des attentes touristiques. Leur évolution peut condamner une station perçue comme attractive à l'état de quasi-friche touristique en moins d'un siècle. Si les réflexions sur la requalification urbaine et paysagère de Gourette étaient anciennes et multiples, leur concrétisation et leur application ont pris du temps. Il a fallu près de dix ans pour que ce sujet mûrisse, que la concertation avec les habitants et commerçants se construise et que le volontarisme politique soit présent pour porter ce projet à son terme. Les espaces piétons et motorisés sont désormais clairement délimités par un choix de revêtement différencié et un mobilier urbain positionné en limite. Ce mobilier urbain a été enrichi en termes fonctionnels (les bancs publics comme lieux d'attente et de repos ont été introduits) et symboliques (des lampadaires au vocabulaire moderne ornent le territoire). Le simple flâneur, contemplatif, retrouve une place dans une station initialement conçue comme un lieu de la pratique intensive du ski. Dans les Alpes, la station de Chamrousse s'inscrit également dans cette tendance avec le projet « Chamrousse Mountain Park 2030 ». L'équipe Aktis architecture et urbanisme durables proposent la « métamorphose » du Recoin afin de faire de Chamrousse Village 1650 « la première smart station connectée des Alpes ». Le projet, s'il est mis en œuvre, s'inscrirait là encore dans la perspective de l'arrivée potentielle d'une nouvelle télécabine « Grenoble-Chamrousse » qui participerait à repenser les déplacements pour favoriser des mobilités apaisées, tout comme il constitue l'opportunité pour l'aménageur de créer 2000 nouveaux lits en 15 ans.

Cette tendance est soutenue à l'échelle régionale, comme en témoigne le lancement par la Région Sud PACA d'un contrat « Stations de demain » sur la période 2016-2020 afin de contribuer à la mutation des 68 stations de ski du territoire. Il est dans ce cadre prévu que près de 100 millions d'euros soient mobilisés pour soutenir cette transition et dans cette perspective une Opération d'Intérêt régional, « Smart Mountain » a été créée. Ce contrat permet à la Région d'intervenir sur cinq axes prioritaires dont l'aménagement de cœurs de station, la rénovation du parc de logements touristiques et les projets structurants qui misent sur le numérique. De même, la Région Rhône-Alpes prépare un nouveau plan montagne en cinq axes, couvrant « des thématiques qui vont de l'enneigement artificiel des stations de ski, à la mise à niveau de l'hébergement touristique et la rénovation des lits froids ».



Conclusion : importance croissante des éléments immatériels et priorité nouvelle donnée à la protection de la nature comme facteurs de transformation du système productif du ski alpin

Pour conclure, il est important de rappeler qu'on relève aujourd'hui le changement des pratiques, marquées par l'importance croissante des éléments immatériels dans les loisirs en montagne. Les clientèles sont en quête d'univers de séjours plus esthétiques et plus respectueux des sociétés et de la nature, on observe l'émergence forte d'un tourisme de proximité qui touche dorénavant l'espace du quotidien, d'un tourisme « expérientiel » (à la recherche de sens, d'émotion, de participation) et d'un tourisme qui s'affiche plus « responsable » (demande forte pour l'écotourisme, le « slow-tourisme »). Les perceptions que se font habitants et visiteurs de l'extension des équipements prédateurs de nature transforment l'attractivité du modèle des stations de ski des « Trente glorieuses ». Si l'esprit de l'offre (des stations) change peu, celui de la demande (des skieurs) est par contre très différent de ce qui prévalait il y a vingt ans encore. Une place nouvelle est progressivement prise par les visiteurs et les citoyens dans les prises de décision ; la gestion des stations et des lieux de séjours y est établie de manière un peu plus partagée, car, pour la majorité des acteurs, ces lieux sont désormais perçus comme des espaces fragiles, soumis à des transformations radicales, préjudiciables et définitives, plus du tout hors des atteintes du temps et des hommes comme ils l'étaient jadis. Cette fragilité en accroît l'importance aux yeux des acteurs, des visiteurs, des habitants. Des pratiques alternatives au ski de descente se développent et introduisent de nouveaux codes, allant parfois à l'encontre des précédents, notamment dans les espaces naturels protégés ou à proximité. L'idée que le visiteur se fait de la station a changé en même temps que sa représentation de ses rapports à la nature : c'est cette dernière (et plus la station, comme jadis) qui est perçue comme véhiculant des idées positives (beauté, durabilité, patrimoine...) ; l'urbanisation nouvelle autour des pistes de ski paraît moins importante désormais que la réhabilitation et la préservation de son écrin. Depuis les années 1950, le regard des touristes sur ce monde des lieux de séjours a changé, lentement mais sûrement.

Les évolutions des pratiques apparaissent dans les processus de territorialisation (l'insertion des communes-stations dans un ensemble territorial d'investissement et de gestion plus vaste, communautaire) et dans le traitement de la question de l'adaptation au changement dont le tourisme s'est saisi ces dernières années. Pour survivre, certaines stations changent lentement de modèle de développement [Drouset-le-Mont (74), Valdrôme (26), Le Mas de la Barque (48)...] ; d'autres, qui ne le peuvent, sont obligées de désarmer [Le Puigmal, Col de Jau, Puyvalador (66), Aiguilles-en-Queyras (05) Saint-Honoré-La Chaud (38), Val Drôme (26), Burzier... 150 sites de pratiques de ski auraient déjà fermé, dont 92 dans les Alpes et 26 dans le Massif central]<sup>23</sup>. Pour que les nombreuses stations de « moyenne montagne » survivent, il leur faut modifier leur stratégie en intégrant le changement climatique comme facteur structurant nouveau du tourisme : la ressource en eau, l'énergie, la biodiversité, les mobilités, les liens systémiques avec l'agriculture et les services sont des questions, peu abordées jadis, dont se saisissent les territoires touristiques et les Parcs (régionaux, nationaux) qui enserrant désormais les sites équipés en ski alpin.

Optimiser le foncier déjà urbanisé, opter pour un développement économe en espace, limiter les constructions nouvelles par la réhabilitation du parc immobilier, encourager des formes urbaines plus compactes (petit immeuble collectif, habitat intermédiaire, groupement de maisons autour d'un cœur d'îlot jardiné), s'inscrire dans un principe d'économie circulaire pour un modèle plus sobre en carbone, en énergie et en ressources naturelles demandent de la volonté, des moyens financiers et du temps ; toutes n'en sont pas pareillement dotées.

La station de ski et d'alpinisme, aujourd'hui à la croisée entre deux systèmes complexes (la ville et le climat), cumule toutes les contraintes externes d'origine naturelle et anthropique dont la nature chaotique du comportement limite la prévisibilité d'évolution, les trajectoires et, surtout, la prédictibilité. Réduire leur vulnérabilité face aux risques par des travaux interdisciplinaires — notamment en sciences humaines et sociales — en testant des scénarios prospectifs est peut-être une façon efficace de les aider à se préparer à ce qui s'annonce comme étant une transformation radicale de leur avenir.

---

<sup>23</sup> En aménagement, la terminologie appliquée aux stations de tourisme est celle de l'armement nautique : on « désarme une station » comme on « désarme un navire », on met en réserve ses équipements ; le site <https://stationsfantomes.wordpress.com/liste/> en dresse une liste indicative

## Bibliographie

Assemblée du Pays Tarentaise Vanoise, SCOT : rapport de présentation — évaluation environnementale, approuvé le 14 décembre 2017, 599 p.

ATOUT France. La réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne. Paris : Éditions d'Atout France, 2015, 95 p. En ligne,

URL : [https://www.entreprises.gouv.fr/files/files/directions\\_services/GUIDE\\_rehabilitation\(1\).pdf](https://www.entreprises.gouv.fr/files/files/directions_services/GUIDE_rehabilitation(1).pdf)

ATOUT France. La résidence secondaire en France : fonctionnement économique, mise en marché, services d'intendance. Paris : Atout France, 2010, 57 p.

Bachimon Ph., Vlès V., Dérioz P., « Dans les Pyrénées catalanes, des trajectoires divergentes », in *Urbanisme. Réinventer les stations de montagne*, 2019, n° 411, pp. 45-47

Bourdeau P. (dir.), *Les sports d'hiver en mutation : crise ou révolution géoculturelle ?* Paris : Lavoisier, 2007, 250 p.

Bourdeau Ph., « L'agir créatif dans le tourisme de montagne », in *Urbanisme. Réinventer les stations de montagne*, n° 411, pp. 59-63

Bonnemains A., *Vulnérabilité et résilience d'un modèle de développement alpin. Trajectoire territoriale des stations de sports d'hiver de haute altitude de Tarentaise*, thèse de doctorat de géographie, Université de Grenoble, 2015

Cam L., *L'ORIL un dispositif rénové*. Aix Marseille Université : Mémoire de Master 2 Droit et métier de l'urbanisme, 2017, 108 p.

Clarimont S., *Action territoriale et environnement. Entre injonctions globales et contraintes locales*, Habilitation à diriger des recherches en géographie, Université de Pau et des Pays de l'Adour, volume 1, 438 p., 2015

Clarimont S., Vlès V., « Les contestations sociales du développement touristique dans les Hautes-Pyrénées : le rendez-vous manqué de l'innovation territoriale ? », in *Journal of Alpine Research | Revue de géographie alpine* [en ligne], 104-1 | 2016, <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01856022>

Clivaz Ch., Gonseth C. et Matasci C., *Tourisme d'hiver. Le défi climatique*, Presses polytechniques et universitaires romandes, col. Le savoir suisse, 2015

Cour des comptes, *L'avenir des stations de ski des Pyrénées : un redressement nécessaire, des choix inévitables*, Rapport public annuel, 47 p. février 2015

Fablet G., *Entre performance de l'outil de production et pérennité de l'outil d'aménagement : le dilemme immobilier dans les stations nouvelles d'altitude*, thèse de doctorat d'urbanisme, Université de Grenoble, 2015

François H., *De la station ressource pour le territoire au territoire ressource pour la station. Le cas des stations de moyenne montagne périurbaines de Grenoble*, thèse d'aménagement du territoire de l'Université de Grenoble, 2007

Hatt E. et Vlès V. « Mutations socio-environnementales et perspectives d'adaptation des stations de montagne pyrénéenne », *Sud-Ouest Européen*, n° 37, pp.15-28 [En ligne], mis en ligne le 21 juillet 2015. URL : <http://journals.openedition.org/soe/1041> ; DOI : 10.4000/soe.1041

Hatt E., *Requalifier les stations touristiques contemporaines : une approche des espaces publics. Application à Gourette et Seignosse-Océan*. Pau : Thèse de doctorat en aménagement et urbanisme, 2011, 644 p.

Hatt E., « Refaire la station sur la station », in *Urbanisme. Réinventer les stations de montagne*, 2019, n° 411, pp. 38-41

Marcelpoil E., *Les trajectoires d'évolution des destinations touristiques de montagne*, Habilitation à diriger des recherches, Université de Pau et des Pays de l'Adour, 2008

Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer. La réhabilitation de l'immobilier de loisirs en France. Rapport sénatorial, 2010, 53 p. En ligne, URL : <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/104000312.pdf>

OCDE, Changements climatiques dans les Alpes européennes, Paris, OCDE, 2007

OECD, Climate change and Tourism policy in OECD countries, Paris, 2011

Piazza-Morel D, Arlot M.-P., Philippe F., Veron F., « ADAMONT, impacts du changement climatique et adaptation en territoire de montagne », Lessem (IRSTEA Grenoble), CNRM (Météo France), Programme de Recherche Gestion et Impacts du Changement Climatique, 2018

Sorbé J., Stations de ski à l'épreuve du développement durable, mémoire de master 2 Sociétés Aménagement Territoires, Pau : Université de Pau et des Pays de l'Adour, 146 p., 2010

Vlès V., « Stations de ski en crise et construction territoriale en Catalogne française. La gestion intercommunale de la ressource touristique, un débat confisqué », in Revue de géographie alpine, « fabriquer des ressources pour renouveler l'offre touristique dans les Alpes et les Pyrénées », 100-2 | 2012. URL : <http://rga.revues.org/1815> DOI : 10.4000/rga.1815

Vlès V., Métastations, mutations urbaines des stations de montagne, Bordeaux, Presses Universitaires de Bordeaux, 2014.

Vlès V., « Hesitations and reconfigurations in the management of visitor flows in outstanding natural areas », Via [En ligne], 11-12 | 2017, mis en ligne le 14 mai 2018, consulté le 25 mai 2018. URL : <http://journals.openedition.org/viatourism/1821>

Vlès V., « Une transition touristique, énergétique et écologique », in Urbanisme. Réinventer les stations de montagne, 2019, n° 411, pp. 27-30

Vlès, V., « Des territoires touristiques en transition, aux abords du point de bascule », in CARRERE, G., DUMAS, C., ZELEM, M.-C. (Ed), L'environnement dans la fabrique des transitions sociétales, 2019, Paris : L'Harmattan, p., sous presse.