

Publié le 30 janvier 2014

France : Le mal être immobilier d'un champion de ski

En pôle position des destinations mondiales de sports d'hiver, la France affiche un tableau plus nuancé en matière de logements dans ses stations. Face à un parc immobilier vieillissant et mal adapté aux touristes, ces dernières préparent leur contre-offensive avec l'aide d'Epl comme Tignes Développement, la SAS ou encore la Sem Cimes du Mercantour.



Avec 57,9 millions de journées-skieurs, soit une hausse de 4,9 % en un an, la France a encore confirmé en 2013 sa place de première destination mondiale pour le ski, juste devant les Etats-Unis. Un succès qui cache une réalité moins glamour : les logements proposés en location sont, malgré leur coût élevé, souvent vieillissants, voire vétustes, et mal adaptés aux exigences modernes et aux attentes des vacanciers.

Après avoir lourdement investies au cours des dix dernières années dans les remontées mécaniques et l'enneigement artificiel - devenu vital face au changement climatique pour fidéliser et rassurer la clientèle - les stations se tournent maintenant vers leur parc immobilier. Le défi est important avec de nombreux bâtiments construits dans les années 1960 à 1980 à rénover, et des copropriétaires difficiles à convaincre, éparpillés aux quatre coins de l'hexagone, ou même de l'Europe. L'enjeu est pourtant vital pour l'économie locale comme pour l'image des stations françaises : la baisse du nombre de lits marchands compétitifs pourrait constituer à terme un sérieux manque à gagner pour les opérateurs touristiques et les communes.

Une foncière pour réhabiliter l'hébergement

Devant l'ampleur du problème, les collectivités locales se tournent vers des spécialistes de l'aménagement, du tourisme et du logement, au savoir-faire important, capables de concilier la rigueur du privé et les valeurs publiques : les Epl. « C'est un véritable plan Marshall qui se prépare dans les stations du Mercantour pour redynamiser l'offre de lits chauds, sous l'impulsion des collectivités et des professionnels », confirme Jean-Marc Bérard, directeur général de la [Sem Cimes du Mercantour](#) (SCM), chargée par DSP du développement touristique d'Auron, Saint-Etienne de Tinée, Saint-Dalmas le Selvage et Isola 2000.

Même constat dans tous les massifs alpins qui abritent des stations de sports d'hiver. Considérée comme l'un des berceaux du ski, la Savoie veut passer à la vitesse supérieure en s'appuyant sur des Epl comme la [SAS](#) (Société d'Aménagement de la Savoie), [Tignes Développement](#) et autres aménageurs. Toutes les stratégies sont envisagées pour arriver à un hypothétique effet de levier capable de réellement booster la rénovation, la construction de logements neufs étant fortement limitée en montagne pour des raisons techniques ou de sécurité. Toutes les stations observent avec attention l'initiative de la Compagnie des Alpes qui a mis sur pied une société foncière avec la Caisse des dépôts (CDC) et trois banques régionales. Son objectif : réhabiliter l'hébergement en station et lutter contre la débanalisation des lits touristiques. Une première phase d'acquisition portera sur environ 500 appartements, en vue de leur rénovation et de leur remise sur le marché locatif, à La Plagne, Les Arcs, Les Menuires, Les Deux-Alpes et Serre Chevalier. La Foncière est ouverte à d'autres partenaires financiers et à d'autres stations désireuses de bénéficier du dispositif.