

Publié le 30 janvier 2014

Réhabilitation : Tignes en première ligne

Tignes multiplie les initiatives pour renouveler son parc immobilier, via sa Sem Tignes Développement. Parmi les précurseurs en matière d'Oril (Opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir), la commune a depuis renforcé ses efforts visant à rénover et commercialiser. Dans le collimateur : tous les « lits froids » de la station.



Le défi est colossal avec 3 000 logements en résidences secondaires, la plupart construits entre 1960 et 1980, à rénover dans la station de la Haute Tarentaise (Savoie). « A plus de 5 000 euros le m², l'enjeu financier est énorme, confie Sébastien Mérignargues, directeur station. Ce coût limite les possibilités d'achat du foncier en vente pour le réhabiliter, d'autant qu'il est diffus ». Consciente de l'enjeu dès le milieu des années 1990, la municipalité a toujours été à l'avant garde. Elle a été, par exemple, une des 2 premières de l'hexagone, avec La Plagne, à innover. Cela a débouché, au niveau national, sur le dispositif Oril pour réhabiliter les bâtiments les plus anciens.

« Ces opérations ont vite montré leurs limites face aux volumes et aux montants en jeu », commente le directeur de [Tignes Développement](#). Depuis 1995, plus de 9 millions d'euros ont ainsi été investis par la commune dans la rénovation du parc immobilier, avec le soutien, depuis 2005, de la société des remontées mécaniques. Près de 350 appartements (soit 1 600 lits et 12 000 m² de surface) ont été remis sur le marché, adaptés à la demande des vacanciers. Malgré cette dynamique, « à peine plus » de 10 % du parc locatif de résidences secondaires a été rénové en 18 ans... « C'est bien au-dessus de la moyenne des autres stations, mais cela reste insuffisant : il aurait fallu atteindre 40 % sur cette période, pour assurer un bon renouvellement du parc immobilier ».

Un marché qui a évolué

Intéressées par toutes les initiatives qui permettraient de renforcer cette lutte contre la sortie du marché des lits touristiques et limiter l'impact des « lits froids » sur l'économie locale, la municipalité de Tignes et la Sem suivent de près le lancement d'une foncière habitat par la Caisse des dépôts, la Compagnie des Alpes et plusieurs banques.

La commune milite également auprès du gouvernement pour une solution législative, avec une incitation fiscale capable de motiver les propriétaires à rénover. « Les travaux concernent aussi bien l'aspect phonique que thermique des logements, ou encore les parties communes », explique Sébastien Mérignargues. Les subventions proposées aujourd'hui aux propriétaires ne sont pas négligeables, mais resteraient insuffisantes à grande échelle. « D'autant que le marché a évolué : une famille de vacanciers ne souhaite plus s'entasser dans un 20 m², mais s'attend à être hébergé au minimum dans un 40 m² ».

Symbole du renouveau qui se prépare à Tignes : la renaissance de Tignes 1800. Depuis l'idée initiale du projet, dix ans se sont écoulés. La première tranche des chalets de la résidence de tourisme du Kalinda Village a été inaugurée cet hiver, à l'emplacement de bâtiments vétustes en grande partie abandonnés. Un nouvel élan est donné à cette partie de la station avec notamment une télécabine qui relie l'espace Killy en 4 minutes. Les travaux s'étaleront jusqu'en 2016.

Par Marie-Anne RAMAZZINA