

Rénovation de l’immobilier en stations de montagne : une urgence à agir collectivement

COMMUNIQUÉ DE PRESSE MONTAGNE

À l’initiative d’Atout France et de la Banque des Territoires, le colloque Régénération Montagnes s’est tenu ce jeudi 17 avril 2025 à Grenoble. Il a réuni élus, techniciens de collectivités, acteurs touristiques, professionnels du bâtiment, banquiers, juristes, associations et experts de la transition durable, avec pour objectif d’accélérer la rénovation du parc immobilier face aux urgences climatique, économique et sociale.
Sur la base des ambitions politiques affichées et des nombreuses propositions techniques et financières permettant de passer à l’action rapidement, les 250 participants se sont déclarés prêts à se mobiliser collectivement pour relever le défi d’une rénovation globale du parc immobilier existant d’ici 2034.

L’adaptation de l’économie de montagne est essentielle pour un avenir durable

La loi Le Meur du 19 novembre 2024, qui étend l’interdiction locative des passoires thermiques aux meublés de tourisme, aura un impact majeur sur l’économie touristique en montagne. À partir de 2034, tous les meublés, existants et futurs, devront afficher une étiquette DPE comprise entre A et D. Sans mobilisation collective en faveur de la rénovation de ce parc, la perte à terme pourrait atteindre **17 millions de nuitées et près de 3 milliards d’euros de retombées économiques** annuelles sur les territoires , sans compter un possible effet domino.



La rénovation globale des bâtiments constitue plus que jamais un chantier essentiel à la réussite de la transition en montagne. Si le transport reste le premier émetteur de gaz à effet de serre, la rénovation du parc immobilier est tout aussi primordial pour réussir l'adaptation des stations de montagne et maintenir une économie viable. Elle doit permettre un meilleur confort, des économies d'énergies, et une intensification des usages, afin d'éviter la construction de bâtiments neufs venant pallier l'obsolescence de certaines structures à vocation touristique sous-utilisées (lits froids) au détriment des paysages des destinations.

Conscients que l'avenir économique des stations repose sur une attractivité de la montagne moins dépendante du ski, les acteurs politiques et socio-professionnels sont déjà engagés dans la transition et fortement mobilisés autour des enjeux de pratiques touristiques responsables. L'évolution des pratiques en montagne, alliée à la rénovation de l'immobilier existant sont les deux leviers puissants pour redessiner une montagne vivante, attractive à l'année et génératrice de nouveaux emplois, métiers et usages.



Le colloque Régénération Montagnes a ouvert sur le **bilan de cinq années d'expérimentation sur la rénovation** de l'immobilier en montagne aux côtés de nombreux territoires déjà convaincus et engagés bien avant les évolutions législatives. Il a démontré concrètement que l**es acteurs de terrain ont commencé à développer des méthodes et des outils** d'intervention pour lancer des rénovations conciliant transition et dynamisme de l'activité économique.



L’enjeu désormais consiste donc à massifier ces actions. Il s’agit de convaincre à une plus large échelle, de mobiliser les copropriétaires et de transformer les contraintes en leviers : la rénovation va dans le sens de leur intérêt économique, tout en offrant l’opportunité de requalifier et d’intensifier les usages, et d’améliorer le confort et la qualité des logements.

Des leviers concrets pour une rénovation massive des bâtiments

Les tables rondes organisées ont fait émerger des pistes d’action concrètes pour accélérer cette généralisation de la rénovation dans les stations, en tenant compte des spécificités du parc immobilier de montagne, constitué en majorité de copropriétés en résidences secondaires :

? **Une direction politique claire,** pour incarner l’ambition stratégique du territoire, sécuriser le cadre réglementaire, **stimuler les copropriétaires et valoriser les bénéfices de la rénovation sur les bâtiments**. Le cadre économique et fiscal peut aussi jouer un rôle structurant dans cette dynamique à impulser.

? **Une ingénierie d’accompagnement adaptée aux besoins**, car lancer des travaux s’avère toujours complexe, avec le risque de recours abusifs. **Un accompagnement dédié**, en partenariat avec les syndics et les décideurs publics, montre pourtant que la mobilisation des copropriétaires est possible. Les professionnels du bâtiment, quant à eux, sont prêts et n’attendent qu’une chose : de nombreux chantiers à démarrer rapidement, avec des process de préfabrication adaptés aux contraintes climatiques et aux sites occupés. Pour réduire délais et coûts, l**es calendriers de travaux devront être optimisés, et une intervention coordonnée sur plusieurs copropriétés pourrait permettre de gagner en efficacité, de mutualiser les efforts et baisser les coûts d’environ 30%** ; des modes opératoires déjà éprouvés en milieu urbain.

? **Des modèles de financement innovants,** car les aides publiques ne pourront constituer l’unique levier de soutien. Il est essentiel d’imaginer de nouveaux modèles pour les propriétaires : le **prêt collectif** en copropriété apparaît comme une avancée majeure pour simplifier les démarches et lisser l'effort financier. D’autres montages peuvent être envisagés pour sécuriser le réinvestissement des propriétaires sur la base d’obligations de résultat : **contrats de performance énergétique (CPE)**, modèles hybrides innovants comme le **bail rénovation-gestion** ou encore des **structures de tiers-investissement** inspirées du tertiaire. Autant de perspectives pour financer des projets globaux, intégrant rénovation énergétique et performance d’usage. La mobilisation d’une partie de la valeur générée par l’économie touristique a aussi été évoquée pour abonder des fonds dédiés à l’activation de cette rénovation.



Le Balcon de Villard
Villard-de-Lans (Alpes du nord)



Le Goléon -
La Toussuire (Alpes du nord)

Exemple de deux copropriétés accompagnées en AMO dans le cadre du programme FTI Rénovation des stations

La **loi d’exception relative aux Jeux olympiques et paralympiques 2030** représente une véritable opportunité pour tester ces modèles à grande échelle sur des sites pilotes, et ainsi servir de **jalon avant 2034**.

Revoir la première table ronde : Immobilier en montagne : Quels enjeux stratégiques prioritaires et comment y répondre ?



La journée s'est conclue par une **motion portée par Jean-Luc BOCH appelant à poursuivre cette mise en mouvement collective.** Atout France s'est vu confier la mission de structurer u**ne feuille de route opérationnelle en s'appuyant sur la création d'un nouvel Observatoire de l'immobilier en montagne et sur des collectifs thématiques.** Elle fixera les objectifs à atteindre d'ici cinq ans, ainsi que les modalités techniques et financières du futur programme France Tourisme Ingénierie dédié à la rénovation de l'immobilier dans l'ensemble des massifs de montagne.

> **Pour Rose-Marie ABEL, Directrice générale d'Atout France par intérim** : *« Le tourisme de montagne français conservera son leadership mondial s'il dispose d'hébergements rénovés dans un environnement préservé. C'est une exigence pour les habitants, les clientèles et tous les professionnels touristiques. Des solutions opérationnelles existent désormais, la priorité est donc de créer les conditions pour permettre un déploiement accéléré sur tous les massifs. »*
>
> *« La Banque des Territoires est pleinement engagée aux côtés de tous les territoires et se mobilise notamment pour la montagne de demain. La pérennité de nos territoires de montagne impose une mobilisation forte et collective de tous les acteurs - élus, secteur du bâtiment, syndics ainsi que nous, financeurs en faveur de la rénovation énergétique mais également touristique de l'immobilier en station. »* déclare **Anne-Sophie BURTIN, Directrice adjointe de l'investissement de la Banque des Territoires.**
>
> **Pour Jean-Luc BOCH, Président de l'ANMSM** (Association Nationale des Maires des Stations de Montagne) : « Le coût de l'inaction est sans commune mesure par rapport au bénéfice de l'action, tant pour l'image et l'habitabilité de nos destinations que pour la filière du bâtiment. Plus que jamais, les défis sont devant nous, y répondre exige une mise en mouvement collective. Les partenaires s'étant exprimés lors de ce colloque, s'engagent à assurer le maintien et le développement de la dynamique, et à faire leurs meilleurs efforts pour y parvenir. »

Colloque Régénération Montagnes - Avril 2025

> **Régénération montagnes #2**
> **Pour cette seconde table ronde**, le sujet évoquait les solutions techniques pour optimiser le sur-mesure opérationnel avec les interventions d'Isabelle Dieu (Architecte DPLG et Présidente de l'ordre des Architectes Auvergne Rhône Alpes), Cédric Rosseto (Directeur - Transaction & Syndic, compagnie des Alpes), Bertrand Converso (Président. Groupe Converso), Luc Flye Sainte-Marie Fondateur, dirigeant Eneos) et Antoine Bertens (Fondateur et gérand d'Abamo).
> **Revoir la vidéo**

Régénération montagnes #3

Pour cette troisième et dernière table ronde, le sujet évoqué était de savoir quels seraient les nouveaux montages financiers mobilisables ? Avec les interventions d'Anne Marty (Présidente de Domaines skiables de France), Luc Jaeckel (Responsable des investissements Banques des territoires), Lionel Gruffat (Président du pôle tourisme Crédit Agricole des Savoie), Hugo Vigneron (Président Directeur général OPERENE) et Jean-Luc Médina (Avocat CDMF).

Revoir la vidéo