Marianne symbole République Française
Logo Atout France

# Colloque Régénération montagnes | Rénover l’immobilier en station : Bilan de 5 ans d’Expérimentation & Perspectives collectives

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 climatiques, économiques et sociales. 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.

**Le bénéfice de l’action face au coût de l’inaction**

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 primordiale 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.

››› **Revoir l’introduction générale**
››› **Revoir les éléments de contexte et les enjeux**

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 **les 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.

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

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

Régénération Montagnes

Au global, ce ne sont pas moins de 125 acteurs motivés qui ont été mobilisés dans le cadre de ce programme : élus, techniciens, prestataires externes, pour faire avancer le sujet, pour imaginer et tester des leviers d'action.

›››  **Accéder au support de présentation de la « matinée Bilan »**

**Revoir les différentes séquences de la matinée**

›››  Séquence 1 : **Contextualiser le sujet et le replacer dans une stratégie territoriale**
›››  Séquence 2 : **Rénover globalement les copropriétés**
›››  Séquence 3 : **Identifier et activer des ressources pour financer la rénovation**
›››  Séquence 4 : **Activer la rénovation à des fins d'un équilibre socio-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.**

3 tables rondes 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.

Table ronde 1

**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. Par ailleurs, 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**.

**Les principaux messages :**

- **Réguler** pour préserver / **Ringardiser** pour activer !
- **Inciter** en montrant **la rénovation comme un bénéfice** (attractivité des communes, efficacité énergétique, etc.) et non comme une contrainte uniquement réglementaire ou financière
- **Inscrire les rénovations dans un cadre réglementaire** en matière d'urbanisme, par un cadrage des constructions neuves, des surélévations, et des transformations architecturales.
- **Structurer et mobiliser la ressource économique et fiscale** des territoires de montagne pour que tout le monde prenne sa part et **la flécher pour financer la politique locale de rénovation des logements**… touristiques, permanents et saisonniers.
- **Activer la loi d'exception des JOP** pour faire des sites hôtes des territoires d'expérimentations de process, et permettre aux JOP de donner une autre image de la montagne.
- **Booster l'ingénierie d'accompagnement à différentes échelles** : au niveau local pour créer du lien entre élus, socioprofessionnels et propriétaires, et au niveau supra-communale voire national pour structurer des

méthodes, des process et diffuser des savoir-faire.
- **Booster la filière du bâtiment autour de ces sujets de la rénovation**.

---

››› Revoir l'intégralité de la 1ère table ronde : **Quels enjeux stratégiques prioritaires et comment y répondre ?**

---

Table ronde 2

**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, **les 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.

**Les principaux messages** :

- **Construire un imaginaire commun autour de récits** pour l'avenir des destinations, avec les élus.
- **Partager une culture commune**, chacun dans son rôle.
- **Encourager l'AMO pour soulager les syndics, neutraliser et objectiver le propos**, construire des résolutions solides pour **éviter toute forme de recours sur les décisions collectives**.
- **Intégrer le Facteur Humain** à toutes les étapes pour **convaincre les propriétaires de leur intérêt à agir**, pour reclasser leur patrimoine et éviter de se retrouver avec un actif échoué.
- **Rassurer** sur la performance énergétique après travaux et sur la capacité à financer les travaux.
- **Projeter la rénovation en réponse à une vision sur le long terme**, inclure les mutations à venir.
- **Repenser les modes d'habiter** pour **augmenter l'intensité d'usage** des logements autour du logement touristique, permanent et saisonnier.
- **Mobiliser toute la chaine des acteurs du bâtiment** pour **passer d'une ère de la construction neuve à l'ère de la rénovation du patrimoine existant** pour faire face à la demande (à activer), relancer la filière du bâtiment, contribuer à la transition environnementale de nos destinations de montagne.
- **S'inspirer des process de l'ANRU**, entre gouvernance et modèles de financement.

---

››› Revoir l'intégralité de la 2ème table ronde : **Quelles solutions techniques pour optimiser le sur-mesure opérationnel ?**

---

Table ronde 3

**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.

**Les principaux messages** :

- **Responsabiliser et fédérer tous les acteurs** autour de cette question du financement.
- **Capter la ressource économique pour financer la transition**.
- **S'inspirer de ce qui existe** et le transposer au cas particulier de la rénovation des copropriétés de résidence secondaires dans des stations elles-mêmes en transition.
- **Innover** en s'appuyant sur la compacité des stations et la mixité des usages.
- **Gagner la confiance des propriétaires**, pour qu'ils s'engagent dans un projet global et volontariste.
- **Structurer différentes solutions en fonction de la perméabilité des propriétaires** à tel ou tel dispositif d'accompagnement.
- **Les tester pour pouvoir les déployer**.

---

››› Revoir l'intégralité de la 3ème table ronde : **Quels nouveaux montages financiers mobilisables ?**

››› Le Contrat de Performance Energétique (CPE) et immobilier de tourisme : **Accéder à la vidéo de Maître Ortega de LexCity**

---

**Une motion pour accélérer la dynamique et généraliser la rénovation de l'immobilier dans l'ensemble des massifs français**

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 **une 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.* »

**Pour Anne-Sophie BURTIN, Directrice adjointe de l'investissement de la Banque des Territoires** : « *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.* »

**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.* »

---

›› **Regards croisés sur la rénovation de l'immobilier en montagne**
›› **Prise de recul**