

En partenariat avec



# Régénération Montagnes : construire ensemble leurs avenir et leurs transitions

## Rénover l'immobilier en station

Bilan de 5 ans d'expérimentation et perspectives collectives

17 avril 2025, World Trade Center Grenoble – 9h00 / 17h00

### CONTEXTE ET OPPORTUNITÉS

Au global dans les stations de montagne, **88% des lits touristiques sont en résidences secondaires**, majoritairement en copropriétés (traditionnelle ou résidences de tourisme), dont **75% sont identifiées comme étant des « passoires thermiques »** (avec une étiquettes énergétique E, F, ou G). Ce parc immobilier existant doit donc plus que jamais faire l'objet de toute les attentions : **sa rénovation et le maintien voire l'amélioration de sa commercialisation seront essentiels pour :**

- **Contribuer à l'objectif de zéro artificialisation nette à horizon 2050** (et au-delà face au besoin de préserver les ressources) ;
- **Contribuer à la mesure 35 du Plan National d'Adaptation au Changement Climatique** portant sur l'adaptation du tourisme ;
- **Faire face à l'interdiction locative des « passoires thermiques » à horizon 2034** qui aurait pour **conséquence directe**, sans intervention volontariste, la **disparition de près de 60% du stock des lits marchands actuels**, soit une **perte estimée de 30% des nuitées en hiver et 12% des nuitées en été**. La conséquence directe se traduit par une **perte économique pour la montagne de près de 3 Milliards d'€/an** uniquement sur le périmètre des stations de montagne<sup>1</sup>. Cette perte n'inclut pas d'éventuels « effets de seuil » (quelle entreprise peut supporter la perte de 30% de

<sup>1</sup> Source : données G2A sur le périmètre des stations des Alpes du nord, Alpes du sud et Pyrénées croisées avec les étiquettes énergétiques du parc immobilier et appliquées aux études Atout France concernant les retombées économiques en station.

sa « matière première » ?) ni les conséquences sociales générées (pertes d'emploi, perte de recettes fiscales, etc.).

Au-delà du fonctionnement touristique, **la valeur patrimoniale est en jeu pour les propriétaires au regard de la valeur verte de l'immobilier** : l'étiquette énergétique du DPE a un impact toujours plus important sur les prix des logements à vocation d'habitation permanente ; cette tendance ne peut qu'être accentuée sur la valeur des résidences secondaires en cas d'interdiction locative associée.

Mais **c'est plus globalement l'image des destinations touristiques qui est en jeu et donc à l'acceptabilité sociale des vacances à la montagne** face aux enjeux sociétaux.

**Le bilan carbone d'un séjour à la montagne** est principalement impacté par 2 postes : **la mobilité et l'hébergement**.

Si la mobilité reste le poste le plus émetteur et appelle une intervention forte et multiscale sur sa décarbonation, il est indispensable de porter dès aujourd'hui l'accent sur la rénovation globale (énergétique comme touristique) de l'hébergement en réponse aux besoins objectifs en matière d'hébergement touristique, mais également saisonnier et permanent. Car les échéances sont très courtes (8 ans) au regard de la réalité opérationnelle de l'acte de rénovation en copropriété.

Atout France se mobilise depuis plus de 10 ans sur le sujet de la rénovation de l'immobilier de loisir en montagne. Dépassant le sujet touristique de la « lutte contre les lits froids » fondée sur une connaissance approximative du parc immobilier et des mécanismes à l'œuvre en matière de location, l'Agence a opté pour **une approche globale de la rénovation, en intégrant à la fois la problématique de la qualité d'usage touristique et de la transition énergétique**, et en interrogeant l'équilibre de l'activité économique et la vie en stations à l'heure de l'adaptation au changement climatique.

Ainsi, de 2014 à 2017, une première expérimentation « Coach Copro' » a été menée dans le cadre de l'élaboration du SCoT en Tarentaise, auprès d'une dizaine de copropriétés.

De 2018 à 2020, un 1<sup>er</sup> programme France Tourisme Ingénierie (FTI) portait sur la « réhabilitation de l'immobilier de loisir et la transition énergétique » auprès d'un échantillon pilote de 10 stations de montagne et 3 du littoral. Il a permis, à cadres fiscal et réglementaire constants, d'identifier et de structurer différentes pistes d'actions confirmant qu'il n'existait pas de solution unique mais différents leviers à mobiliser en fonction du contexte propre à chaque station. Ce 1<sup>er</sup> programme a fait l'objet d'un bilan encourageant accessible en ligne sur le site internet d'Atout France.

Adossé au plan Avenir Montagnes Ingénierie, un second programme FTI « rénovation des stations de montagne » a été engagé de 2021 à 2024. Plus opérationnel, il a été mené auprès de 25 destinations de montagne (retenues parmi 43 candidatures via un appel à manifestation d'intérêt). Ce programme a permis d'importantes avancées en termes de méthodes et d'outils d'intervention pour la rénovation globale des copropriétés, à la fois touristique (pour une meilleure qualité d'usage) et énergétique (la performance énergétique des copropriétés dépend à 80% de travaux votés en assemblée générale de copropriété) et a engrangé des premiers résultats encourageants.

**Ce travail fondamental, fondé sur des actions concrètes, a permis aux côtés de destinations et de prestataires convaincus et engagés, d'ouvrir la voie pour traiter un sujet majeur vis-à-vis de l'avenir des destinations touristiques de montagne. Car nous sommes aujourd'hui à un moment charnière et collectivement face à nos responsabilités.**

## **La montagne a conscience de ses enjeux et a décidé de se prendre en main.**

Nous pouvons d'ores et déjà capitaliser sur les enseignements politiques et techniques tirés des différents accompagnements in situ et des solutions imaginées pour mobiliser l'ensemble des destinations touristiques et l'écosystème immobilier en montagne : élus, techniciens, syndicats, offices de tourisme, gestionnaires, AMO, BE, architectes, artisans et entreprises du bâtiment, etc...

Les JOP2030 qui se profilent doivent être l'occasion de tester des approches innovantes, d'élargir certains champs d'intervention et d'application pour démontrer ce que la montagne française peut proposer de mieux ; ils constitueront un premier jalon dans la course à la rénovation et la transition durable indispensable des stations de montagne.

## **OBJECTIFS**

Ce colloque a vocation à devenir un événement régulier, rassembleur et activateur de la régénération de nos montagnes autour des sujets majeurs à activer. Cette première session sera focalisée sur la rénovation de l'immobilier en station pour organiser sa massification. Au-delà de porter à connaissance les productions et les outils à l'œuvre, il s'agira de lancer un observatoire de l'immobilier de loisir ainsi que des groupes de travail thématiques, symbole de la mobilisation collective, qui pourront faire des propositions opérationnelles à la rentrée de septembre 2025.

### **Elle se déroulera en 3 temps forts :**

- Un constat de la situation d'urgence, éclairé et challengé
- Un bilan synthétique du programme « rénovation des stations » autour de témoignages pour porter à connaissance l'ensemble des méthodes et outils d'intervention spécifiquement développés pour engager une dynamique de transition et de rénovation des copropriétés à l'échelle d'une station.
- Un après-midi orienté vers les perspectives à venir autour de 3 tables rondes couvrant les thématiques essentielles pour atteindre collectivement des résultats à court et moyen terme : la mobilisation politique, la structuration de l'offre technique et les solutions financières pour rénover le parc immobilier existant.

Ce colloque sera aussi un tremplin pour présenter l'ambition future et la feuille de route pour un tourisme de montagne à la fois créateur de valeur et davantage durable, innovant et accessible à l'approche des JO2030.

### **Il vise à réunir entre 250 et 300 participants :**

- Les destinations lauréates du programme FTI « rénovation des stations de montagne »
- Les services et agences de l'Etat concernées (notamment DGALN, ANAH...)
- Les collectivités (Régions, départements avec leurs CRT et CDT)
- Les parlementaires engagés (députés et sénateurs)
- La DIJOP, la SOLIDEO, le COJOP
- Les syndicats professionnels du bâtiment, de la gestion, du tourisme
- Les aménageurs (SEM, EPF, agences d'urbanisme)
- Les BE partenaires et du Cluster Montagne (Groupe immobilier de loisir & architecture)
- Les CCI, CMA
- Les banquiers, la chambre des notaires

- Les universitaires
- Les associations
- Les socio-professionnels de la montagne

## PROGRAMME PRÉVISIONNEL

### 9H00 - INTRODUCTION

**Nathalie DELATTRE**, Ministre déléguée chargée du Tourisme de la France

Présentation du contexte législatif et réglementaire, chiffres clés du parc immobilier en station, les risques en termes de dégradation et non-adaptation à la demande touristique d'aujourd'hui et de demain.

**L'avis d'un grand témoin :**

**Fabrice BONNIFET** (Président de la C3D et de GenAct, administrateur de The Shift Project)

### 10H00 - BILAN DU PROGRAMME FTI « RÉNOVATION DES STATIONS DE MONTAGNE »

**Présentation** du programme et du partenariat Banque des Territoires – Atout France

Intervenants : Christophe GENTER, Banque des Territoires / Rose Marie ABEL, Atout France (ou leurs représentants)

**Principaux enseignements du programme et facteurs clés de succès :**

- Poser le diagnostic et s'inscrire dans le territoire pour dimensionner une réhabilitation adaptée
- Penser la rénovation globale des copropriétés
- Identifier et activer les ressources pour financer la rénovation (commercialisation, valorisation foncière, surélévation, prêt collectif...)
- Mettre en œuvre une rénovation prenant en compte les touristes, les habitants, les saisonniers

*Témoignages de stations et destinations accompagnées : Taninges, La Toussuire, Les Orres, Les Belleville, Tignes, Valloire, La Clusaz, Pyrénées Catalanes, Risoul, Orcières, Haute-Maurienne Vanoise.*

**Conclusion de la matinée :**

**Fabrice BONNIFET** (Président de la C3D et de GenAct, administrateur de The Shift Project)

**12H30 - PAUSE REPAS** autour de « 5 corners thématiques » de rencontres (*ces corners mettront l'accent sur les différents outils techniques innovants qui ont été conçus depuis 5 ans pour faciliter le ciblage des copropriétés, mobiliser les propriétaires, activer de nouveaux montages financiers*)

- Observatoire national du bâtiment avec Conitiff + IMOPE connaissance du parc immobilier
- ICAR<sup>DS</sup> approche capacitaire activité/ hébergement
- La Fresque de la rénovation de la copropriété en montagne
- Outil de mesure du Retour sur Investissement rénovation
- Analyse des retombées économiques et fiscales

## 14H30 - MASSIFIER LA RÉNOVATION DU PARC IMMOBILIER EN STATION

### Table-ronde 1 : Quels enjeux stratégiques prioritaires et comment y répondre ?

- Jean-Luc BOCH, Président de l'ANMSM
- Janine DEBIÉ, ancienne-présidente de l'ANEM
- Marina FERRARI, Députée de la Savoie
- Guillaume DESRUES, Maire de Bourg-Saint-Maurice - Les Arcs
- Olivier DUCH, 1<sup>er</sup> adjoint à Tignes chargé de la vie économique et du développement durable

#### Grand témoin :

**Fabrice BONNIFET** (Président de la C3D et de GenAct, administrateur de The Shift Project)

### Table-ronde 2 : Quelles solutions techniques pour optimiser le sur-mesure opérationnel ?

- Isabelle DIEU, Présidente du conseil de l'Ordre des architectes AURA
- Luc FLYE-SAINTE-MARIE, BE thermique, architecte et AMO, Cluster Montagne
- Samuel MINOT, Président de la Fédération Française du Bâtiment Auvergne-Rhône-Alpes  
(*sous réserve*)
- Antoine BERTENS, Cinov SYPAA
- Cédric ROSETTO, Directeur transaction et syndic, Mountain Collection Immobilier (*sous réserve*)

#### Grand témoin :

**Fabrice BONNIFET** (Président de la C3D et de GenAct, administrateur de The Shift Project)

### Table ronde 3 : Quels nouveaux montages financiers mobilisables ?

- Anne MARTY, Présidente de Domaines Skiabiles de France
- Luc JAECKEL, responsable des investissements, Caisse des Dépôts
- Olivier ORTEGA, avocat spécialisé du CPE, Lex City (*sous réserve*)
- Jean-Luc MEDINA, CDMF Avocat + Christian ANDRÉ, Directeur de la SEM SGATRIS – Risoul  
(*sous réserve*)

#### Grand témoin :

**Fabrice BONNIFET** (Président de la C3D et de GenAct, administrateur de The Shift Project)

### Conclusion de l'après-midi :

**Fabrice BONNIFET** (Président de la C3D et de GenAct, administrateur de The Shift Project)

## 16H30 – CONCLUSION