



La croissance immobilière des stations de sports d'hiver en Tarentaise : entre vulnérabilités conjoncturelles et dérèglements structurels

G. Fablet

► To cite this version:

G. Fablet. La croissance immobilière des stations de sports d'hiver en Tarentaise : entre vulnérabilités conjoncturelles et dérèglements structurels. *Revue de Géographie Alpine / Journal of Alpine Research*, 2013, 101 (3), 15 p. 10.4000/rga.2188 . hal-01509775

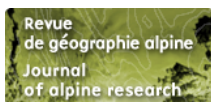
HAL Id: hal-01509775

<https://hal.science/hal-01509775>

Submitted on 18 Apr 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



La croissance immobilière des stations de sports d'hiver en Tarentaise

Entre vulnérabilités conjoncturelles et dérèglements structurels

Gabriel Fablet



Édition électronique

URL : <http://rga.revues.org/2188>

DOI : 10.4000/rga.2188

ISSN : 1760-7426

Éditeur

Association pour la diffusion de la
recherche alpine

Ce document vous est offert par Institut
national de recherche en sciences et
technologies pour l'environnement et
l'agriculture



Référence électronique

Gabriel Fablet, « La croissance immobilière des stations de sports d'hiver en Tarentaise », *Journal of Alpine Research | Revue de géographie alpine* [En ligne], 101-3 | 2013, mis en ligne le 24 mars 2014, consulté le 20 février 2017. URL : <http://rga.revues.org/2188> ; DOI : 10.4000/rga.2188

Ce document a été généré automatiquement le 20 février 2017.



La *Revue de Géographie Alpine* est mise à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International.

La croissance immobilière des stations de sports d'hiver en Tarentaise

Entre vulnérabilités conjoncturelles et dérèglements structurels

Gabriel Fablet

NOTE DE L'AUTEUR

Cet article s'appuie sur un travail de recherche cofinancé par Irstea et la DATAR Alpes (Commissariat de Massif). Il bénéficie du soutien de l'Union Européenne dans le cadre du Fond européen de développement régional (FEDER).

- 1 Avec environ 60 000 hectares par an consommés en France¹, la problématique de l'extension des surfaces artificialisées constitue un phénomène majeur. De la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000² à la Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche en 2010³ en passant par les dispositifs Grenelle, le législateur n'a cessé de se saisir de ces enjeux en plaçant « la lutte contre l'étalement urbain » au cœur des stratégies de planification⁴. En dépit des régimes juridiques particuliers dont ils bénéficient, les territoires de montagne et notamment les stations de sports d'hiver ont été profondément touchés par ce phénomène (Saddier, 2005).
- 2 Particulièrement sensible à la spéculation, le marché immobilier touristique se prête volontiers à l'influence d'un climat économique favorable dont les dispositifs de défiscalisation n'ont fait que doper le dynamisme. Conjugée au tourisme, l'attractivité croissante de ces espaces à des fins résidentielles (Moss, 2006) a sans doute contribué à exacerber cette pression urbaine. En Suisse, la votation populaire du 11 mars 2012 rebaptisée « initiative Weber » témoigne de l'omniprésence de la question de la maîtrise de l'urbanisation touristique en montagne (Schuler et Dessemondet, 2013). Dans les stations françaises, face aux échecs répétés des mesures en faveur de la réhabilitation et de l'incapacité chronique des autorités publiques à impulser sa mise en œuvre, le dilemme subsiste entre maintien d'une économie touristique vitale à la survie des

territoires de montagne et croissance immobilière débridée et ses impacts paysagers irréversibles. Bien que le développement immobilier constitue souvent le corollaire direct du gain d'attractivité d'une destination touristique, les dynamiques de croissance ne sont pas toujours conduites par la nécessité d'accompagner l'essor de la demande. Dans les communes touristiques de montagne, le contexte institutionnel et les modalités d'exercice du pouvoir local (Duboeuf, 2006) peuvent également favoriser l'émergence de coalitions d'acteurs autour de la croissance immobilière (Gill, 2000, Clivaz et Nahrath, 2010).

- 3 La question de l'analyse des processus de développement des stations touristiques constitue un objet ancien dans la recherche en tourisme (King, 1994). Le déterminisme des travaux fondateurs de Plog (1974) et Butler (1980) a fait l'objet d'abondants compléments ouvrant la voie d'un vaste champ de recherche animé par l'ambition d'identifier des principes généraux dans les modalités de transformation des lieux touristiques (Equipe MIT, 2005). Que ce soit à travers une analyse en termes d'ancrage (Marcelpoil, 2007) ou le recours au concept de capital touristique (Darbellay et al., 2011), il est aujourd'hui admis que le facteur territorial est à même d'infléchir les trajectoires de développement des stations. Pour autant, la question de l'impact du modèle de développement sur les formes et l'intensité de la croissance immobilière reste encore peu abordée.
- 4 En effet, toutes les stations n'ont pas fait l'objet d'un développement spontané. Nombre d'entre elles ont été le fruit d'un aménagement planifié et rationnel en accord avec les canons en vigueur lors de leur implantation. Mais tant sur le plan économique qu'urbanistique, la remise en cause du modèle de production de masse (Cuvelier, 1997) vient aujourd'hui perturber les fondements même de leur fonctionnement. Au-delà de la diversité des formes urbaines successives déployées dans le cadre du Plan Neige, ce sont plus spécifiquement les conséquences d'une organisation économique inspirée de la doctrine fordiste que notre recherche ambitionne d'approfondir. La thèse principale défendue repose sur le fait qu'en dehors des facteurs conjoncturels participant ponctuellement à des variations du rythme des constructions, la croissance immobilière de ces stations est également alimentée par des facteurs plus structurels, liés aux spécificités même de leur modèle économique. À partir du cas d'étude de la Tarentaise, cet article s'attachera en préalable à présenter les enjeux méthodologiques liés à l'observation immobilière en stations. Tandis qu'une seconde partie sera consacrée à mettre en relief le poids de la conjoncture dans les cycles de croissance, une dernière partie visera à analyser les mécanismes plus structurels qui nourrissent le développement immobilier.

Caractériser les phénomènes immobiliers en stations : un enjeu méthodologique

L'urbanisation touristique : une illustre inconnue

- 5 Dans les stations de montagne comme sur le littoral, la récurrente problématique des lits froids et l'insoluble question de la réhabilitation de l'immobilier de loisirs constituent le paradoxe actuel de l'urbanisation touristique. D'un côté, il existe une véritable prise de conscience collective autour de la nécessité de réduire l'extension des stations. D'un autre côté, la mise en marché d'hébergements touristiques neufs est perçue comme le seul outil

efficace pour maintenir leur fréquentation. Bien que ces questions ne cessent d'alimenter les rapports officiels comme les agendas ministériels, l'ampleur de cet objet dans les débats publics contraste fortement avec la méconnaissance du phénomène par les opérateurs. L'incapacité à disposer de données fiables et robustes pour caractériser ces phénomènes résulte en partie d'obstacles méthodologiques.

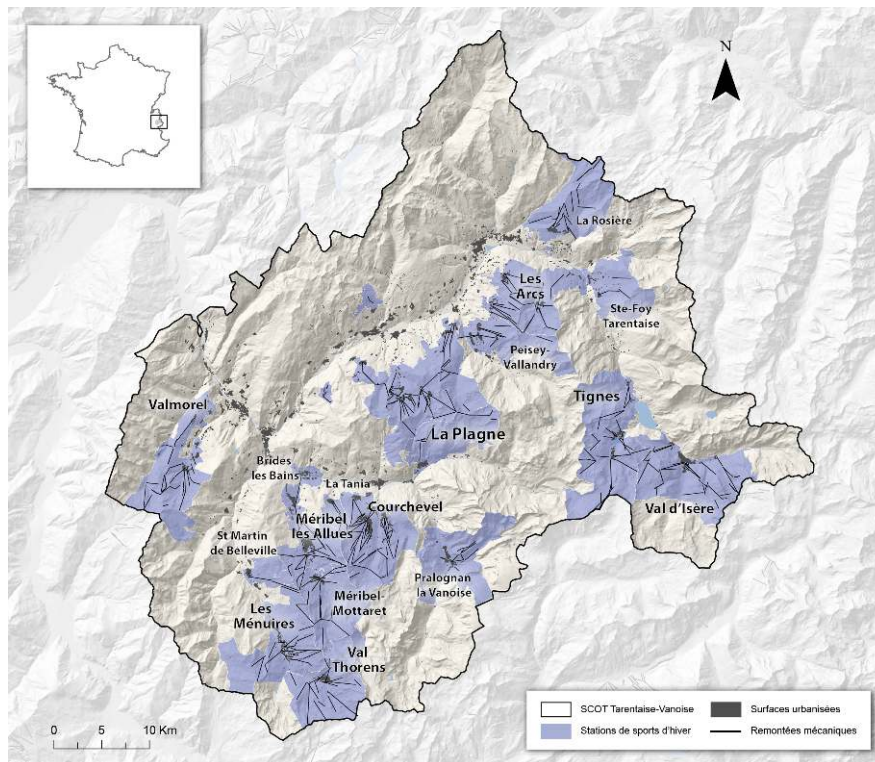
- 6 L'hébergement touristique est habituellement appréhendé en dissociant le parc marchand du parc non marchand. Appréciée à travers la méthode des comptages, la capacité marchande s'exprime en « lits touristiques » dénombrés le plus souvent à l'aide des fichiers des opérateurs locaux de promotion (offices de tourisme). Échappant par nature aux réseaux de commercialisation, l'hébergement non marchand ne peut cependant faire l'objet d'un procédé similaire. Par défaut, son évaluation s'appuie sur les données relatives aux résidences secondaires recueillies par l'INSEE. Mais lorsqu'il s'agit de disposer d'une approche globale du parc d'hébergement touristique, le statisticien se heurte à plusieurs contraintes. Une première difficulté se trouve dans le fait d'additionner le parc marchand, exprimé en lits touristiques, avec le secteur non-marchand, exprimé en unités de logements. Certes, cet obstacle peut être partiellement surmonté par l'application d'un ratio arbitraire de lits par résidence secondaire⁵. Il demeure néanmoins des imprécisions renforcées par la présence potentielle de doublons⁶. Enfin, un second problème concerne l'inadéquation du périmètre géographique de la station avec l'échelle communale de la statistique publique. Il en résulte une incapacité à décrire des configurations spécifiques telles que deux stations présentes sur une même commune ou encore une station d'altitude située sur le même périmètre communal qu'un bourg de fond de vallée⁷.
- 7 D'un point de vue plus général, c'est donc le recours au concept de lit touristique pour quantifier l'urbanisation touristique qui interroge. Cette unité de mesure résulte en effet d'un bricolage statistique dont les modalités d'ajustement resurgissent régulièrement dans les débats. Cette situation de flou méthodologique, assimilée à un instrument saisi par l'action publique (Lascoumes et Le Galès, 2005) favoriserait le maintien de zones d'incertitude, autant de possibles marges de manœuvres pour les acteurs (Crozier et Friedberg, 1992). L'absence de stabilité dans les références quantitatives invoquées pourrait alors être lue comme un moyen commode de légitimation de l'action publique locale de planification permettant de minorer ou majorer à loisir les capacités d'hébergement selon les orientations souhaitées (Perret et Mauz, 1997). Dans ces communes supports de stations, il s'est parfois opéré un véritable renversement entre l'ingénierie des services de l'Etat et celle des opérateurs à l'initiative des projets immobiliers. Face à cet inquiétant déséquilibre et parce que défaire une statistique est aussi coûteux que de la faire (Desrosières, 1992), les fondements méthodologiques de la statistique « locale » ne sont que très rarement discutés.

Vers une approche renouvelée des dynamiques immobilières en stations

- 8 Une approche détaillée des phénomènes immobiliers en stations nécessite de disposer d'informations fiables et précises afin de caractériser leur évolution. Les écueils soulevés plaident pour la mise en œuvre d'une méthode alternative mobilisant une unité de mesure unique (la surface) à une échelle spatiale réduite (la parcelle). La mobilisation des données littérales foncières du plan cadastral⁸ collectées dans le cadre de l'impôt foncier

apparaît dès lors comme une démarche intéressante en vue de retracer rétroactivement les cycles de croissance de ces espaces microlocalisés.

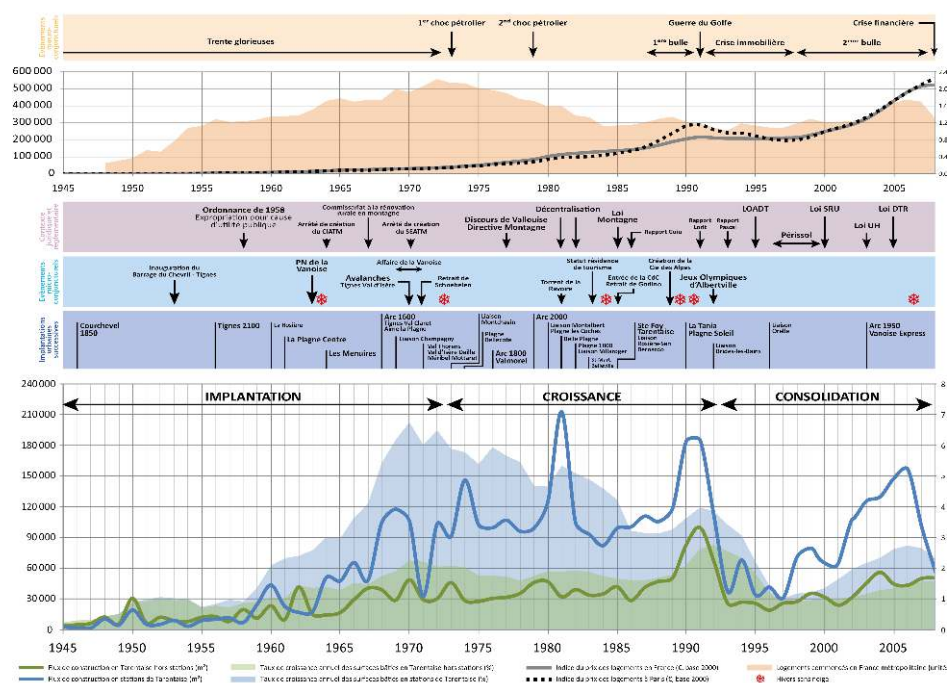
Figure 1. Stations de sports d'hiver en Tarentaise



SOURCE : G. FABLET – IRSTEA GRENOBLE / UR DTM, D'APRÈS IGN (BD TOPO, BD CARTO, BD CARTHAGE) ET IRSTEA (BD STATIONS)

- 9 L'histoire de ces stations touristiques a été marquée par une série de chocs endogènes et exogènes dont les impacts sur les cycles de croissance ne peuvent être distingués des facteurs structurels qu'à travers une étude fine de sites d'étude. Dans la perspective d'étudier précisément les conséquences sur le plan urbain du modèle de développement rationnel et hautement capitalistique des politiques d'aménagement touristique d'après guerre, notre approche s'attachera à sélectionner un échantillon de stations correspondant à ces critères. En dehors d'une minorité de sites de taille plus modeste dont le développement s'est opéré selon une logique alternative⁹, la Tarentaise a constitué le principal terrain d'expérimentation de la mise en œuvre du Plan Neige (François et Marcelpoil, 2012). Puisant largement son inspiration dans la doctrine industrielle fordiste, ce dernier a permis le développement de sites d'envergure internationale. Avec une quinzaine de stations (cf. figure 1) qui représentent à elles seules près de 40% du chiffre d'affaires national des remontées mécaniques¹⁰, cette vallée constitue un territoire propice pour expérimenter une telle démarche¹¹.
- 10 À partir de la date de construction inscrite dans les fichiers du cadastre, l'analyse de l'évolution du bâti des stations depuis leur genèse met en lumière le caractère particulièrement cyclique de leur développement. Les écarts de fluctuations entre le marché des stations et le marché hors-stations soulignent d'ailleurs la sensibilité de l'immobilier touristique aux facteurs conjoncturels (cf. figure 2).

Figure 2. Cycles de croissance immobilière en Tarentaise



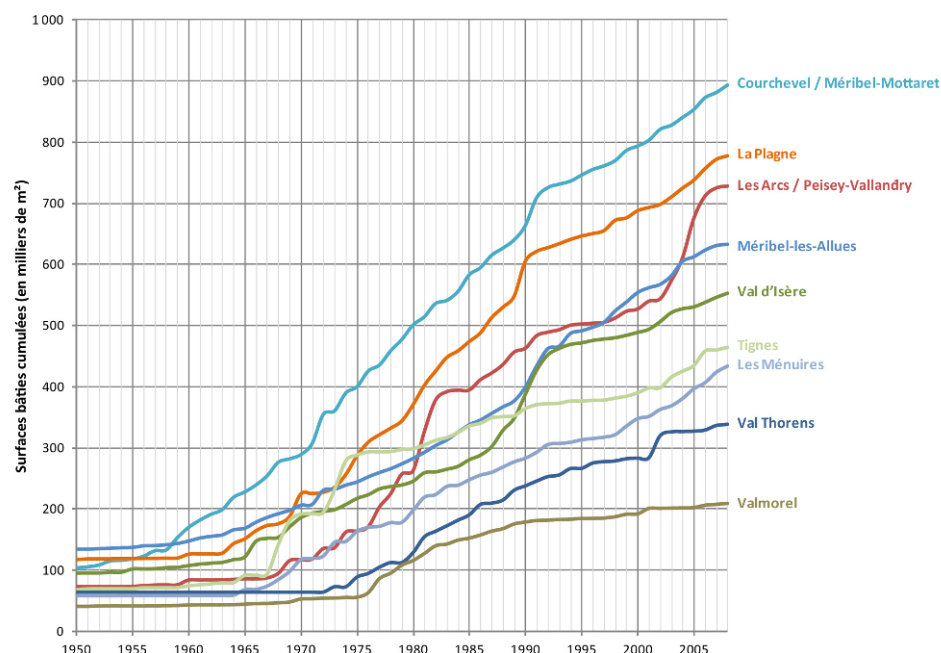
SOURCE : G. FABLET – IRSTEA GRENOBLE / UR DTM, D'APRÈS DGFIP (MAJIC II, 2009) ET CGEDD (D'APRÈS MEDDTL, INSEE, SÉRIE TÉLÉCHARGEABLE SUR [HTTP://WWW.CGEDD.DEVELOPPEMENT-DURABLE.GOUV/](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv/))

L'impact de la conjoncture dans les cycles de croissance immobilière

L'implantation et la frénésie de la reconstruction

- 11 Aux lendemains de la seconde guerre mondiale, l'épisode de Courchevel amorce le départ d'une phase d'implantation au cours de laquelle vont émerger la plupart des grandes stations tarines. Dès le début des années 1960, les débuts de la Plagne marquent l'apparition des premières mises en application du modèle « intégré » (Knafou, 1978). Avec l'ouverture progressive des sites de Tignes, des Arcs puis de la vallée des Belleville (cf. figure 3), une frénésie immobilière gagne peu à peu la Tarentaise. Ce développement urbain brutal et massif dans les alpes tarins connaîtra son apogée durant les années 1968. Implantées principalement *ex nihilo*, ces stations enregistrent alors des taux sans équivalents de croissance de leur parc immobilier¹².

Figure 3. Surfaces bâties cumulées dans les principales stations tarines



SOURCE : G. FABLET – IRSTEA GRENOBLE / UR DTM, D'APRÈS DGFIP (MAJIC II, 2009) ET IGN (BD PARCELLAIRE)

- 12 Les événements meurtriers de l'hiver 1970 participent néanmoins à un ralentissement de ce mouvement. En médiatisant les dérives d'une urbanisation non contrôlée, les avalanches de Tignes et de Val d'Isère combinées à la montée des controverses environnementalistes alimentent les premiers épisodes de remise en question de ce modèle de développement (Arnaud, 1975, Cognat, 1973). La crise économique liée au premier choc pétrolier de 1973 pèse lourdement sur les fréquentations des hivers qui succèdent à ces événements. Dès la saison suivante, la chute brutale de la fréquentation des domaines skiables et les difficultés de commercialisation de l'immobilier conduisent la plupart des promoteurs à revoir temporairement à la baisse le rythme des programmes.

La croissance et l'émergence de nouveaux modes de commercialisation

- 13 En dépit d'un bref ralentissement, les années 1975 marquent l'avènement d'une nouvelle phase de développement qui se poursuit de façon intense et continue jusqu'au début des années 1990. Si la plupart des sites majeurs sont équipés, l'heure est à leur extension à travers de nouveaux programmes qui viennent se greffer aux réalisations existantes. Mais dès la fin des années 1970, les méventes immobilières fragilisent les promoteurs comme Godino aux Arcs ou Schnebelen à Tignes qui peinent de plus en plus à commercialiser leur stock d'appartements. Devant leurs difficultés financières, ils cèdent la main à des institutions plus puissantes comme les banques et l'Etat, par l'intermédiaire de la Caisse des Dépôts. Face à l'épuisement de la demande en résidences secondaires, il s'agit d'inventer de nouveaux modes de commercialisation pour conquérir de nouveaux

marchés. De nouvelles formules telles la multipropriété, le *timesharing* et les premières formes de ventes assorties d'un bail commercial de gestion font alors leur apparition.

- 14 Rendue officielle en 1986, la sélection de la candidature d'Albertville aux XVI^{es} Jeux Olympiques d'Hiver de 1992 participe à soutenir ce développement immobilier. À l'exception du satellite de la Tania à Courchevel créé spécialement pour cette occasion, l'intégralité des stations tarines est désormais édifiée et ces dernières se trouvent à l'apogée d'une phase de leur croissance. Alors même que l'économie des sports d'hivers présente ses premiers signes de faiblesses¹³, les constructions continuent pourtant à se succéder à un rythme soutenu.
- 15 Supposées limiter et contenir l'extension de l'urbanisation touristique, les dispositions de la directive de 1977 puis de la loi montagne de 1985 s'avèrent relativement inopérantes. Durant les cinq années suivantes (1985-1990), le rythme des constructions connaît l'une des intensités la plus importante de l'histoire du tourisme en Tarentaise. Le climat d'incertitude lié au nouveau gouvernement socialiste déstabilise d'ailleurs davantage le marché que les nouvelles contraintes d'urbanisation prescrites par le législateur. Stimulé par la naissance du statut de résidence de tourisme et en partie entretenu par la mise en application des Plans Pluriannuels de Développement Touristique¹⁴, ce développement se trouve également encouragé par un marché immobilier euphorique. L'accueil des Jeux Olympiques ne fera que prolonger partiellement une conjoncture économique globalement favorable.

De la crise à la reprise : le tournant vers une phase de consolidation

- 16 Dès le début des années 1990, la crise consécutive à l'éclatement de la bulle immobilière conjuguée aux hivers sans neige de la fin des années 1980 participe à une rupture soudaine du phénomène. Les surproductions immobilières issues des abondants programmes réalisés pour les Jeux Olympiques accentuent l'essoufflement du marché. En dépit de ce contexte peu favorable, avec un rythme annuel minimal de 30 000 m² de surface bâties¹⁵ construites, la croissance des stations de Tarentaise se poursuit inexorablement. Avec la reprise économique et la formation d'une seconde bulle, l'amorce d'une période de reprise se confirme dès la fin des années 1990. Destinée à relancer le secteur de la construction et à soutenir le marché touristique français, les dispositifs successifs de défiscalisation en faveur des résidences de tourisme (Périssol puis Censi-Bouvard) alimentent cette dynamique de ré-intensification. La spéculation immobilière constitue désormais le principal moteur des constructions dans les stations tarines.
- 17 Depuis 1990, en moyenne 90 000 m² s'y construisent chaque année. Dans l'hypothèse d'une poursuite de cette croissance avec une intensité similaire, la capacité du parc immobilier aura presque doublé d'ici 2040. Au-delà de la simple capacité « physique » des montagnes tarines à absorber une telle évolution du tissu urbain, ces projections interrogent la question des impacts environnementaux et paysagers induits. Déjà, les problématiques liées à l'acheminement ou au calibrage des infrastructures de retraitement des eaux constituent des thématiques récurrentes que ne cessent de souligner sur la scène médiatique les principaux détracteurs de l'aménagement touristique de la montagne. Sans même aborder la problématique du changement climatique et ses implications supposées sur l'économie des sports d'hiver, cette situation questionne donc la viabilité à moyen terme de ce modèle de développement.

Un modèle structurellement dépendant de la construction ?

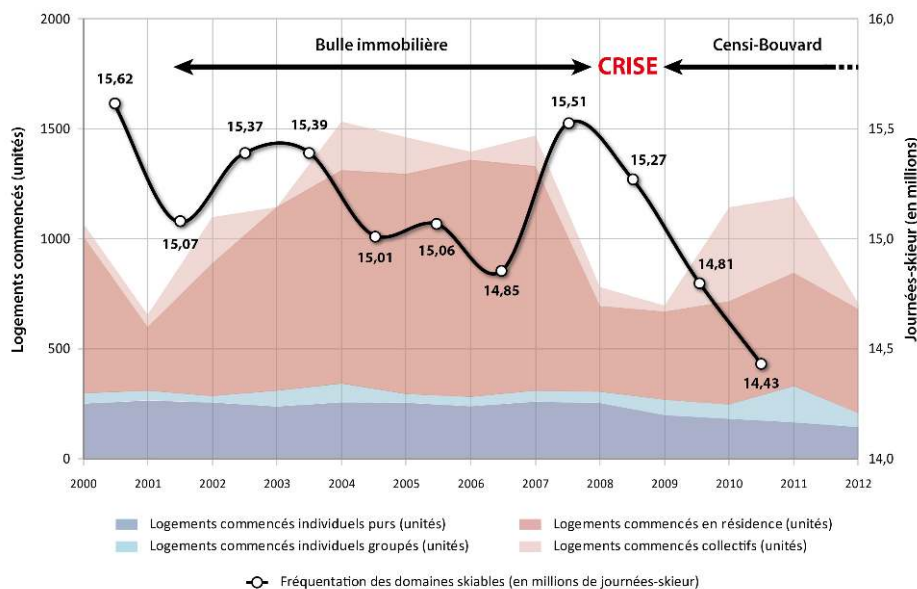
Les rouages successifs d'une mécanique infernale

- 18 En dehors des fluctuations liées à des facteurs conjoncturels, les stations de Tarentaise n'ont cessé de s'urbaniser à un rythme soutenu. Si la propension de ces stations à une perpétuelle extension peut constituer l'une des conséquences d'un urbanisme rationnel et standardisé, les ressorts qui l'animent ont connu en revanche quelques variations. Dès leur apparition, l'équilibre entre promotion immobilière et équipement des domaines skiables a constitué l'un des piliers fondateurs des sites de cette génération. Les programmes immobiliers, qui garantissent au départ le financement des équipements, assurent également une fonction de « remplissage ». Durant cette phase d'implantation, la construction constitue donc un fondement indispensable de la viabilité financière de leur modèle économique. En dépit des multiples rebondissements que relatent les grands récits de l'épopée de l'aménagement touristique, ce modèle fera ses preuves et permettra l'implantation de la plupart des stations contemporaines.
- 19 Mais dès le début des années 1970, la faiblesse des études de marché et les premiers caprices de la fréquentation creusent les déséquilibres financiers. Les promoteurs doivent trouver de nouvelles recettes que seul l'immobilier est en mesure de fournir rapidement. En augmentant la capacité d'accueil, cette logique implique irrémédiablement un réajustement des équipements en remontées mécaniques, lesquels seront à nouveau financés par la promotion immobilière. C'est le fameux engrenage de *fuite en avant immobilière* qui a très largement participé à alimenter la croissance immobilière des stations jusqu'au milieu des années 1980. Dès lors, l'effacement du principe de promoteur unique et l'avènement des grands groupes financiers contribuent progressivement à enrayer cette mécanique infernale.
- 20 Parallèlement, la montée des revendications d'atteintes au paysage entraîne une bifurcation du modèle intégré qui abandonne lentement les grands ensembles au profit d'une architecture plus douce puisant son inspiration dans le style néo-régional (Vlès, 2010). Si Valmorel constitue l'exemple emblématique d'une telle inflexion, l'accroissement des extensions de type satellitaires s'inscrit aussi dans ce mouvement général. Le renforcement réglementaire en faveur de la protection des espaces naturels contraint les dynamiques d'extension des domaines skiables qui deviennent plus rares. Il ne s'agit plus d'accroître la dimension de l'appareil productif mais désormais d'en assurer une rentabilité économique optimale. Celle-ci passe notamment par la mise en œuvre d'une double stratégie qui consiste d'une part, à sécuriser la période d'exploitation à travers des investissements en neige de culture et d'autre part, à maximiser la fréquentation touristique dans le cadre de programmes immobiliers neufs favorisant des taux de remplissage élevés. En définitive, l'avènement de cette phase de consolidation se caractérise par un développement immobilier animé en partie par les impératifs de croissance audacieux des marchés financiers dans lesquels s'inscrivent les opérateurs. À l'image des espaces métropolitains (Harvey, 1978), les mécanismes de production urbaine de ces stations de montagne « saisies par la finance » (Renard, 2008) sont désormais soumis aux stimulations d'un marché économique globalisé.

Le mirage des résidences de tourisme

- 21 Face à l'enjeu colossal de la réhabilitation et l'inefficacité des dispositifs¹⁶ successifs destinés à stimuler sa mise en œuvre (Miquel *et al.*, 2010), la question des lits froids et de leur obsolescence s'apparente à une véritable serpent de mer. Dans un contexte de maturité du marché des sports d'hiver, l'érosion mécanique du parc d'hébergement marchand au profit du non marchand constitue un argumentaire ancien et fréquemment invoqué pour justifier des programmes immobiliers toujours plus nombreux. La nécessité d'une mise en marché constante et régulière d'hébergements touristiques neufs apparaît aujourd'hui pour les opérateurs comme une impérieuse nécessité afin de maintenir *a minima* un seuil de fréquentation stable et garantir leur activité. « Nous perdons annuellement 2 % de lits marchands ! Le seul moyen aujourd'hui de compenser ces pertes est de construire des hôtels et des résidences de tourisme » (SNTF, 2010).
- 22 Fort de ce constat, l'implantation des résidences de tourisme se présente comme une alternative intéressante pour permettre un renouvellement quantitatif et qualitatif du parc d'hébergement tout en garantissant le fonctionnement des remontées mécaniques. Avec des services associés attractifs et un réseau de commercialisation puissant, ces formules d'hébergements disposent de performances de remplissages élevées. Stimulées par un marché favorable et relayées par la défiscalisation (cf. figure 4), les opérations de ce type se sont démultipliées et aucune station de Tarentaise n'a échappé à ce phénomène.

Figure 4. Logements commencés et fréquentation des domaines skiables en Tarentaise skiables



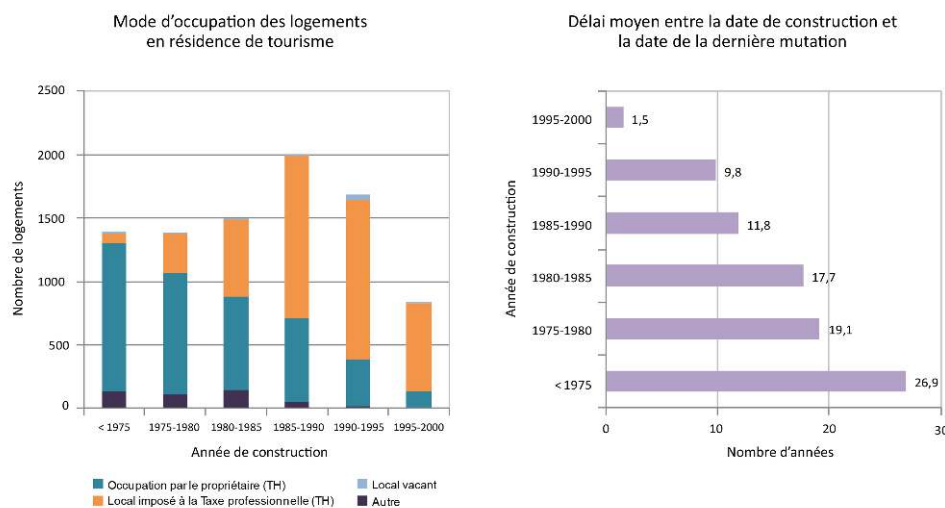
SOURCE : G. FABLET – IRSTEA GRENOBLE / UR DTM, D'APRÈS MEDDM/CGDD/SOES (SIT@DEL2) ET DOMAINES SKIABLES DE FRANCE

- 23 Cette mécanique de la construction apparaît d'autant plus efficace qu'elle satisfait un large réseau d'acteurs dont le modèle économique est étroitement lié à cette dynamique de croissance. Si la mise en marché régulière d'hébergements neufs permet aux exploitants le maintien de leurs objectifs, elle constitue également une aubaine pour une

quelques promoteurs spécialisés qui ont trouvé, avec ce dispositif, une niche fiscale propice à la réalisation de marges intéressantes. Pour les communes, la commercialisation de quelques hectares de terrain communal peut aussi constituer une ressource financière non négligeable. Dans le meilleur des cas, elle finance des équipements nouveaux à l'image des centres aquatiques¹⁷. Dans les situations les plus critiques, la vente de foncier permet d'équilibrer temporairement le budget municipal.

- 24 Aujourd'hui, cette conjonction de facteurs propices aux résidences de tourisme a abouti à une surproduction d'hébergements neufs qui questionne la viabilité à moyen terme de cette forme de développement. À l'échéance réglementaire des baux à un horizon de 9 à 12 ans, ce sont autant de logements qui pourraient brutalement sortir du marché locatif voire se transformer en friches touristiques. Au gré du vieillissement des immeubles, les analyses montrent bien que la part des logements en gestion¹⁸ s'amoindrit (cf. figure 5). Avec un délai moyen de mutation après achat situé entre 9,8 et 11,8 ans, l'hypothèse de reventes motivées par l'échéance du bail semble se confirmer. En tout état de cause, la poursuite du développement immobilier des stations à travers ce dispositif contribue mécaniquement à réamorcer régulièrement des besoins en hébergement neuf. Alors même que le législateur accorde un prolongement du Censi-Bouvard jusqu'en 2016, il semblerait que seul un marché immobilier défavorable puisse contenir le formidable essor des résidences de tourisme.

Figure 5. Occupation et mutations des logements en résidence de tourisme dans les stations tarentaises



SOURCE : G. FABLET – IRSTEA GRENOBLE / UR DTM, D'APRÈS SNRT (2009), DGFIP (MAJIC II, 2009) ET IGN (BD PARCELLAIRE)

Conclusion

- 25 À travers une méthodologie originale, notre démarche propose une analyse renouvelée des dynamiques immobilières à l'œuvre en stations. Si l'impact des facteurs conjoncturels sur le caractère cyclique de leur croissance constitue une composante importante, c'est principalement la mise en marché soutenue et ininterrompue de logements neufs depuis leur implantation qui apparaît comme le phénomène le plus marquant de cette analyse.

Certes les mécanismes ayant participé à alimenter cette croissance immobilière ont connu des variations durant les différentes phases. Il n'en demeure pas moins que leur modèle de développement apparaît comme structurellement dépendant de la construction pour assurer sa viabilité. Depuis le début des années 1990, la nécessité de compenser un phénomène d'érosion mécanique du parc marchand constitue l'un des facteurs les plus régulièrement invoqués pour justifier l'implantation d'hébergements neufs. C'est sur cette base que se sont généralisées les études visant à établir des projections quantifiées de cette érosion à partir des phénomènes observés dans le passé afin d'en extrapoler des objectifs chiffrés en matière de planification foncière. Sans pour autant contester le phénomène de sortie de bail inhérent aux résidences de tourisme, il semblerait que cette érosion soit également alimentée par un « effet de chasse » d'une dynamique de renouvellement stimulée sans relâche par le neuf.

- 26 Du fait de leurs performances et bien que leur montage financier les oriente inéluctablement vers le destin d'hébergement diffus, le recours systématique à la résidence de tourisme comme remède à l'érosion du parc semble résister. Alors même que la viabilité de tels choix stratégiques interroge, leurs conséquences ne sont pas neutres en matière de mutations du positionnement des destinations. Face à la difficulté d'améliorer le rendement du parc immobilier selon les circuits de commercialisation traditionnels, la puissance du réseau de distribution des grands hébergeurs plaide souvent en la faveur de la résidence de tourisme. Néanmoins, la montée en puissance de ce type de produit laisse craindre un phénomène de glissement progressif d'un tourisme de destination vers une forme de tourisme de catalogue. Le choix d'une station à la faveur de son image et de ses spécificités territoriales pourrait ainsi laisser la place à une forme de consommation générique priorisant les caractéristiques du produit hébergement dans le cadre d'une offre homogène répartie dans une multitude de sites. Les performances économiques d'une station deviennent alors étroitement dépendantes d'un positionnement en tête de gondole du catalogue, lequel nécessite de disposer perpétuellement de l'exclusivité d'un produit récent. Une situation de renouvellement régulier adaptée au cycle de vie marchand d'une résidence de tourisme et aux intérêts économiques des promoteurs mais qui se prête difficilement aux exigences de la durabilité.

BIBLIOGRAPHIE

ARNAUD D., 1975.- *La neige empoisonnée*, Alain Moreau, Paris.

BUTLER R. W., 1980.- « The concept of tourist area cycle of evolution : implications for management of resources », *Canadian Geographer*, vol. 24, n°1, pp. 5-12.

CLIVAZ C. et NAHRATH S., 2010.- « Le retour de la question foncière dans l'aménagement des stations touristiques alpines en Suisse », *Revue de géographie alpine*, vol. 98-2, , visited November 4th 2010.

COGNAT B., 1973.- *La montagne colonisée*, Les éditions du Cerf, Paris.

- CROZIER M. et FRIEDBERG E., 1992.- *L'acteur et le système : les contraintes de l'action collective*, Éditions du Seuil, Paris.
- CUVELIER P., 1997.- *Anciennes et nouvelles formes de tourisme : une approche socio-économique*, L'Harmattan, Paris.
- DARBELLAY F., CLIVAZ C., NAHRATH S. et STOCK M., 2011.- « Approche interdisciplinaire du développement des stations touristiques. Le capital touristique comme concept opératoire », *Mondes du tourisme*, n°4, pp. 36-48.
- DESROSIÈRES A., 1992.- « Discuter l'indiscutable », in COTTEREAU A. et LADRIÈRE P. (dir.), *Pouvoir et légitimité ; Figures de l'espace public*, Éditions de l'EHESS, Paris, pp. 131-154.
- DUBOEUF T., 2006.- « Pouvoir local et stratégies foncières en stations de montagne françaises : quelle durabilité du développement touristique local et quels enjeux pour la gouvernance ? », *Revue de géographie alpine*, pp. 33-41, visited November 10th 2013.
- EQUIPE MIT, 2005.- *Tourisme 2, Moments de lieux*, Belin, Paris.
- FRANÇOIS H. et MARCELPOIL E., 2012.- « Vallée de la Tarentaise : de l'invention du Plan neige à la constitution d'un milieu innovateur dans le domaine du tourisme d'hiver », *Histoire des Alpes*, n° 17, pp. 227-242.
- GILL A., 2000.- « From growth machine to growth management : the dynamics of resort development in Whistler, British Columbia », *Environment and Planning A*, vol. 32, n°6, pp. 1083-1103.
- HARVEY D., 1978.- « The urban process under capitalism : A framexork for analysis », *International Journal of Urban and Régional Research*, vol. 2, n°1-4, pp. 101-131.
- KING B., 1994.- « Research on resorts : a review », in *Progress in tourism, recreation and hospitality management*, vol. 5, pp. 165-180.
- KNAFOU R., 1978.- *Les stations intégrées de sports d'hiver des Alpes Françaises*, Masson, Paris.
- LASCOUMES P. et LE GALÈS P., 2005.- *Gouverner par les instruments*, Presses de Sciences Po, Paris.
- MARCELPOIL E., 2007.- « L'ancrage territorial des stations de montagne : quelles trajectoires et marges de manœuvre ? », in BOURDEAU P. (dir.) *Les sports d'hiver en mutation : crise ou révolution géoculturelle ?*, Hermès, Paris, pp. 161-172.
- MIQUEL F., MOUGEY J. et RIBIÈRES G., 2010.- *La réhabilitation de l'immobilier de loisirs en France*, Conseil général de l'environnement et du développement durable, Contrôle général économique et financier, France, Paris.
- MOSS L. A. G., 2006.- *The amenity migrants : seeking and sustaining mountains and their cultures*, CABI Publishing, Cambridge.
- PERRET J. et MAUZ I., 1997.- *Les fondements historiques des problèmes actuels des stations de sport d'hiver*, Rapport rédigé à la demande du Commissariat Général du Plan dans le cadre de l'évaluation de la politique montagne, CEMAGREF, Grenoble.
- PLOG S., 1974.- « Why Destinations Area Rise and Fall in Popularity », in *Cornel Hotel and Restaurant Administration Quaterly*, vol. 14, n°4, pp. 55-58.
- RENARD V., 2008.- « La ville saisie par la finance », *Le Débat*, vol. 148, n°1, pp. 106-117.
- SADDIER M., 2005.- *Foncier - logement : Les territoires touristiques et frontaliers sous haute pression*, Rapport au Premier Ministre Dominique De Villepin, Paris.

SCHULER M. et DESSEMONTET P., 2013.- « Le vote suisse pour la limitation des résidences secondaires », *Revue de géographie alpine*, visited July 18th 2013.

SNTF, 2010.- « Immobilier en station, quels enjeux pour la fréquentation des domaines skiables ? », in *Magazine d'information du Syndicat National des Téléphériques de France*, n°24, pp. 13-19.

VLÈS V., 2010.- « Du moderne au pastiche ; Questionnement sur l'urbanisme des stations de ski et d'alpinisme », *Mondes du tourisme*, vol. 1, pp. 39-48.

NOTES

1. En moyenne sur la période 1992-2004 selon Terruti (CGDD/SoeS).
2. Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000.
3. Loi n°2010-874 du 27 juillet 2010.
4. Formule codifiée aux articles L. 122-1-3, L. 122-1-5 et L. 123-1-3 du code de l'urbanisme.
5. Le décret du 2 avril 2008 codifié à l'article R133-33 du code du tourisme préconise l'application d'un ratio de 5 lits par résidence secondaire.
6. Les meublés et hébergements en résidences de tourisme sont comptabilisés à la fois au titre des hébergements marchands et non marchands.
7. Le cas des stations de Val-Thorens et des Ménuires (commune de Saint-Martin de Belleville) ou de la station des Arcs (commune de Bourg-Saint-Maurice).
8. Issues des fichiers MAJIC II 2009 (application interne à la DGFIP pour calculer l'impôt foncier).
9. Notamment Pralognan-la-Vanoise (stations pionnière), la Rosière et Sainte-Foy (développées plus tardivement).
10. Selon MDP 73 (Mission Développement Prospective).
11. Le périmètre retenu est celui du schéma de cohérence territoriale (SCOT) Tarentaise-Vanoise en cours d'élaboration.
12. 8% par an en moyenne entre 1965 et 1970 avec un pic de près 15% en 1968 (MAJIC II, 2009).
13. Après une décennie de forte croissance pour la première fois, en 1985, le taux des départs aux sports d'hiver baisse et la durée moyenne des séjours se réduit.
14. Introduits par la circulaire du 29 août 1979, les PPDT constituent un préalable nécessaire à l'établissement des procédures UTN visant à regrouper un ensemble cohérent de réalisations échelonnées dans le temps. Ils disparaissent en 1985 avec la loi montagne mais leur application persistera jusqu'à leur échéance.
15. Les surfaces bâties utilisées correspondent à la somme des surfaces des locaux professionnels, d'habitation et de dépendances issues du fichier MAJIC II (2009).
16. Les bilans des dispositifs initiés pour faciliter la rénovation (opérations de rénovation de l'immobilier de loisirs – ORIL, et villages résidentiels de tourisme – VRT) ont montré des résultats très mitigés.
17. A la Plagne comme à Courchevel, deux projets immobiliers de grande ampleur soumis récemment à la commission des UTN visent précisément à assurer le financement de centres aqualudiques.
18. Dont les propriétaires sont soumis à la taxe professionnelle en tant que loueur de meublé non professionnel (LMNP).

RÉSUMÉS

Dans un marché des sports d'hiver qualifié de mature et confronté aux handicaps d'un parc d'hébergement vieillissant, nombre de stations de sports d'hiver contemporaines connaissent une érosion progressive de leur fréquentation. Face aux échecs répétés des mesures en faveur de la réhabilitation, la construction neuve apparaît dès lors comme l'unique remède au maintien d'une activité touristique cruciale pour l'économie de ces territoires. Dans ce contexte, cet article vise à décrypter la nature et l'intensité des mécanismes de croissance immobilière dans les stations de sports d'hiver contemporaines. En s'appuyant sur l'exemple de la Tarentaise, c'est précisément le phénomène à l'œuvre de fuite en avant qui retiendra notre attention et notamment son articulation avec les spécificités d'un modèle économique structurellement dépendant de la construction pour assurer sa viabilité.

INDEX

Mots-clés : stations de sports d'hiver, dynamiques d'aménagement, défiscalisation, constructions immobilières, pression foncière

AUTEUR

GABRIEL FABLET

Doctorant Irstea – Centre de Grenoble,
gabriel.fablet@irstea.fr