

IMMOBILIER EN MONTAGNE, Le casse-tête des lits froids

Des lits quasi déserts à l'année qui se multiplient, c'est la hantise de toutes les stations françaises. Après une saison moyenne, état des lieux d'un phénomène qui s'annonce comme l'un des grands défis de la montagne hexagonale pour les années à venir.

Les stations ont beau tirer la couverture ou monter le thermostat, un lit froid ne se réchauffe pas comme ça. Le principe de ce phénomène ? L'occupation d'appartements et de chalets de montagne moins de quatre semaines par an. En gros, des biens immobiliers quasi inoccupés à l'année, synonymes d'un manque à gagner financier certain et d'une image peu reluisante de "volets clos". Les stations fran-

çaises ne connaissent que trop bien ce problème, avec pas moins de 30 à 40 % du parc total concerné.

COMMENT EN EST-ON ARRIVÉ LÀ ?

Spécificité française, les stations comptent peu d'hôtels, mais beaucoup de résidences de tourisme. Un modèle largement soutenu par les dispositifs fiscaux avantageux mis en place au début des années 2000. "Beaucoup de propriétaires ont investi dans le neuf pour profiter des déductions fiscales importantes liées à la mise en location de leur bien entre neuf et douze ans, explique Laurent Reynaud, directeur de Domaines skiabiles de France (DSF). Passé ce cap, un certain nombre a conservé son logement pour une occupation personnelle ou une location directe". Et pendant que cette fuite immobilière inexorable amène 1 à 3 % de lits chauds à se refroidir chaque année, la donne est amplifiée parallèlement par la dégradation de l'ancien, bien moins attractif à l'achat et exigeant des rénovations parfois coûteuses. D'où la menace de former des friches touristiques à l'abandon. Vu sous cet angle, il serait facile de fustiger ces programmes immobiliers. Sauf que la donne

n'est pas aussi simple. Et que ces constructions ont aussi largement contribué à l'essor des stations françaises. "La fréquentation induite par les nouveaux lits a offert aux stations les moyens nécessaires pour se moderniser, développer leurs équipements et ainsi porter la France parmi les leaders mondiaux du tourisme de neige", avance Laurent Reynaud. Réponse d'Alain Boulogne, président de la Commission internationale pour la protection des Alpes (Cipra) et consultant expert montagne : "Être meilleur que les autres, c'est bien. Mais n'aurions-nous pas dû nous contenter d'offrir aux populations de montagne les moyens de vivre et de travailler dans ce milieu si fragile ?".

QUELLES SOLUTIONS ?

Les solutions existent, mais ne sont pas miracles. "La première chose serait de mettre fin à ces dispositifs fiscaux pour ralentir le développement de nouveaux programmes", propose Alain Boulogne. Mal parti : ils ont été prolongés de fin 2013 à fin 2015. L'enjeu principal est surtout de soutenir la réhabilitation, dans l'ancien notamment. "Tant qu'il y aura la tentation du neuf défiscalisé, le combat ne sera pas à armes égales", re-

grette Alain Boulogne. Concernées au premier plan, les sociétés de remontées mécaniques prennent le problème à bras le corps. La Compagnie des Alpes s'est ainsi lancée dans un programme de rachats, rénovations et reventes de biens immobiliers à des acheteurs engagés dans des locations longue durée. "Un système coûteux, mais vertueux", d'après Laurent Reynaud. Autre solution : "s'inspirer des grandes villes en démolissant avant de construire pour supprimer les passoires thermiques", avance Alain Boulogne. Mais ce n'est malheureusement pas la tendance".

LITS FROIDS, LITS CHAUDS... C'EST QUOI ?

Lits froids ou volets clos : logements sortis du circuit professionnel, peu ou pas loués parce que les propriétaires ne les proposent pas sur le marché, ou parce qu'ils sont vieillissants et n'attirent pas les locataires. Occupation inférieure à deux à quatre semaines par hiver.
Lits chauds : occupation supérieure à trois mois par hiver.
Lits tièdes : occupation entre un et trois mois par hiver.

Dans les stations françaises, 1 à 3% de lits chauds se refroidissent chaque année (Courchevel).



Th. Guillot / Le Dauphiné Libéré

La S3V FAIT LA TRACE

Exploitante des domaines skiabiles de Courchevel, Méribel-Mottaret et La Tania, la Société des Trois Vallées (S3V) est devenue la première structure de ce genre à proposer aux propriétaires une solution globale de gestion et de financement pour la rénovation de l'immobilier touristique en montagne. Le 10 juin dernier, la S3V a en effet signé un accord avec le Crédit Agricole de Savoie et Sofinco avec un objectif affirmé : accompagner toutes les étapes de la rénovation d'un bien (diagnostic, conseils, propositions de financements, suivi des travaux, etc.) pour le réintégrer sur le marché de la location.

En chiffres

2 millions : le nombre de lits touristiques proposés dans les stations françaises au total.

1 million : le nombre de lits chauds, l'autre moitié étant constituée de lits froids ou tièdes.

30 à 40 : chaque lit chaud génère en moyenne 30 à 40 journées skieurs par an, soit l'équivalent de 700 à 1 000 € de recettes pour la société des remontées mécaniques. Et plus globalement, ce même lit chaud rapporte en moyenne 4 900 € à la station sur un hiver.

ÉCLAIRAGE

Une saison moyenne

La fréquentation nationale 2013-2014 des stations accuse une baisse par rapport à l'hiver dernier, qui avait été très bon, pour revenir au niveau moyen des quatre derniers exercices pour la majorité des massifs (Savoie -3 % ; Haute-Savoie -4 % ; Alpes du Sud -5 %), mais avec des pics de baisse importants pour l'Isère-Drôme (-12 %), le Jura (-15 %), et surtout les Vosges, victimes d'un enneigement insuffisant (-30 %).

En cause, selon Domaines skiabiles de France (DSF), une météo délicate, des augmentations de TVA de 5,5 à 10 %, et l'impact du calendrier scolaire. DSF n'écarter pas la réduction des durées de contrats saisonniers, et envisage la perte probable pour la France de sa place de numéro un mondial en journées skieurs, acquise en 2012 et 2013 devant les USA et l'Autriche.

Dans ce contexte hivernal difficile, les stations de la Compagnie des Alpes (Tignes, Val-d'Isère, Les Arcs, La Plagne, Les Menuires, Les Deux-Alpes, Méribel, Serre-Chevalier...) ont réalisé un chiffre d'affaires de 324 millions d'euros, enregistrant un repli de 1,4 % sur ses domaines skiabiles, sur 412 millions de chiffre d'affaires total.

La Plagne.



B. Koumanov / OT La Plagne

CHEZ NOS VOISINS ALPINS

L'AUTRICHE

Une culture d'hôtellerie familiale

Les Autrichiens ne connaissent pas ce phénomène de lits froids. Et pour cause : depuis son origine, le tourisme montagnard de l'Autriche s'est développé autour d'une offre en chambres d'hôtes et en hôtels gérés souvent par une entreprise familiale, soutenue par une législation stricte limitant les résidences secondaires. "Ainsi, dans la majorité des stations, le nombre de lits est très restreint (2 000 à 4 000 lits, contre 53 000 par exemple à La Plagne), explique Alain Boulogne. Les Autrichiens ont misé sur la qualité et tiennent à ce que ces lits restent chauds". Autre spécificité du modèle autrichien, le système économique. Ici, et contrairement à la France, les hôteliers sont les principaux actionnaires des remontées mécaniques, clé de voûte du remplissage de leurs lits. Une particularité qui explique en partie le niveau d'investissement record de 50 % dans leurs stations, contre 25 % en France. "On ne peut comparer deux systèmes si différents, précise Laurent Reynaud. D'autant que cet argent ne provient pas uniquement des ventes de forfaits et qu'ils bénéficient d'un soutien important des banques et de subventions des collectivités. Nous concernant, il s'agit déjà d'une somme colossale". Pour la saison 2014 / 2015, Domaines skiabiles de France table ainsi sur un investissement global de 300 millions d'euros. "Une moitié consacrée aux remontées mécaniques et l'autre à l'achat d'engins de damage, aux travaux de pistes, d'éclairage, ou encore au développement de neige de culture".



Zillertal, Tyrol autrichien.

K. Nahlik / Fotolia

LA SUISSE

Restriction et taxation

En 2012, les Suisses ont approuvé par référendum une loi limitant la proportion de résidences secondaires à 20 % du total des logements d'une commune. Résultat, la plupart des cantons touristiques ayant déjà dépassé ce seuil, plus aucune construction ne peut être envisagée. Un point positif pour la protection des paysages et de l'environnement, mais un pan de l'économie des petites et moyennes stations helvétiques qui s'effondre brutalement. "C'est un grand coup de pied dans la fourmière, estime Alain Boulogne, mais il est trop tôt pour en mesurer les effets. Et je ne suis pas convaincu par l'usage de la contrainte". La chasse aux lits froids enclenchée, certaines stations suisses vont même encore plus loin. Crans-Montana (Valais) projette ainsi de mettre en place une taxe sur les résidences secondaires occupées moins de soixante-quinze jours par an. Objectif clair : inciter leurs propriétaires à les habiter davantage ou à les louer. Cette mesure pourrait rapporter près de 800 000 €, qui seraient affectés au développement du tourisme de la commune.