

Mémoire de fin d'études : "Les enjeux autour des résidences secondaires dans les stations de ski alpines. Etude de cas : le village station du Grand Bornand"

Auteur : Hudry, Martin

Promoteur(s) : Nelles, Norbert

Faculté : Faculté d'Architecture

Diplôme : Master en architecture, à finalité spécialisée en art de bâtir et urbanisme

Année académique : 2018-2019

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/7295>

Avertissement à l'attention des usagers :

Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.

Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.



Les enjeux autour des résidences secondaires dans les stations de ski alpines

Etude de cas : Le village station du Grand Bornand

Université de Liège – Faculté d'Architecture
Année académique 2018-2019

Travail de fin d'études présenté par Martin HUDRY
en vue de l'obtention du grade de master en Architecture
Sous la direction de Norbert Nelles



Axes de recherche : Ruralité, Architecture alpine, Logement



UNIVERSITÉ DE LIÈGE – FACULTÉ D'ARCHITECTURE

Les enjeux autour des résidences secondaires dans les stations de ski alpines

Etude de cas : le village station du Grand Bornand

Travail de fin d'études présenté par Martin HUDRY en vue de l'obtention du grade de Master en
Architecture

Sous la direction de : Norbert NELLES

Année académique 2018-2019

Axe(s) de recherche : Ruralité, Architecture alpine, Logement

Je tiens à remercier toutes les personnes qui ont contribué de près ou de loin à l'écriture de ce mémoire.

Ma première pensée va à mes parents qui m'ont épaulé pendant mes années d'études, leur soutien m'a permis de croire en mes rêves et d'en réaliser certains.

Je tiens à remercier mon frère Jean pour ses corrections attentives et ses conseils avisés et ma petite sœur Léna pour nos chamailleries amicales...

Je suis particulièrement reconnaissant envers monsieur Norbert Nelles qui m'a accompagné pendant l'écriture de ce mémoire. Sa disponibilité, son intérêt et sa confiance m'ont permis d'aller au bout de ce travail.

Enfin je veux remercier toutes les personnes qui accorderont du temps à sa lecture.

Bonne lecture.

SOMMAIRE

06

I INTRODUCTION08

II METHODOLOGIE ET LIMITES 12

III PREAMBULE 16

- A Un territoire en mutation
- B Brève histoire du développement touristique dans les stations de ski françaises
- C La “dysneylandisation” des Alpes
- D Les enjeux en quelques chiffres

IV CONTEXTE26

- A Le Grand Bornand en quelques dates
- B Présentation du village
- C Contexte historique
- D Contexte économique
- E Contexte touristique
- F Morphologie:
 - 1 Le Grand Bornand village
 - 2 Le Chinaillon
 - 3 La vallée du Bouchet

Partie 1: LES CONSTATS

V La saisonnalité54

- A Introduction
- B La saisonnalité touristique
- C La Saisonnalité économique
- D La question de l'hébergement des travailleurs saisonniers
- E Des infrastructures et des logements saisonniers
- F L'agriculture Alpine un modèle de saisonnalité
- G 3 Hypothèses autour de la saisonnalité

VI	Les lits froids	70
A	Introduction	
B	Origines des lits froids	
C	Profils des propriétaires ayant acquis une résidence secondaire	
D	Politiques étrangères en matière de lutte contre les lits froids :	
1	Espagne	
2	Suisse	
3	Autriche	
4	France	
	 Partie 2: LES SOLUTIONS	
VII	Quel avenir pour ces résidences secondaires ?	86
A	Introduction	
B	Les Alpes comme champ d'expérimentation post touristique	
C	Des scénarios prospectifs pour le village du Grand Bornand	
D	Quels sont les blocages à la réhabilitation ?	
E	Etudes de cas	
VIII	Le(s) rôle(s) de l'architecte	108
A	Introduction	
B	L'architecte doit être capable de réimprimer des repères dans un univers globalisé	
C	L'architecte doit participer à valoriser le « patrimoine banal »	
D	Les architectes doivent promouvoir une architecture Alpine « innovante et inventive »	
IX	CONCLUSION	120
X	SOURCES	124
A	Bibliographie	
B	Table des illustrations	
C	Annexes	

Introduction

« Là où le système traditionnel avait mis des siècles, le tourisme ne met que quelques petites décennies pour maîtriser la situation. Certes, les moyens ne sont pas les mêmes, ni les enjeux, ni les intentions ... En l'espace de deux générations, on passe dans un autre monde. On a tout changé : les pratiques de l'espace montagnard, le mode de vie, l'organisation sociale, les images et les représentations du lieu, les significations »¹

En l'espace de 60 ans les villages alpins ont connu des changements plus forts qu'ils n'en ont connus en plusieurs siècles. Cette transformation a permis aux stations touristiques de se développer économiquement, mais à quel prix ? Dans un monde en mutation, les stations de tourisme alpines sont confrontées à des changements importants : forte concurrence touristique, réchauffement climatique, perte d'identité. L'équilibre entre développement touristique et maintien d'une identité forte est aujourd'hui compromis.

Sujet d'étude

Avant mon départ pour Liège je ne m'étais jamais interrogé sur ce que pouvait signifier habiter dans une station de ski. Quand j'étais enfant, beaucoup de gens me disaient que j'avais la chance d'habiter en montagne et de profiter de cet environnement. Mais à cette période c'était normal pour moi et je ne voyais pas vraiment ce qu'il y avait de singulier à vivre dans une station de ski, c'était un lieu comme un autre. Après mes études d'architecture à Liège et mon retour dans le village, cette réalité m'a rattrapé et j'ai aujourd'hui suffisamment de distance pour en parler. Je ne parlerais pas de différence significative ou d'évidence mais plutôt de détails et caractéristiques minimes. La première différence qui me vient à l'esprit, c'est l'importance des saisons et leurs places dans la vie des habitants. Evidemment les conditions climatiques marquées et l'affluence touristique très forte en hiver accentuent ce phénomène. Mais je pense qu'il y a quelque chose qui va plus loin. Les saisons rythment la vie des habitants du village sans que l'on y soit vraiment attentif. Je trouve qu'elles s'expriment avec beaucoup plus de force dans les territoires alpins. La seconde caractéristique qui m'a surpris est la capacité du village à muter au fil des saisons. Comment un village de 2100 habitants réussit-il à accueillir 25 000 personnes pendant quelques semaines dans l'année ? Quelle influence a cette caractéristique sur la morphologie du village ? Ces questionnements ont été à la base de ma réflexion et ils m'ont donné envie d'aller plus loin. Après une période de recherche sur le sujet, j'ai choisi d'axer mon travail sur les enjeux autour des résidences secondaires dans les stations des Alpes et plus précisément sur l'étude d'un village station au Grand-Bornand (Haute Savoie). Ce thème permettra, je l'espère, de mieux comprendre ce lieu et de redécouvrir ce territoire où j'ai grandi.

1/BRUSSON Jean-Paul, *Architecture et qualité des lieux en montagne Cordon*, Megève, Flaine. Contribution de l'architecture à la définition du concept de montagnité », éditeur institue de géographie Alpine, 1996

Pourquoi ce lieu ?

En dehors du fait que j'y habite, je trouve intéressant d'étudier un lieu qui a une histoire (ses origines sont séculaires) et qui a été transformé par le tourisme plutôt qu'une station créée pour le tourisme comme c'est le cas des stations de ski construites « ex nihilo » dans les années 60. Cette approche permettra aussi de mesurer la transformation du village à partir de cartes et de photos anciennes. La question des résidences secondaires occupe une place importante, elles représentent aujourd'hui plus de 80% des constructions dans la station ce qui est supérieur à la moyenne des stations françaises (entre 50 et 75% des lits touristiques)³. Elles m'intéressent pour plusieurs raisons : tout d'abord leur nombre : en 40 ans elles se sont multipliées, et elles représentent aujourd'hui la majeure partie du parc immobilier des stations. La seconde est leur faible taux d'occupation, qui a des conséquences directes sur la station, et enfin leur état et leur entretien qui posent beaucoup de questions « 75% des résidences secondaires ont été construites avant 1990 »⁴ et très peu ont été rénovées.

Objectifs

Ce travail est l'occasion de m'interroger sur l'avenir des stations de ski à l'heure des changements climatiques et de l'évolution du tourisme. Les résidences secondaires sont un héritage sur lequel nous devons nous questionner. L'objectif est de permettre aux élus et aux habitants de donner leurs avis et de réfléchir à cette question. J'aimerais que ce travail permette de mieux comprendre certains phénomènes comme les lits froids et la saisonnalité qui sont des particularités des stations touristiques. En les expliquant de façon simple à travers des cartes, des graphiques ou des photos. J'aimerais ouvrir le débat sur l'avenir de ces résidences secondaires et plus largement sur l'avenir du tourisme dans la station. L'apport de nouveaux champs de réflexion et de disciplines nouvelles me permettront de les aborder sous un nouvel angle. Enfin ce travail est l'occasion pour moi de m'interroger en tant que « futur praticien » sur le rôle de l'architecte et de l'architecture. Comment évolue t'il ? Quelles en sont les limites ? Est ce qu'il existe une particularité de l'architecture alpine ?

Thèmes abordés

Le premier thème que je souhaite aborder est celui de la saisonnalité. C'est une caractéristique des stations de montagne. Ce qui m'intéresse c'est le contraste entre les saisons, cette saisonnalité rythme la vie des habitants entre haute et basse saison, la vie du village change de façon considérable, la population évolue, etc... C'est une question qui est assez peu étudiée et qui est souvent vécue de façon négative par les acteurs du tourisme.

2/Définition résidence secondaire : C'est un logement utilisé pour les week-end, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés, loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées. Source : Insee

3-4/ ATOUT FRANCE, « *La réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne* », Guide à destination des élus et des propriétaires, Editions Atout Frances, Paris, décembre. 2015.pp 8-10

Avec la disparition progressive de la neige, les élus prennent conscience qu'il faut diversifier l'offre touristique pour éviter la « monoculture économique »⁵. On entend beaucoup parler d'un tourisme 4 saisons et je veux prendre un peu de recul sur cette question qui est importante. La saisonnalité a un impact direct sur l'évolution de la population entre l'automne et l'hiver mais aussi sur le taux d'occupation des résidences secondaires.

Je m'intéresserai ensuite à la question des lits froids, ce sont « des lits qui sont occupés moins de 4 semaines par an », ce phénomène touche particulièrement les résidences secondaires. Ils sont au centre de nombreuses préoccupations pour les stations. Ce faible taux d'occupation s'accompagne souvent d'un manque d'entretien. Le problème des lits froids est global, il touche les stations de skis et les stations balnéaires. Je vais donc m'intéresser aux solutions développées dans les pays voisins comme la Suisse, l'Espagne et l'Autriche. Ce sera l'occasion de comparer différentes approches touristiques, mais aussi de s'intéresser aux solutions développées en France.

L'avenir du tourisme et ses évolutions posent aujourd'hui de nombreuses questions et il me semble important d'ouvrir ce débat. En m'appuyant sur les recherches de certains auteurs, je vais formuler des scénarios prospectifs sur l'avenir du tourisme dans le village du Grand Bornand. Je pense que les évolutions touristiques ont une influence importante sur les résidences secondaires. Dans les années 70, le développement touristique a engendré la construction massive de logements. Mais dans un contexte touristique incertain, quelles seront les conséquences de ces mutations sur les résidences ? Aujourd'hui on entend beaucoup parler de la réhabilitation. Je m'interrogerai sur la pertinence de cette solution et ferai un état des lieux des résidences construites dans le village. Mon objectif est de voir comment les typologies de logements ont évolué et comment elles se sont adaptées aux besoins des touristes ? Est-ce qu'elles correspondent encore à leurs attentes ? A travers cette démarche, j'espère interpeller les élus et les habitants et les inviter à la réflexion.

Quel est le rôle de l'architecte dans cet écosystème complexe des stations ? Je terminerai sur cette question car elle est au cœur de la pratique et du métier. On se rend compte que l'architecte ne peut pas tout dans cette structure complexe. Beaucoup de décisions lui échappent. Réfléchir à son rôle et à ses limites me permettra de prendre du recul et de chercher les moyens d'action les plus efficaces. En s'interrogeant sur les constructions existantes et sur les enjeux autour du changement climatique. Je pense que les architectes ont un rôle à jouer dans cette transition et qu'ils doivent s'engager en faveur de certaines solutions.

5/La mono culture économique fait écho au projet moderniste des années 70 et au développement des stations dites intégrées. Leur organisation était faite autour d'un seul produit le ski et d'une organisation global pour une clientèle standardisée : « une famille avec 2 enfants (comme dans les grands ensembles) pratiquant le ski comme unique activité. » Dans son livre *L'architecture dans l'aventure des sports d'hiver* Marie Wozniak décrit très bien ce phénomène p 134.

Il me semble important de bien comprendre le contexte alpin et les enjeux actuels. En ce qui concerne le contexte géographique du village je m'appuierai sur ma connaissance des lieux. Ayant grandi et vécu dans le village, j'ai une vision personnelle et subjective des lieux mais qui s'appuie sur une expérience de vie.

Au delà du contexte géographique je pense qu'il est important de comprendre que les enjeux autour des résidences secondaires doivent être mis en lien avec les grandes questions qui animent l'univers alpin comme l'avenir du tourisme et les enjeux climatiques. J'ai choisi d'aborder ces questions dans une première partie que j'ai intitulée « préambule ». Plus ouverte et moins spécifique que le reste du mémoire, cette partie me semble essentielle pour comprendre le sujet dans sa globalité. Elle s'appuie sur des réflexions de sociologues ou de géographes. C'est aussi l'occasion d'expliquer comment les stations se sont développées depuis les années 60 jusqu'à aujourd'hui. Elle permettra au lecteur de rentrer dans le sujet à travers des préoccupations plus globales et universelles.

Il me semble important de m'appuyer sur l'avis et l'expérience des acteurs de terrain, notamment pour les questions qui dépassent mes compétences ou simplement pour vérifier si mon sujet est en lien avec les préoccupations actuelles. Pour cela j'interrogerai des élus locaux mais aussi des personnes qui s'occupent de gérer et d'entretenir les résidences secondaires dans le village.

Les mémoires qui ont été réalisés sur des thématiques similaires sont une source d'informations précieuses. Je pense notamment au travail d'Adrian Mann qui a pour titre « Habiter les Alpes ». Il aborde les thèmes du logement collectif, de l'avenir du tourisme et de la mobilité. Il a choisi comme sujet d'étude le village de Leysin en Suisse. Ce qui est intéressant, c'est de pouvoir comparer les problématiques entre les pays, certaines se rejoignent et d'autres sont spécifiques.

Favoriser la dimension graphique dans mes analyses semble être un élément important. La plupart des schémas présentés dans ce travail sont personnels. Ils contribuent à rendre les informations plus intelligibles pour le lecteur.

Enfin je pourrai compter sur l'avis de spécialistes du monde alpin. Pendant mon année de Master 1, j'ai effectué un échange avec l'école d'architecture de Grenoble ; lors de cette immersion, j'ai eu l'occasion de rencontrer des gens engagés autour de ces questions comme Jean François Lyon Caen qui est architecte et écrivain et j'ai eu la chance de participer à un projet de réhabilitation d'une résidence de tourisme à Tignes. Cette expérience m'a permis de rencontrer le maire de la commune, des acteurs du tourisme et les propriétaires lors d'une réunion. Grâce à cet exercice théorique, j'ai pu me confronter à la réalité pour la première fois, mais aussi de réfléchir au rôle de l'architecte et à ses limites.

J'ai choisi de travailler sur les résidences secondaires au Grand Bornand. La définition de « résidences secondaires » inclut les logements utilisés pendant les week-ends et les vacances, mais aussi les logements meublés loués. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires étant assez floue je propose donc de les regrouper. Par contre, j'exclus les offres marchandes comme les hôtels, les centres de vacances, camping, gîtes et les résidences principales.

Ma vision et mon travail sont ceux d'un architecte, mais je m'appuie parfois sur des réflexions de géographes et de sociologues qui ont réfléchi à ces questions ; mon but est de montrer que les enjeux sont globalisés et de m'ouvrir à d'autres champs de réflexion et à d'autres disciplines. Je pense que cet apport me permettra de réfléchir à une échelle plus large et d'envisager la question des stations de façon globale. Par contre, je privilégie la dimension architecturale dans mes analyses.

Mon objectif n'est pas de proposer des réponses fixes, mais plutôt d'ouvrir le débat. Je considère que les solutions peuvent se construire à partir du moment où l'on a suffisamment de connaissances et d'informations sur un sujet et qu'elles doivent se bâtir avec l'ensemble des acteurs pour être efficaces. En revanche, je propose d'étudier certaines solutions qui sont déjà en œuvre dans des pays voisins, tout en gardant un regard critique sur leur transposition et leur possibilité de mise en œuvre.

Mon but est de dégager les enjeux autour des résidences secondaires, d'ouvrir le débat autour de l'avenir de ces résidences, et de réfléchir aux rôles de l'architecte dans le milieu alpin.

- a Un territoire en mutation
- b Brève histoire du développement touristique dans les stations de ski françaises
- c La “dysneylandisation” des Alpes
- d Les enjeux en quelques chiffres

Le premier élément que j'aimerais aborder est celui des enjeux environnementaux et climatiques dans les Alpes. Le monde alpin et les stations de ski sont traversés par de nombreuses incertitudes, les aléas climatiques sont de plus en plus fréquents : fonte des glaciers, une neige de plus en plus rare, une fréquentation touristique qui stagne ou qui baisse, une concurrence accrue entre destinations. L'évolution des paysages est un des facteurs les plus visible de ces changements. À l'image de la mer de glace à Chamonix qui recule inexorablement, le touriste devient le spectateur de cette lente agonie.

Pour Philippe Bourdeau « Le changement climatique, dont les effets sont d'ores et déjà fortement ressentis dans la vie touristique alpine, constitue un révélateur et souvent un accélérateur des mutations en cours »⁶. Le modèle touristique hérité de la seconde moitié du 20^{ème} siècle qui prônait la démocratisation des sports d'hiver est un échec. Aujourd'hui les stations « attirent principalement les cadres et professions intermédiaires, disposant de plus de 3 000 euros mensuels par foyer, et principalement chez les 35-44 ans »⁷. L'exclusion progressive des classes populaires a augmenté l'écart entre les petites et les grosses stations. Le « tourisme social » (colonies, camps, classes de neige) a quasiment disparu des grandes stations. Les « lits froids »⁸ ont dégradé l'image de l'immobilier. Aujourd'hui on compte 2 millions de lits touristiques dans le massif français, et la majorité de ceux qui ont été construits avant 1985 n'ont pas été rénovés. Le modèle des stations françaises « repose désormais sur un modèle épuisé, (...) et qui est voué à une profonde recomposition impliquant de drastiques adaptations »⁹.

Dans un univers du touristique de plus en plus mondialisé, de nouveaux acteurs font leur apparition. Des plates formes comme Airbnb ou TripAdvisor modifient en profondeur notre façon de voyager. Les lieux touristiques tendent à devenir de plus en plus similaires. Ils sont gommés au profit d'une expérience « marquée et standardisée ». Les stations alpines ne sont pas épargnées par ce phénomène. Dans son mémoire : *L'architecture dans l'aventure des sports d'hiver*, Marie Wozniak souligne ce paradoxe « Le voyageur, le touriste, consomment des signes de la montagne, de la tradition, de la reconnaissance sociale. Ils ne recherchent donc pas une réalité géographique, naturelle ou humaine. Le touriste ne voit dans la destination de ses vacances que l'image qu'il s'en est faite et qu'il souhaite y trouver »¹⁰

Malgré l'urgence de certains enjeux, peu de gens osent questionner l'organisation des stations. Ces changements font peur car ils déstabilisent les équilibres, changent les habitudes et surtout ils remettent en cause un modèle qui a fait et qui continue de faire la richesse des stations. Comment dans ces conditions envisager des changements ?

Pour ma part, ces mutations doivent être vues comme un terrain d'expérimentation, comme une opportunité de changement, comme une occasion unique pour réfléchir et prendre du recul sur un modèle qui est de moins en moins en lien avec son époque.

6-7/ BOURDEAU, Philippe « *Les défis environnementaux et culturels des stations de montagne* » <http://journals.openedition.org/teoros/131> (En ligne depuis le 01 Juin. 2009, consulté le 17 Avril 2019).

8/ lits froids/tièdes/chauds: Faute d'une définition officielle, on considère généralement qu'un lit est dit « froid » lorsqu'il est occupé moins de 4 semaines par an, et qualifié de « chaud » s'il est occupé au moins 12 semaines par an. Les lits occupés entre 1 et 3 mois par an sont qualifiés de « tièdes »

9/ ROLLAND, Vincent, « *Attractivité des stations de sports d'hiver : reconquête des clientèles et compétitivité internationale* », rapport au premier ministre Dominique de Villepin, Paris, décembre. 2006.

10/ WOZNIAK, Marie, *L'architecture dans l'aventure des sports d'hiver*, Université de Grenoble 1 Faculté de Géographie, promoteur : Jean Paul Guérin, 2004, p.143

Il me paraît important de retracer l'histoire du développement touristique français à travers quelques dates clés pour que le lecteur comprenne la situation actuelle. Les stations sont le fruit de la rencontre entre un territoire et une volonté politique. A travers quelques événements marquants, je vais essayer de résumer les enjeux de chaque époque. De la création des premières stations de ski à l'invention de nouveaux villages aménagés en site vierge jusqu'à la prise de conscience des problématiques sociales et environnementales. Mon objectif n'est pas de retracer de façon précise toute l'histoire du développement touristique, mais à travers quelques dates clés de comprendre comment les stations se sont développées.

1964 Premier plan neige : Ce plan voulu par l'État français a pour objectif le développement des stations d'altitude, basé sur un urbanisme vertical et très fonctionnel. L'état met tout en œuvre pour que la montagne se développe le plus vite possible : octroi de prêt à taux réduit, mesure réglementaire qui exclut les habitants, grosse opération immobilière, sans réelle étude de marché, l'état veut organiser le tourisme de masse et promouvoir les stations françaises à l'international. C'est à cette époque que se développe le concept de station intégrée. Il me paraît important d'expliquer cette notion de station intégrée et ses évolutions : les stations de premières générations se sont développées à partir de 1920 autour de villages existants, on parle alors de village station, de faible ou moyenne altitude (entre 900 et 1200m). C'est le cas du Grand Bornand, Megève ou encore Chamonix. Les stations de deuxième génération ont été construites de toutes pièces (ex nihilo). Ce sont des villages d'altitude, conçus pour répondre à la demande des touristes d'après guerre. C'est le cas de Courchevel, première station aménagée en site vierge en 1946. La troisième génération apparaît dans les années 60 sous l'impulsion du plan neige, ce sont des stations dites « intégrées », construites ex nihilo où les touristes trouvent tout à proximité, (commerces, logements, loisirs), ce sont des stations de très haute altitude (1800m) comme Tignes ou Avoriaz. Leur développement reposait sur une stratégie précise :

«La convergence entre un promoteur, maître d'œuvre unique, une collectivité locale qui lui concédait l'exclusivité de l'aménagement et les services de l'Etat qui animaient et contrôlaient le projet. Le promoteur aménageur garantissait la mise en œuvre : maîtrise foncière, équipement et exploitation du domaine skiable, construction des ensembles immobiliers, des commerces, hôtels et services, réalisation des réseaux et équipements collectifs, animation et publicité, gestion de l'accueil par tour opérateur... L'urbanisme est rationnel, il concentre les constructions reliées entre elles autour des « grenouillères »¹¹ et propose le principe de la station sans voiture. »¹²

11/Définition Grenouillères : La grenouillère, terme faisant référence à l'apprentissage du ski, est, dans une station de ski, le point de convergence à la fois de l'arrivée des pistes de ski, mais aussi de l'animation de l'ensemble de la station.

12/ Montagne Leaders, « juridique et institution. Le plan neige », <http://www.montagneleaders.fr/reportage/juridique-et-institution-le-plan-neige> (En ligne depuis le 13 février. 2014, consulté le 8 février. 2019).

L'urbanisme et l'architecture sont extrêmement avant-gardistes, c'est le cas notamment de la station d'Avoriaz construites par l'architecte Jacques Labro. C'est aussi le règne de l'habitat collectif. L'Etat avait fixé comme objectif la construction de 350 000 lits, « seulement » 150 000 seront réalisés.

1977 Le discours de Vallouise : Ce discours va marquer un tournant dans l'expansion des stations. Prononcé par Valéry Giscard d'Estaing dans le parc national des Ecrins, dans un contexte où l'agriculture dépérit, où les habitants sont de plus en plus déposés de leurs terres, où les scandales immobiliers deviennent de plus en plus fréquents, où l'environnement est de plus en plus dégradé. En 1973, l'écrivain Bruno Cognat ira jusqu'à parler de la « Montagne colonisée »¹³ dans son livre éponyme. Il met en cause le développement touristique et dénonce « la prolétarisation des montagnards » au détriment de quelques privilégiés, il appelle à « décoloniser les montagnes ». Le président décide d'abandonner « le premier plan neige » et de développer un tourisme : « intégré, bénéficiant aux populations locales et respectueux du paysage ». Voici quelques lignes extraites de son discours :

« Plus de cinq millions de nos concitoyens vont chaque année à la montagne : il s'agit donc bien d'une ressource. Affirmons donc clairement l'unité de tourisme, mais pas de n'importe quel tourisme. Trop de résidences secondaires s'éparpillent au gré des ventes de terres agricoles. Trop de stations de ski furent implantées sans tenir suffisamment compte des besoins des populations locales et des contraintes de l'environnement. L'effort de l'État portera désormais de plus en plus vers un tourisme intégré aux autres activités ; un tourisme accessible au plus grand nombre ; un tourisme respectueux des sites et des paysages. »¹⁴

Ce discours est très avant-gardiste en évoquant pour la première fois la question de l'environnement, de l'éparpillement des résidences secondaires et du mitage des parcelles agricoles. Les paroles seront suivies par des actes. En 1977, l'Etat lance « la directive d'aménagement de la montagne » qui préfigure la « Loi montagne de 1985 ».

13/ COGNAT, Bruno, « *La montagne colonisée* », Paris, Edition du Cerf, 1973, p.94

14/ GISCARD D'ESTAING, Valéry, « *Allocution de Mr Valéry Giscard d'Estaing, à Vallouise, mardi 23 Aout 1977* » <http://discours.vie-publique.fr/notices/777010300.html> (En ligne, consulté le 10 février. 2019).

1985 La loi montagne : Cette loi est relative « au développement et à la protection de la montagne » et fait suite « au discours de Vallouise ». C'est la première fois en France qu'un espace géographique fait l'objet d'une loi, l'année suivante une loi littorale sera votée dans le même esprit. Les principaux axes de cette loi sont « le principe d'urbanisation en continuité ou hameaux intégrés », « le principe de préservation des espaces remarquables », « le principe de préservation des zones agricoles ». L'objectif est de poursuivre l'urbanisation des zones en lien avec les villages et les hameaux existants en les densifiant et d'interdire les constructions dans les zones excentrées où l'urbanisation est diffuse. Mais également de protéger les espaces et les paysages remarquables en les intégrant dans les documents d'urbanisme. Et enfin de protéger l'agriculture et les terres agricoles contre l'urbanisation diffuse. Cette loi montagne peut être vue comme un processus de décentralisation et d'autodétermination des collectivités locales, contrairement au premier « plan neige » qui était la volonté forte d'un état sur un territoire. La loi montagne laisse beaucoup de liberté aux communes et aux élus en attribuant un statut particulier aux territoires de montagne. Sans reconnaître l'espace montagnard comme une exception, cette loi reconnaît les particularités et les spécificités du lieu. C'est à ce moment que l'on crée les UTN (unité touristique nouvelle). Ces UTN, qui permettent de déroger et de construire en dehors des zones urbanisées, sont censées faciliter l'installation de remontées mécaniques ou l'implantation d'équipements sportifs qui ne seraient pas nécessairement en lien avec les villages ou les zones urbanisées.

2003 La loi urbanisme et habitat : Ce texte, adopté en 2003 revient sur le principe « d'urbanité en continuité des espaces existants », qui était souhaité dans la loi de 1985. Pour les députés et les élus, cette notion posait un certain nombre de problèmes pratiques : elle créait de la pression foncière sur les terres agricoles riches qui étaient situées en continuité des zones urbanisées, et elle « défigure les cœurs de villages » qui devaient être protégés. Ce sont les arguments avancés par l'État pour revenir sur cette disposition. Cette loi « urbanisme et habitat » permet aux élus d'organiser un développement sans que la loi de continuité s'applique. Mais au regard des grands enjeux, cette disposition interroge. En effet cette loi ne va-t-elle pas favoriser le mitage du territoire ? Ne va-t-elle pas faciliter l'implantation des résidences secondaires ? Finalement à qui profite réellement cette loi ? Ces questions sont encore ouvertes, mais l'on constate que ces principes vont à l'encontre du « discours de Vallouise » et de « la loi de 1985 » qui était de « lutter, selon les massifs, contre la pression foncière ou la « désertification »¹⁵.

15/ WOZNIAK, Marie, *L'architecture dans l'aventure des sports d'hiver*, Université de Grenoble 1 Faculté de Géographie, promoteur : Jean Paul Guérin, 2004, p.116

2016 La loi montagne 2 : Malgré un cadre législatif souple, la loi montagne a eu un succès mitigé. Les élus et les administrations n'ont pas su s'emparer des dispositifs et de la liberté laissée par cette loi. Les UTN ont souvent été utilisées à mauvais escient, elles ont permis l'implantation de nouveaux logements qui n'étaient pas en lien avec les zones urbanisées en dérogeant au principe d'urbanisation continue. En 2016 le gouvernement propose de réactualiser cette loi. Cette nouvelle loi s'inspire largement de la première : elle réaffirme la spécificité des territoires de montagne et à ce titre laisse des libertés aux élus locaux. Elle soulève de nouveaux enjeux environnementaux notamment en matière de gestion de l'eau et de démontage des installations mécaniques. Les enjeux autour de la gestion de l'eau sont cruciaux aujourd'hui. Toutes les stations utilisent des « canons à neige » pour produire de la neige de culture et pallier le manque, mais ces machines nécessitent de grandes quantités d'eau. La loi prévoit l'ouverture à un « tourisme multi-saisonnier », le but étant de promouvoir un tourisme 4 saisons et de ne plus seulement s'appuyer sur une saison unique et une monoculture. Elle aborde aussi « la gestion des problématiques liées aux aspects saisonniers » que ce soit en matière de travail saisonnier, ou de bi-qualification pour répondre aux spécificités de l'emploi en montagne la plupart des travailleurs en stations ont un emploi en hiver et en été, c'est notamment le cas des moniteurs de ski ou des employés des remontées mécaniques qui doivent retrouver un emploi en été. Et enfin en matière de logement l'État prévoit de réformer le régime des UTN qui a beaucoup de zones d'ombres, pour éviter le « mitage du territoire » et encourager à la réhabilitation des résidences secondaires et de l'immobilier de loisirs.

Conclusion : La France est un des derniers pays de l'arc alpin à se doter d'une législation spécifique aux territoires de montagne : la Suisse (lois 1951 et 1974), l'Autriche (nombreux textes légaux à partir de 1950) et l'Italie en 1952 et 1971¹⁶ se dote de lois. Malgré cela, je trouve que l'état a été assez visionnaire en matière de diagnostic, je pense notamment au discours de Vallouise en 1977. Aborder le sujet de l'environnement et du paysage alpin comme ressource dans le climat des années 70 me semble intéressant. La loi montagne de 1985 qui reconnaît les spécificités des territoires de montagne et à ce titre donne plus de liberté aux élus locaux, est incontestablement originale. La révision de la loi montagne de 2016 aborde des sujets d'actualité pertinents que je vais développer dans la suite de mon mémoire comme la saisonnalité, les résidences secondaires ou encore la réhabilitation des logements. Encore une fois le diagnostic semble pertinent. Malheureusement dans les faits, ces lois ne parviennent pas à modifier la situation. Même si elles régulent certaines tendances, notamment en matière d'étalement urbain, elles n'ont pas réussi à donner une nouvelle dynamique et une vision à long terme aux territoires alpins.

16/ CHEVALIER, Michel. *La "Loi Montagne" et sa mise en œuvre (1981-1988)*. Dans *Annales de Géographie*, n°545, 1989, pp. 84-91.

En 1994, l'ethnologue Bernard Crettaz a théorisé le concept de « disneylandisation des Alpes ». Il l'a défini comme « la transformation d'un endroit, d'une région, d'une société, pour répondre aux attentes et aux présupposés des touristes comme dans un parc d'attraction ». A l'époque, il fait scandale en s'opposant à une représentation des Alpes sauvages et pures. 25 ans plus tard sa prophétie semble s'être en partie réalisée.

« Oui, vraiment, pourquoi avoir dénommé cela « Disneyland »? Je l'ai fait pour deux raisons: le mot Disneyland a pris un sens commun, désignant un monde idyllique voulu ainsi. Dans ce sens, le monde alpin pour une part de lui-même entre bien dans cette définition large, mais il y a plus au sens strict, le Disneyland implique les éléments suivants : un parc, une technologie avancée, une idylle réinventée, une consommation marchande. Il me semble qu'on peut admettre qu'une large partie des Alpes entre dès maintenant dans cette définition stricte. »¹⁷

Bernard Crettaz évoque pour la première fois le phénomène de « disneylandisation des Alpes ». Depuis le terme est devenu générique et il ne fait plus seulement référence aux stations alpines. Sa thèse est que le tourisme, dans sa quête de découverte, altère et transforme le milieu qu'il découvre. Si le phénomène est négligeable à l'échelle de quelques personnes, il devient problématique quand il s'agit de tourisme de masse. Cette transformation a plusieurs facteurs : le premier étant la démocratisation du tourisme et de la montagne dans les années 60 ; on crée alors des stations utopiques qui se rapprochent du mythe des Alpes pures et inexplorés qui permettront aux touristes de se ressourcer dans un environnement exceptionnel.

La seconde notion est celle de l'hybridation. En venant en montagne, le touriste, dans sa bonne foi, recherche une forme d'authenticité mais il ne veut pas pour autant renoncer à la notion de confort. C'est ici qu'intervient l'hybridation, entre désir d'authenticité et volonté de confort et de technologie. Les bâtiments construits vont se transformer, créant une « figure hybride » entre une architecture du passé et une technologie du futur bien cachée sous des vieilles poutres et des murs habillés de bois. Cette hybridation accélère la perte d'identité et d'authenticité. L'architecture devient le support du marketing pour les stations. On change le décor en fonction des modes et de l'envie des touristes. Ce qui m'inquiète, c'est que dans ce décor, l'habitant est relégué au second plan et devient un personnage, à l'image de ceux que l'on retrouve dans les parcs d'attractions.

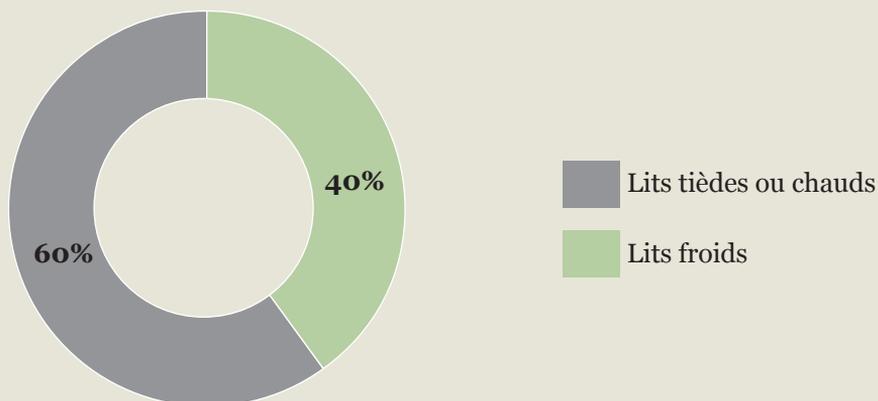
17-19/ CRETТАZ, Bernard, « *Au delà du Disneyland alpin* », Italie, Editions Priuli & Verlucca. Musée d'ethnographie de Genève, 1994

La troisième notion est ce qu'on pourrait appeler « la fin du mythe alpin ». Au début des années 1900, les Alpes étaient réputées inaccessibles et dangereuses, 100 ans plus tard « le mythe » n'existe plus. Les Alpes sont devenues domestiquées pour être plus rentables, le « mythe alpin » fait de moins en moins rêver. On passe d'un territoire menaçant à un territoire de plus en plus menacé. Les infrastructures modernes et les moyens de communications permettent aujourd'hui à presque n'importe qui d'atteindre un sommet, qui 100 ans auparavant était réservé à quelques spécialistes. Dans son numéro de Janvier 2018, Montagne Magazine s'interroge : « Le Mont Blanc est il encore une affaire d'alpinisme ? »¹⁸ Le mythe s'efface progressivement au profit d'une expérience de plus en plus « aseptisée et marquée ».

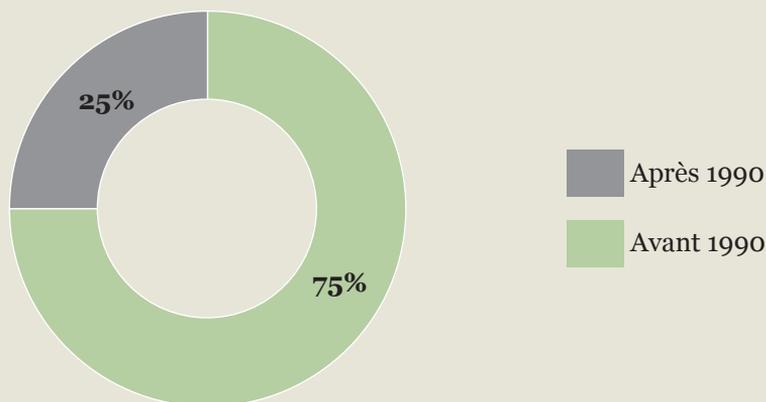
« Le tourisme de développement durable peut être un frein durable au développement des populations, comme si elles étaient assignées à résidence identitaire car, dans notre imaginaire, elles sont censées ne pas changer »¹⁹

Bernard Crettaz alerte sur le danger de cette hybridation qui pourrait devenir une prison pour les habitants qui, en se conformant aux attentes des touristes et à l'image qu'ils ont du milieu alpin, se trouveraient prisonniers d'une vision qui n'est pas la leur, se privant aussi d'une autre forme de développement économique. Ce que je trouve consternant, c'est que les habitants finissent par penser que ces figures hybrides sont authentiques, en oubliant qu'elle ont été créées pour le tourisme. Le Disneyland alpin devient la norme, et il participe à l'effacement progressif de l'identité alpine.

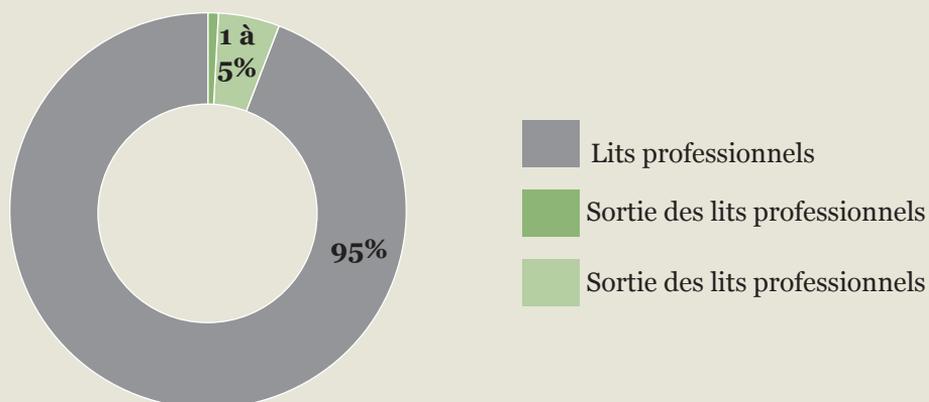
¹⁸/MONTAGNE MAGAZINE, « *Le Mont Blanc est il encore une affaire d'alpinisme* », <https://www.montagnes-magazine.com/mag-montagnes-magazine-462-janvier-fevrier-2019> (En ligne depuis le 25 janvier. 2019, consulté le 27 Avril .2019).



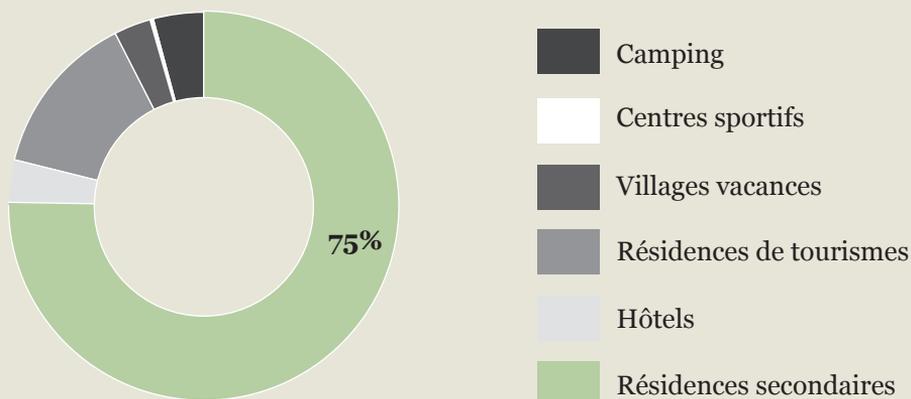
Ill 2. **30 à 40 %** des cinq millions de lits touristiques des stations françaises **sont occupés moins de quatre semaines par an** source: Atout France



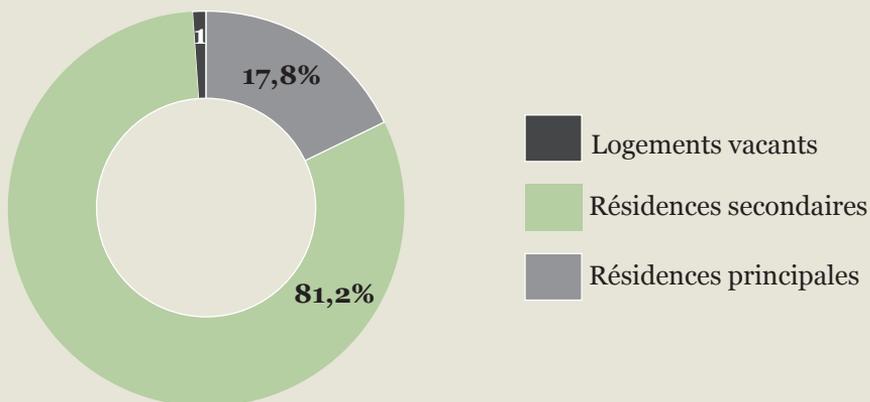
Ill 3. **75% des lits en résidences secondaires** ont été construits **avant 1990** source: Atout France



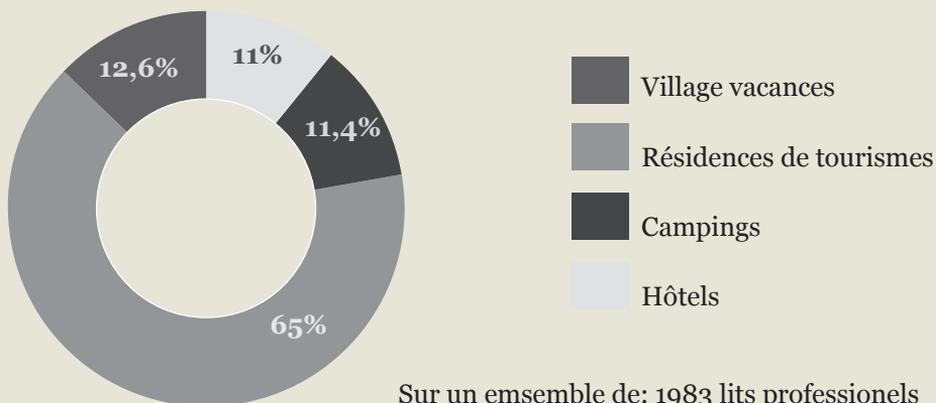
Ill 4. **1 à 5 % des lits professionnels sortent, chaque année, du circuit locatif** selon les massifs (deviennent des résidences secondaires) source: Atout France



Ill 5. Répartition de l'offre marchande et non marchande en France (nombre de lits en % en 2013)
source: Atout France



Ill 6. Répartition de l'offre non marchande au Grand Bornand (en % en 2014)
source: INSEE RP 2014



Ill 7. Répartition de l'offre marchande au Grand Bornand (en % en 2018)
source: Insee en partenariat avec DGE et les partenaires territoriaux

- A Le Grand Bornand en quelques dates
- B Présentation du village
- C Contexte historique
- D Contexte économique
- E Contexte touristique
- F Morphologie:
 - 1 Le Grand Bornand village
 - 2 Le Chinaillon
 - 3 La vallée du Bouchet



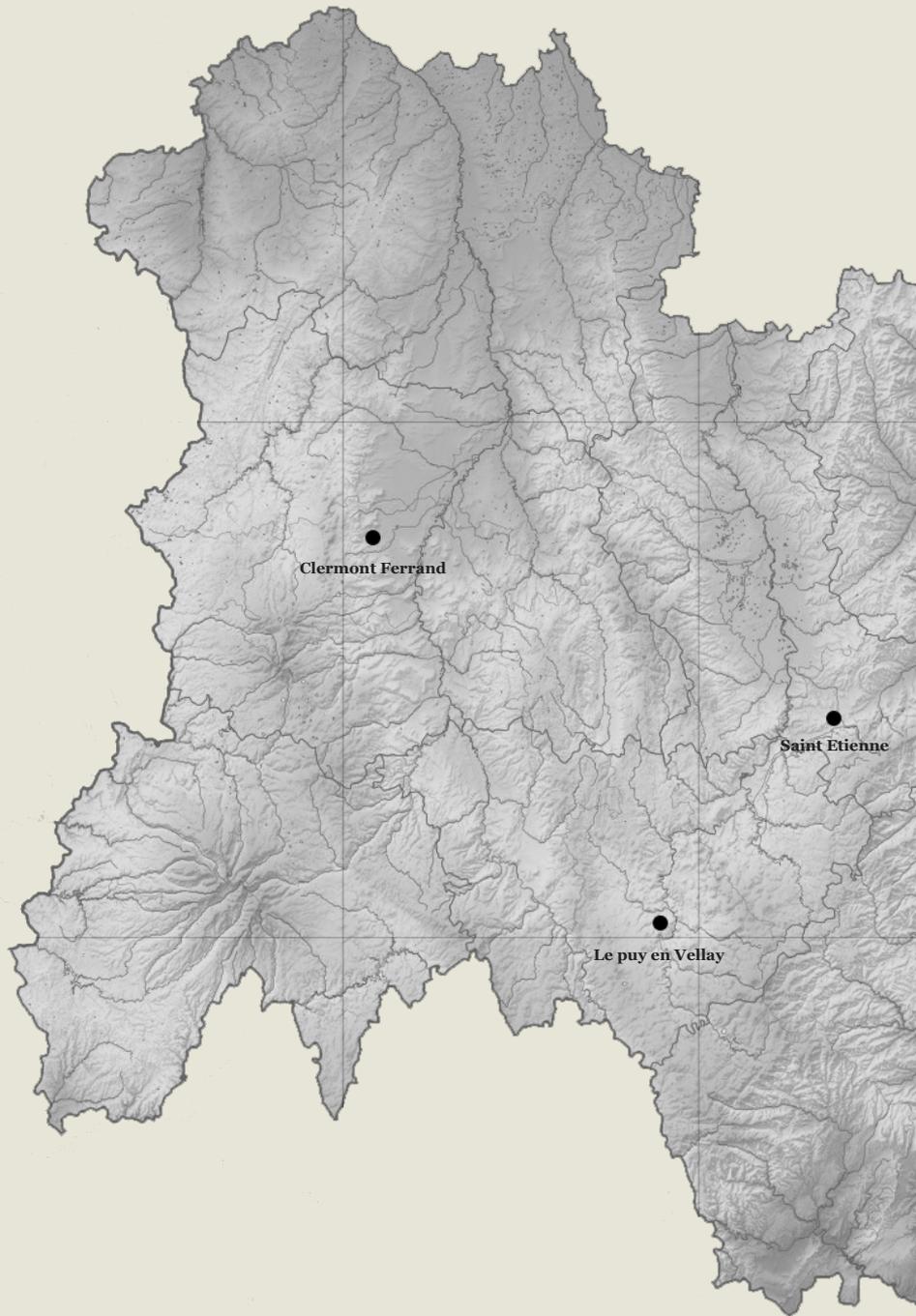
Ill 8. grenette (marché couvert)



Ill 9. le général Charles de Gaulle salue les morts des glières
5 novembre 1944 - cimetière de Morette

A vertical timeline on the left side of the page, starting with a solid line and ending with a dashed line. Horizontal tick marks extend from the line to the right, where the corresponding dates and events are listed.

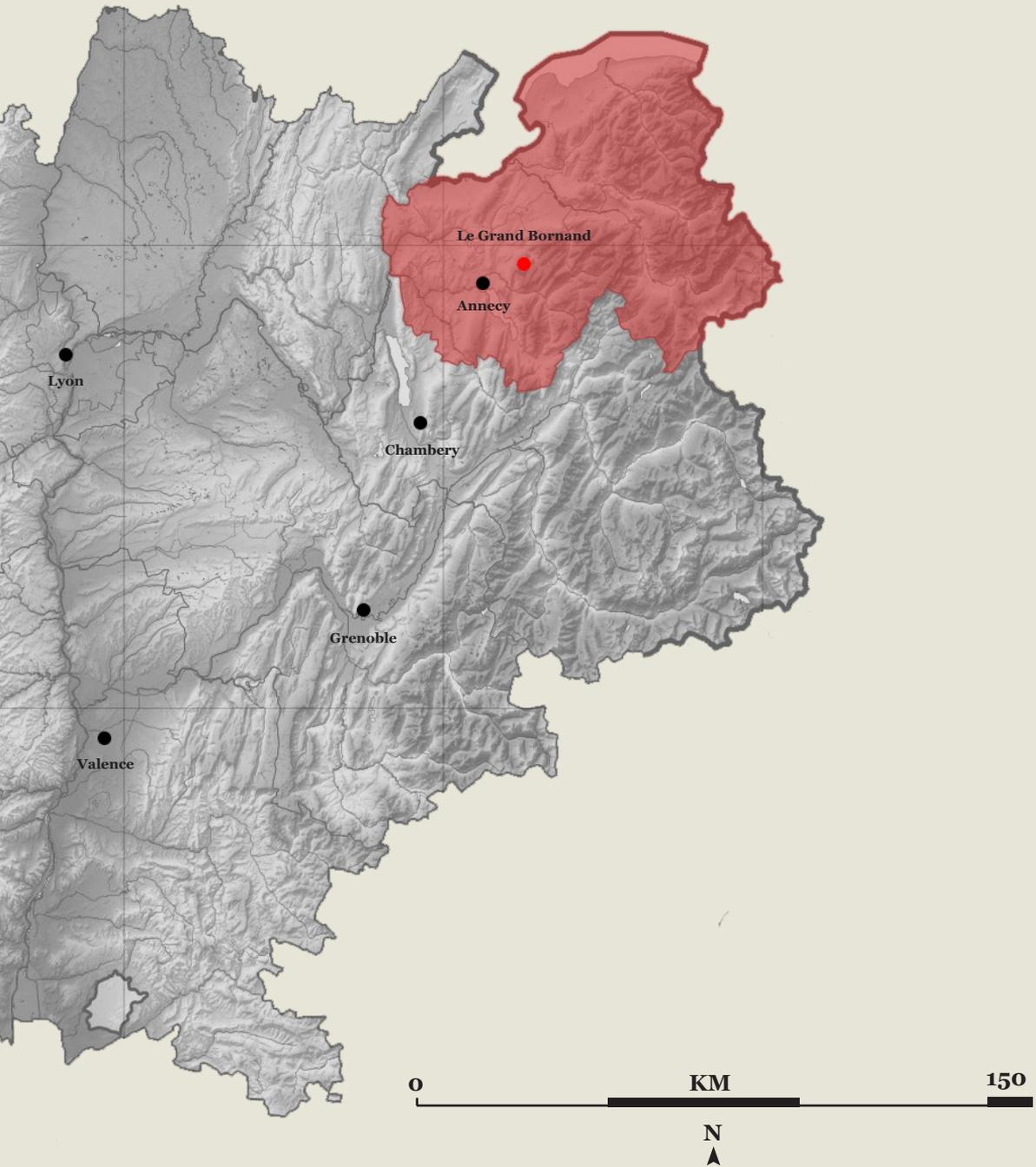
500 après JC	Le Grand Bornand fait parti du territoire de Genève.
1361	Construction de la première église
1795	Le premier marché du reblochon est créé au Grand-Bornand
1860	Suite au traité de Turin la Savoie devient pleinement Française
1901	Naissance du tourisme d'été au Grand Bornand
1907	Naissance du ski au Grand-Bornand et du tourisme d'hiver
1940	Après les armistices du 22 juin et du 24 juin 1940, le Grand-Bornand se trouve en zone libre
1944	Peu après la libération, une centaine de miliciens sont amenés depuis Annecy pour être jugés, 76 seront fusillés et enterrés dans la vallée du Bouchet.
1952	Construction de la première remontée mécanique au Chinaillon.
1991	Première édition du festival international « Au Bonheur des Mômes ».
2003	Affaire criminelle Flactif



Département de la Haute Savoie

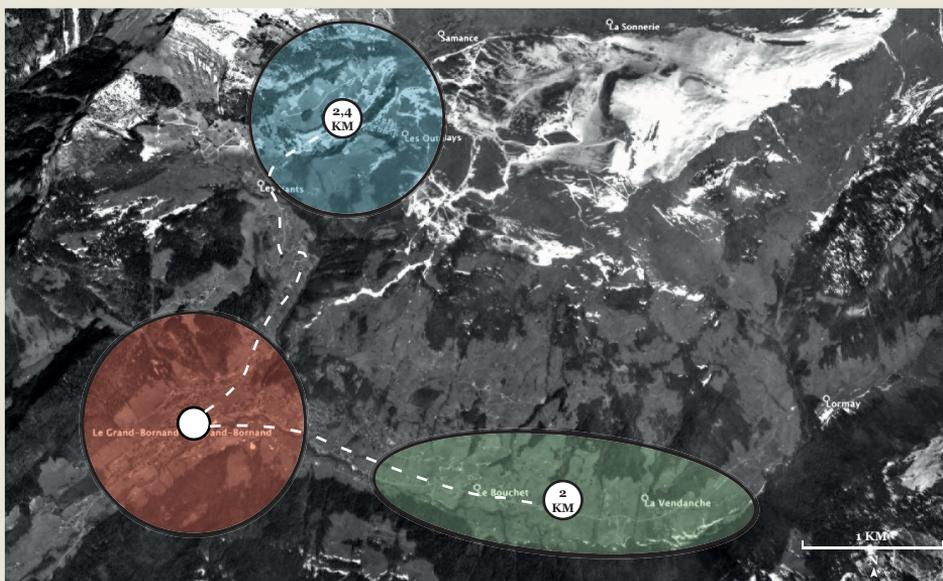


Le Grand Bornand





Ill 11. Temps de trajet en voiture vers les pôles économiques et touristiques importants
 source : Image Google Earth, carte



- Le Grand Bornand Village
- Le chinaillon domaine skiable
- La vallée du Bouchet

Ill 12. Les 3 pôles économiques et touristiques du Grand Bornand
 source : Image Google Earth, carte

Le village du Grand-Bornand est situé dans le département de Haute Savoie qui fait partie de la région Rhône Alpes Auvergne. C'est un village séculaire dont les origines remontent au moyen âge, à l'époque il faisait partie du territoire de Genève. Il se situe au cœur du massif des Aravis. Cette chaîne de montagnes qui culmine à 2752 m est à la frontière entre la Savoie et la Haute Savoie.

La superficie du village est de 61 km² ce qui est important pour un village de montagne. Elle est répartie entre trois secteurs (schéma) qui ont chacun leurs caractéristiques et spécificités. A l'origine, le village est constitué de plusieurs hameaux ²⁰. La plupart n'ont pas évolué à travers les siècles et certains sont encore utilisés par les agriculteurs en période estivale comme ferme d'alpage ou exploités comme restaurant d'altitude. Mais le Chinaillon, fait figure d'exception. L'arrivée des premiers touristes et le développement de la station de ski vont transformer sa morphologie de façon radicale. Aujourd'hui la population du village est répartie entre ces 3 secteurs. Le village bénéficie d'une double saisonnalité (tourisme d'hiver + été)²¹. En automne et au printemps, l'activité touristique diminue et laisse place à une vie dans laquelle l'habitant retrouve une place importante. Pendant cette période « creuse », la plupart des commerces restent en activité ce qui contribue au maintien des liens sociaux.

La situation géographique du Grand Bornand a joué un rôle important dans son histoire et son développement économique. Comme on le voit sur le schéma, le village est situé à proximité de villes qui sont des pôles économiques et touristiques importants. Le développement des infrastructures de transport au cours du 20^{ème} siècle a facilité les échanges. Aujourd'hui, de nombreux habitants font quotidiennement le trajet vers ces pôles pour travailler. Des villes comme Annecy ou Genève offrent de nombreuses opportunités d'emplois pour les habitants et elles contribuent aussi au maintien de la population.

20/Définition hameau : Groupe de maisons rurales situées hors de l'agglomération principale d'une commune. Source : Dictionnaire Larousse.

21/ Institut national de la statistique et des études économiques, « *La saisonnalité des zones touristique en Rhône Alpes* », rapport sur l'impact de la saisonnalité en région Rhône Alpes Auvergne, Paris,

Aujourd'hui, la Savoie et la Haute Savoie sont des départements français, mais leur unification à la France a été tardive et son histoire est riche et tumultueuse. La région a connu des périodes d'indépendance et d'occupations (française, espagnole et italienne).

Période moderne 1416/1792 : C'est en 1416, sous le règne de Amédée VIII le pacifique, que la Savoie obtient le statut de Duché de l'empire romain germanique. Le duc de Savoie va hériter également de la région du Piémont (Italie). Ce moment marque l'apogée des Etats de Savoie, les souverains deviennent incontournables en Europe. Le contexte politique n'en est pas moins instable et la Savoie par sa position stratégique connaîtra plusieurs annexions françaises et espagnoles. En 1792, elle sera annexée par les révolutionnaires français et deviendra le département du Mont Blanc.

Période 1815/1860 l'occupation italienne : Cette période commence après la défaite de Napoléon à Waterloo, la signature du traité de Paris en 1815 scellera son destin. Elle sera rendue au prince de Savoie. Cette restauration marquera une forme d'éloignement entre la population et la dynastie. La population accepte mal ce nouveau régime autoritaire et a l'impression d'être une minorité au milieu du royaume d'Italie. La situation économique difficile aggrave ce phénomène. Les populations montagnardes souffrent beaucoup. Des maladies comme le goitre ou le crétinisme se développent. Malgré tout, un réveil se met en marche et la révolution industrielle a ses premiers effets : l'agriculture se modernise et les premières industries voient le jour, comme dans la vallée de l'Arve où 1800 ouvriers travaillent dans le secteur de l'horlogerie et de la petite mécanique.

1860 l'annexion : elle fait suite à la signature du traité de Turin à la demande de la France et pour son aide dans la conquête de la Lombardie. Victor Emmanuel II de Savoie cède à la France le duché de Savoie et le comté de Nice. Ce rattachement a lieu sous la condition de l'approbation des populations locales. Le 22 avril 1860 un referendum est organisé et une large majorité la population choisit de se rattacher à la France.

Période de guerre 1914/1918-1939/1944 : Pendant la première guerre mondiale, la Savoie est durement touchée. Malgré un statut de neutralité obtenu en 1815, on dénombre 20 000 morts (Savoie et Haute Savoie)²². Les soldats combattent sur plusieurs fronts comme en Autriche où ils seront surnommés « les diables bleus ». Pendant la seconde guerre mondiale, le front alpin est assez peu touché au début du conflit mais la région va connaître l'occupation italienne et allemande. Au moment de la libération, les troupes savoyardes vont s'illustrer, notamment sur le plateau des Glières qui est le fief de la résistance. Ce plateau, relativement large avec des accès étroits, a été choisi pour recevoir les parachutages de matériel de l'armée britannique. Sous le commandement du lieutenant Tom Morel, il deviendra le siège de la résistance et jouera un rôle important dans la conquête de l'opinion et du soutien aux alliés.

22/ GUILLARD-PALLUEL, André, « *La Savoie de la Révolution française à nos jours. XIXe XXe siècle* », Editeur Ouest France Université, 1986

Entre 1939 et 1944, de nombreux Bornandins prendront part aux batailles et seront tués ou déportés dans des camps par l'armée allemande (11 combattants bornandins trouveront la mort, 5 lors des combats de 1939 et 1940 et 6 résistants ou sympathisants entre 1943 et 1944, voir le monument aux morts). Aujourd'hui le plateau des Glières est un lieu de commémoration chargé d'histoire.

La Savoie une terre d'échange : Dans son histoire, la Savoie a toujours été une terre de migration et d'échange. Sa position politique instable et sa proximité avec les frontières étrangères ont accentué ce phénomène. Il faut distinguer deux formes d'émigrations : saisonnière et permanente. Pendant la première moitié du 19^{ème} siècle, les paysans se déplacent vers les régions lyonnaise ou parisienne de façon saisonnière pour compléter leurs revenus pendant l'hiver. A ce moment, la Savoie est une région pauvre et la culture des terres sur un sol en pente complique le travail des paysans. Les occupations des troupes étrangères n'arrangent pas la situation économique de la région. L'incidence sur la démographie de la région est importante, sans compter les migrations saisonnières. Entre 1860 et 1901, la Savoie va perdre 100 000 habitants ²³. Dans son livre « le Grand Bornand au fil du temps », Pierre Baugey fait état d'une émigration bornandine vers le Mexique, les Etats Unis et le Canada dès 1860 ²⁴.

L'immigration vient principalement de pays ou régions frontalières comme la Suisse ou l'Italie. La première vague remonte au 19^{ème} siècle. Ce sont d'abord des paysans italiens originaires de régions pauvres qui viennent chercher du travail comme ouvriers ou saisonniers en Savoie. Cette immigration ne parviendra pas à équilibrer le solde démographique et pendant le 19^{ème} siècle, la région va subir une baisse importante de sa population. Ces échanges se perpétuent encore aujourd'hui et les travailleurs frontaliers qui vont vers la Suisse pour travailler en sont l'exemple. Les départements de la Haute Savoie et de l'Ain comptent près de 100 000 pendulaires ²⁵. Ces migrations sont économiques et la plupart des travailleurs viennent en Suisse pour les opportunités d'emplois et les rémunérations importantes.

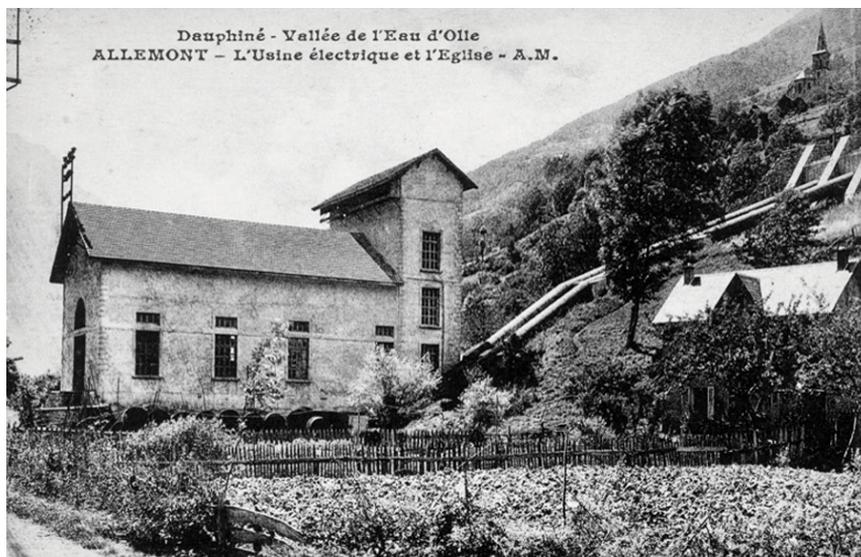
22/ SORREL, Christian (dir) , « *Histoire de la Savoie en images : images et récits* », Edition La Fontaine de Siloé, coll. Les Savoisiennes, 2006

23 /BAUGEY, Pierre, BASTARD ROSSET, Gérard, BAUGEY, Florence, « *Le Grand Bornand. Au fil du temps* », Edité par l'association « histoire du Grand Bornand », 2010, p 29-30-31

24/Le chiffre de 100 000 pendulaire est données par les conseils généraux de l'Ain et de la Haute Savoie.

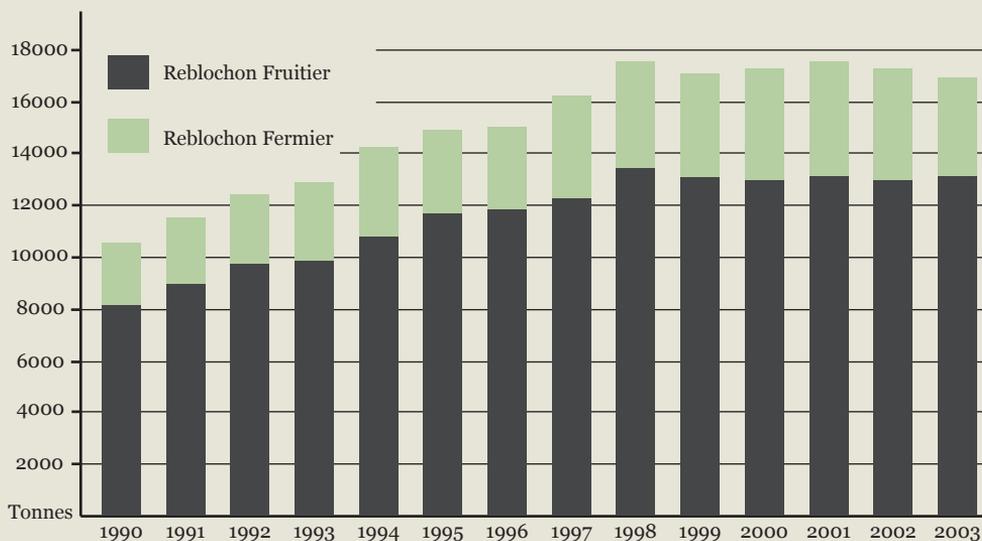


Ill 13. reconversion du sanatorium Martel de Janville en logements-Marc Rolinet Architecte
Passy- Haute Savoie



Ill 14. la houille blanche en Oisans- Isère

La Savoie a connu plusieurs révolutions dans son histoire, ce qui a eu des conséquences importantes sur son économie. Au début du 19^{ème} siècle, le système montagnard s'est organisé spatialement autour d'une « triple organisation spatiale ». Les fonds de vallées sont utilisés pour le développement humain (habitation, industrie, agriculture). Les versants seront laissés à l'abandon. Le dénivelé les rend trop difficile à exploiter, mais on y retrouve parfois des hameaux et des exploitations sylvicoles ou agricoles. Et enfin, la montagne devient un lieu fréquenté par les éleveurs en été et au printemps pour faire paître leur troupeau (système d'agriculture agro pastorale). La haute montagne caractérisée par sa neige persistante et ses glaciers, restera pendant très longtemps un lieu inexploré, alimentant les fantasmes. A partir de 1840, l'industrie lourde apparaît en Savoie. La révolution industrielle et l'invention de la dynamo vont permettre à une nouvelle industrie de se développer. La « houille blanche », qui consiste à produire de l'énergie à partir des chutes d'eau (hydroélectricité) va accélérer le développement économique de la région et transformer la société. C'est à ce moment qu'apparaît le statut d'ouvrier paysan. Cette invention créera un véritable tissu industriel dans la vallée de la Maurienne et le la Tarentaise (Savoie). Après la guerre, la nationalisation de l'électricité et l'apparition de nouvelles formes d'énergie provoqueront une crise importante et la plupart des sites de production seront fermés. Seuls quelques sites seront maintenus au prix d'efforts importants. La troisième révolution est touristique, elle commence au 18ème siècle avec « la découverte » des Alpes. Dans un premier temps, elle se limite au thermalisme dans les Préalpes. A ce moment, la montagne est vue comme un lieu de ressourcement et de guérison, de nombreux établissements thermaux et des sanatoriums ouvrent leurs portes. Avec les progrès de la médecine, ces établissements (sanatoriums) seront fermés mais ils participeront à créer « le mythe alpin ». A l'inverse, les établissements thermaux continuent d'accueillir aujourd'hui les touristes de passage à Aix les Bains, Evian ou encore Brides les Bains. A partir du 20^{ème} siècle, les alpages et la haute montagne s'ouvrent à de nouvelles pratiques, l'enneigement important et la topographie en faisant un lieu idéal. L'alpinisme et le ski vont se développer très fortement à cette période. Mais il faudra attendre les années 60 et l'intervention de l'État pour que les stations commencent leur développement économique.



Ill 15. Schéma de la production annuelle de Reblochon en tonnes
source : Syndicat interprofessionnel du Reblochon (SIR)



Ill 16. fabrication du reblochon à la “Bonbardelle”
Le Grand Bornand

Economie locale : Aujourd'hui, l'économie du Grand Bornand est liée au développement des sports d'hiver et du tourisme, mais cela n'a pas toujours été le cas. Pendant plusieurs siècles l'agriculture et le commerce de bétail étaient la principale source de revenus pour les habitants. Dans son livre, « le Grand Bornand au fil du temps », Pierre Baugey précise : « que de nombreux témoins ont mis en avant la qualité du sol pour l'élevage et la culture des céréales adaptées, le bois à disposition, l'ardeur au travail des habitants mais aussi la difficulté de la tâche sur un sol en pente. »²⁶ Cette agriculture va évoluer au fil du temps ainsi que les cultures passant ainsi d'une culture céréalière à l'élevage, à la production de fromage. Ces évolutions témoignent du dynamisme de l'agriculture bornandine. Mais c'est un fromage qui fera la renommée du village. Le Reblochon, tient son nom du terme savoyard re-blocher qui signifie « traire une deuxième fois ». Au 13^{ème} siècle, les fermiers devaient payer un impôt aux propriétaires des terres agricoles, cet impôt était calculé en fonction de la production journalière de lait. Pour réduire la redevance, les agriculteurs faisaient une première traite puis une seconde, une fois le contrôleur passé. C'est cette seconde traite qu'on appelait la « re-bloche ». Avec le temps le terme re-blocher s'est transformé en reblochon. Depuis 1957, son appellation est protégée et bénéficie d'une « AOC »²⁷, et d'une « AOP »²⁸. En 1971 « les agriculteurs bornandins fabriquaient 40% du reblochon fermier, soit 12 tonnes produites en moyenne de façon hebdomadaire »²⁹. Le schéma montre clairement que la hausse de la production entre 1990 et 2003 est due à une augmentation de la production du reblochon « fruitier », qui est fabriqué par de grands groupes industriels. Cette standardisation pose des problèmes à la profession et la vulgarisation des tartiflettes, reblochonades et autres spécialités ne valorisent pas ce fromage de luxe.

26/BAUGEY, Pierre, BASTARD ROSSET, Gérard, BAUGEY, Florence, « *Le Grand Bornand. Au fil du temps* », Edité par l'association « histoire du Grand Bornand », 2010, p 301

27/AOC : Appellation d'origine contrôlée

28/AOP : Appellation d'origine protégée

29/BAUGEY, Pierre, BASTARD ROSSET, Gérard, BAUGEY, Florence, « *Le Grand Bornand. Au fil du temps* », Edité par l'association « histoire du Grand Bornand », 2010, p 323

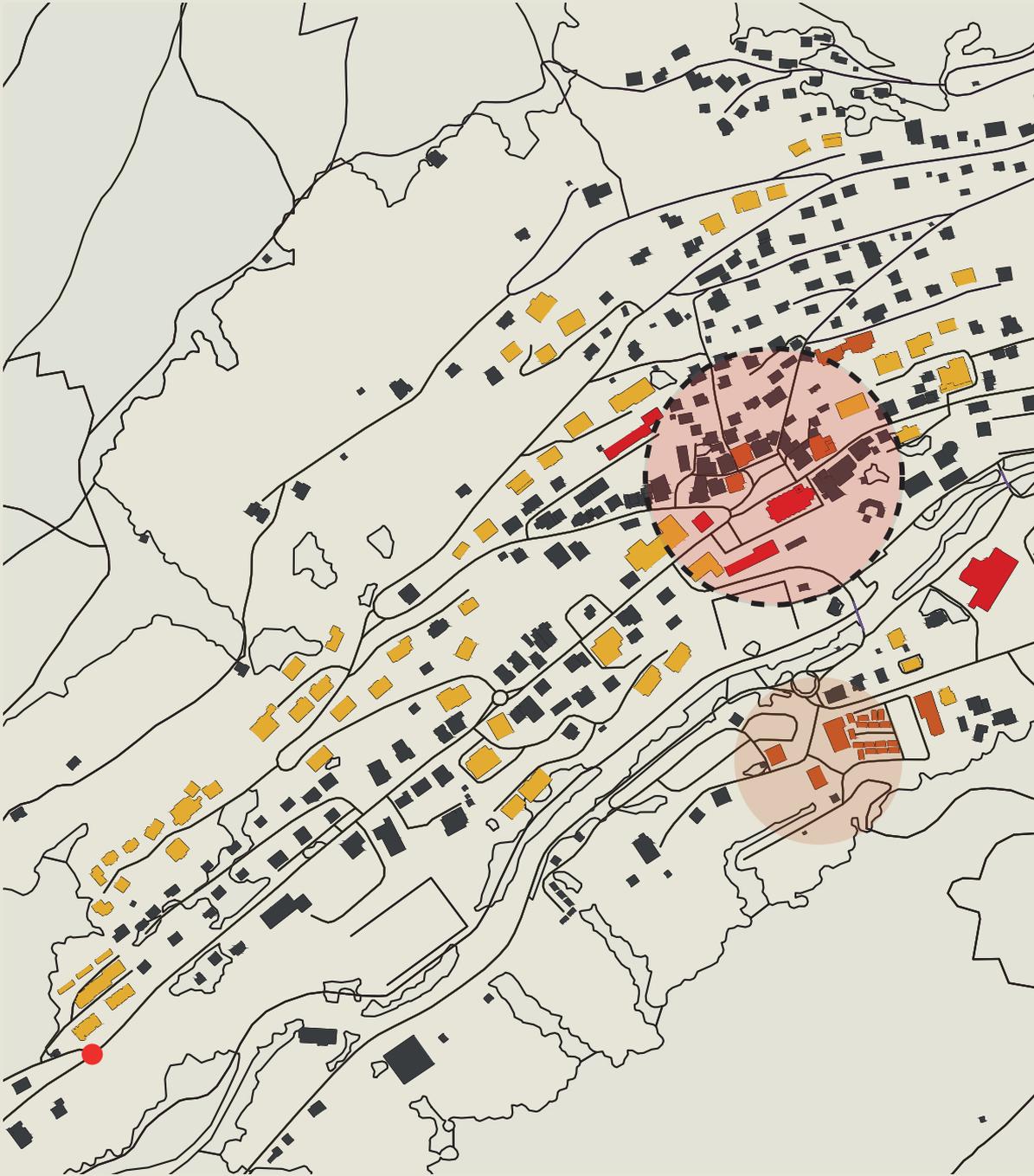


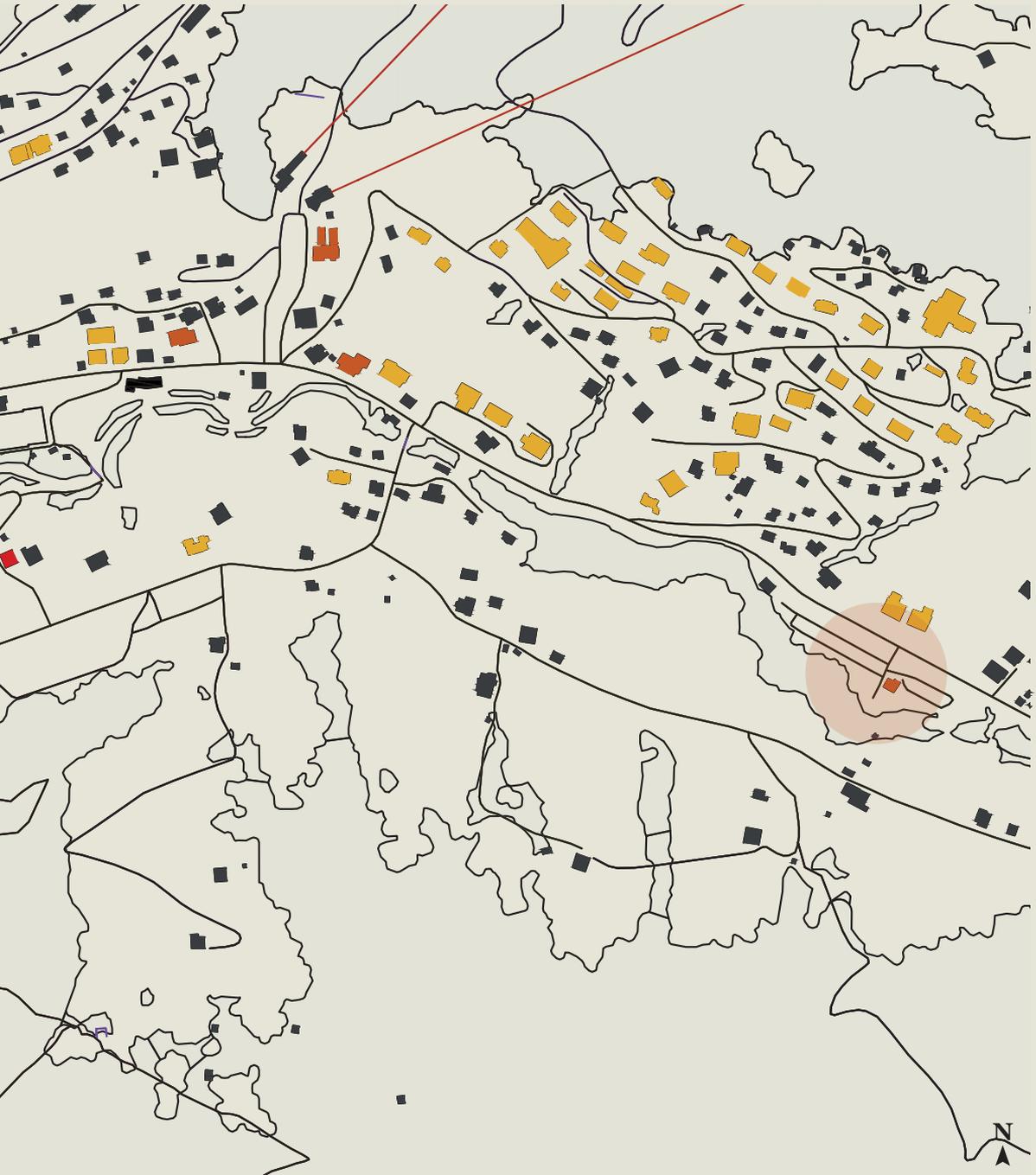
Ill 17. skieurs Annéciens au Grand Bornand en 1908

Le tourisme apparaît au Grand Bornand à partir de 1900. Il n'est pas possible de comparer ces premiers déplacements avec le tourisme moderne. Les voyageurs viennent de villages ou de villes voisines, les moyens de transport sont peu développés et c'est généralement les plus privilégiés qui en bénéficient. Les premiers touristes viennent en été, ils recherchent le « bon air » et profitent des paysages alpins. C'est d'abord un tourisme contemplatif. A ce moment, la capacité d'accueil de la station est de 300 lits (hôtels, appartements et villas confondus). L'année 1910 marquera le début de l'hôtellerie hivernale et du ski. Les équipements techniques comme les remontées mécaniques n'existent pas et le matériel est extrêmement rudimentaire. Après la première guerre mondiale, l'activité touristique va commencer à se structurer. En 1924, le conseil municipal pose une candidature pour que le village devienne une « station climatique de tourisme ». Au même moment, on entreprend la construction du refuge de Gramusset. Ces équipements sont très importants car ils servent de camps de base pour la pratique de l'alpinisme et de l'escalade.

En 1930, les commerçants du village créent le premier syndicat d'initiative. Il sert à renseigner les touristes de passage. En parallèle, les réseaux routiers et techniques se modernisent et les sociétés de transports s'organisent pour faciliter le trajet des touristes vers les villages. La seconde guerre mondiale marquera un temps d'arrêt dans ce développement. A partir de 1950, la reprise est amorcée et le premier téléski est inauguré, « il mesure 1350m de long pour 400m de dénivélé. Le temps de montée est de 4m30 »³⁰. Les équipements progressent et la capacité d'accueil monte à 800 lits. Malgré ces évolutions, l'activité touristique reste faible et la population n'a pas encore conscience de ce nouveau potentiel économique. En 1966, le syndicat d'initiative se transforme en office de tourisme, l'ensemble de ses frais de fonctionnement seront couverts par la commune et le budget publicitaire est renforcé pour conquérir de nouveaux marchés. Les années 70 et 80 marqueront vraiment le début du tourisme moderne. Sous l'impulsion du « premier plan neige », le village va se développer. La capacité d'accueil sera multipliée par 18 en 25 ans, passant de 900 lits en 1972 à 17 500 en 1994 ³¹ (lits commerciaux + résidences secondaires). Ce virage vers le tourisme de masse a accéléré la construction de résidences secondaires. Dans les années 70, ce modèle était très peu développé et la capacité d'accueil des stations dépendait essentiellement des lits commerciaux. Ce chiffre n'a pas beaucoup évolué entre 1970 et 1990. En revanche, le nombre de résidences secondaires a explosé. En 2007, le domaine skiable s'étend sur 360 hectares et 90 km de pistes balisées et on compte 31 remontées mécaniques ³². La société qui exploite la station compte 30 salariés permanents et 190 pendant la saison. Le réchauffement climatique a eu des conséquences importantes et a obligé la station à s'équiper. Deux retenues d'eau ont été créées et 95 enneigeurs ont dû être installés pour assurer un enneigement optimal pendant toute la saison. Ces équipements sont devenus vitaux pour les stations de moyenne montagne, mais leur financement pose des problèmes aux communes. Aujourd'hui, la capacité d'accueil de la station varie entre 22 000 et 25 000 lits²³ en pleine capacité. Malgré une forte affluence touristique en hiver, le village a su maintenir un tourisme d'été. Les activités d'alpinisme pratiquées au début du siècle ont été remplacées par de nouveaux loisirs. La station a investi dans la création d'une piscine municipale et de terrains de tennis. Mais c'est un autre évènement qui participe à la renommée de la station. Depuis 1991, elle organise un festival de spectacle pour jeunes enfants « le festival du bonheur des mômes » qui amène de nombreux vacanciers au cœur de l'été. Il faut noter que le développement touristique et l'économie agricole ont toujours fonctionné en synergie, les exploitants ont bénéficié de l'affluence touristique au début des années 60. Elle a permis aux agriculteurs de vendre directement leur production aux touristes de passage dans la station, sans devoir passer par des intermédiaires, ce qui leur garantit de meilleurs revenus.

30-31-32/ BAUGEY, Pierre, BASTARD ROSSET, Gérard, BAUGEY, Florence, « *Le Grand Bornand. Au fil du temps* », Edité par l'association « histoire du Grand Bornand », 2010, pp 339-344





- Entrée du village
- Centre historique
- Aire de camping
- Centre des activités
- Transports par câble



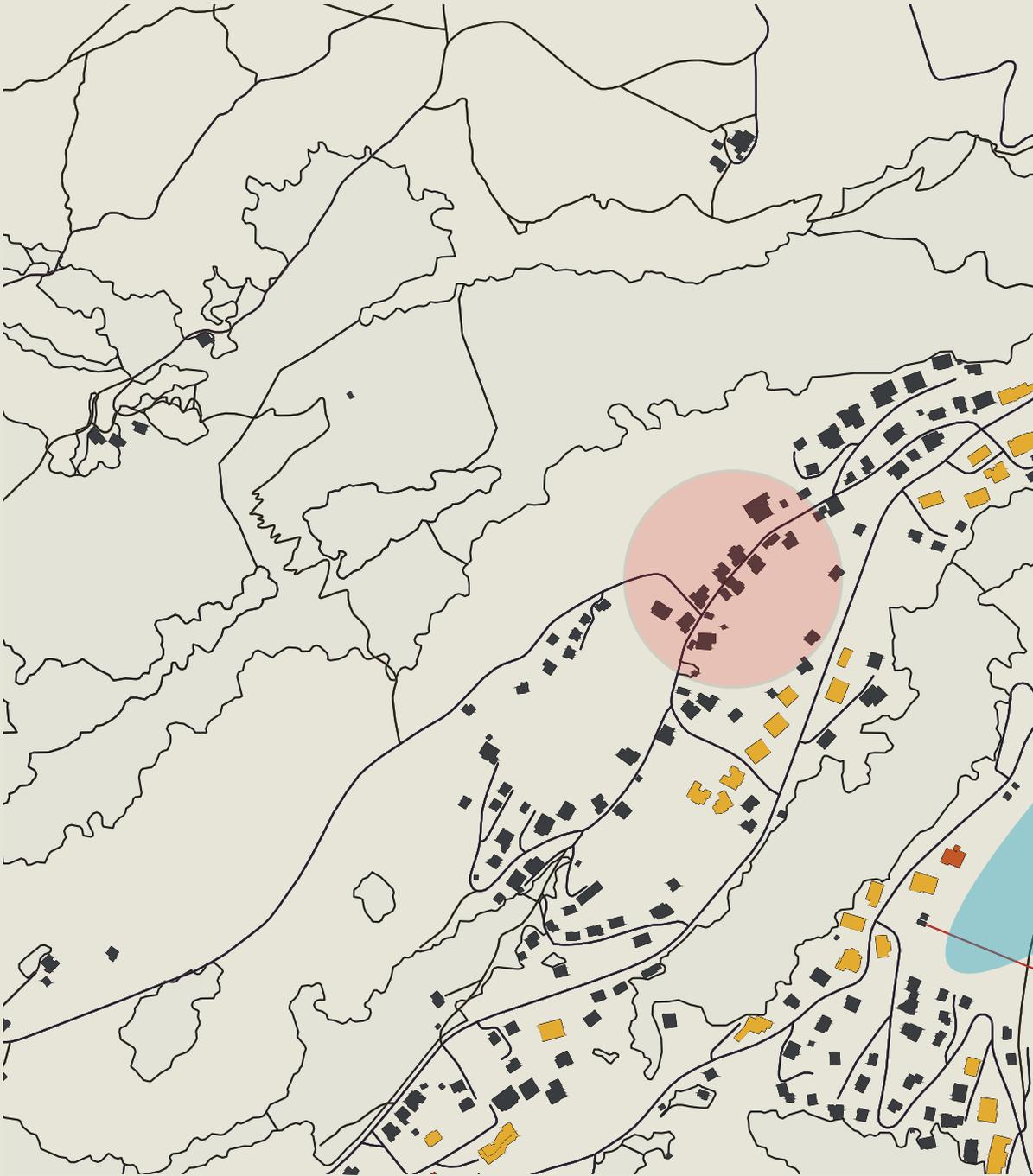
Ill 19. entrée du village
vers 1910



Ill 20. place haute du village
Avant 1939

Dans cette partie je vais présenter chaque secteur plus en détail. L'objectif est de voir comment le village a évolué au fil du temps et comment les résidences secondaires ont modifié sa morphologie. Pour cela je m'appuierai sur des textes, des plans et des photos d'époques.

Le Grand Bornand village est le cœur de la station. A l'origine, c'est un bourg typiquement Savoyard qui s'est construit autour de son église et d'une place publique. Il est structuré autour de deux places publiques qui se distinguent par leur topographie. La place haute est aménagée autour d'un alignement de maisons mitoyennes et d'une halle que l'on appelle « Grenette ». A l'époque, elle servait pendant les marchés pour entreposer le fourrage et les grains. Aujourd'hui, elle accueille des événements et sert de scène pendant le festival pour jeunes enfants « le Bonheur des mômes ». L'architecture des maisons qui entourent la place est très simple. Ce sont des bâtiments en pierre, sans ornement, enduit à la chaux. L'organisation des maisons est fonctionnelle, le premier niveau sert de commerce et les étages font office de logements. La place basse est organisée autour de l'église. A l'origine on y retrouvait le cimetière. Mais en 1850, sur l'ordre du préfet, il sera déplacé à une centaine de mètres. Cet espace sera aménagé en place publique dans les années 80 avec la construction d'un office de tourisme et de commerces. Aujourd'hui elle est utilisée pendant les événements importants comme : les foires agricoles ou le festival du « Bonheur des mômes ». Les photos d'époque témoignent de ces activités et du dynamisme des habitants. Si les infrastructures se sont modernisées, la morphologie du centre n'a pas beaucoup évolué depuis 1730. Pendant la saison d'hiver, les activités touristiques se répartissent entre le secteur du Chinailon et du village, mais en période creuse, l'activité se recentre sur le bas de la station. A partir des années 60, le développement touristique et la construction massive de logements vont bouleverser son organisation. Il faut imaginer que l'on passe d'un village organisé autour de 2000 habitants à un lieu capable d'accueillir 30 000 visiteurs 100 ans plus tard. Ces mutations sont énormes à l'échelle d'un village. Les résidences touristiques se sont développées le long des principaux axes de communication, sans réelle planification. Sur le plan, on remarque que ces résidences se situent principalement à l'entrée Ouest du village et à l'Est du centre, ce qui a favorisé son étalement. Malgré tout, le centre ancien est resté le cœur des activités. C'est le lieu où les habitants se retrouvent où se concentre le plus de commerces.

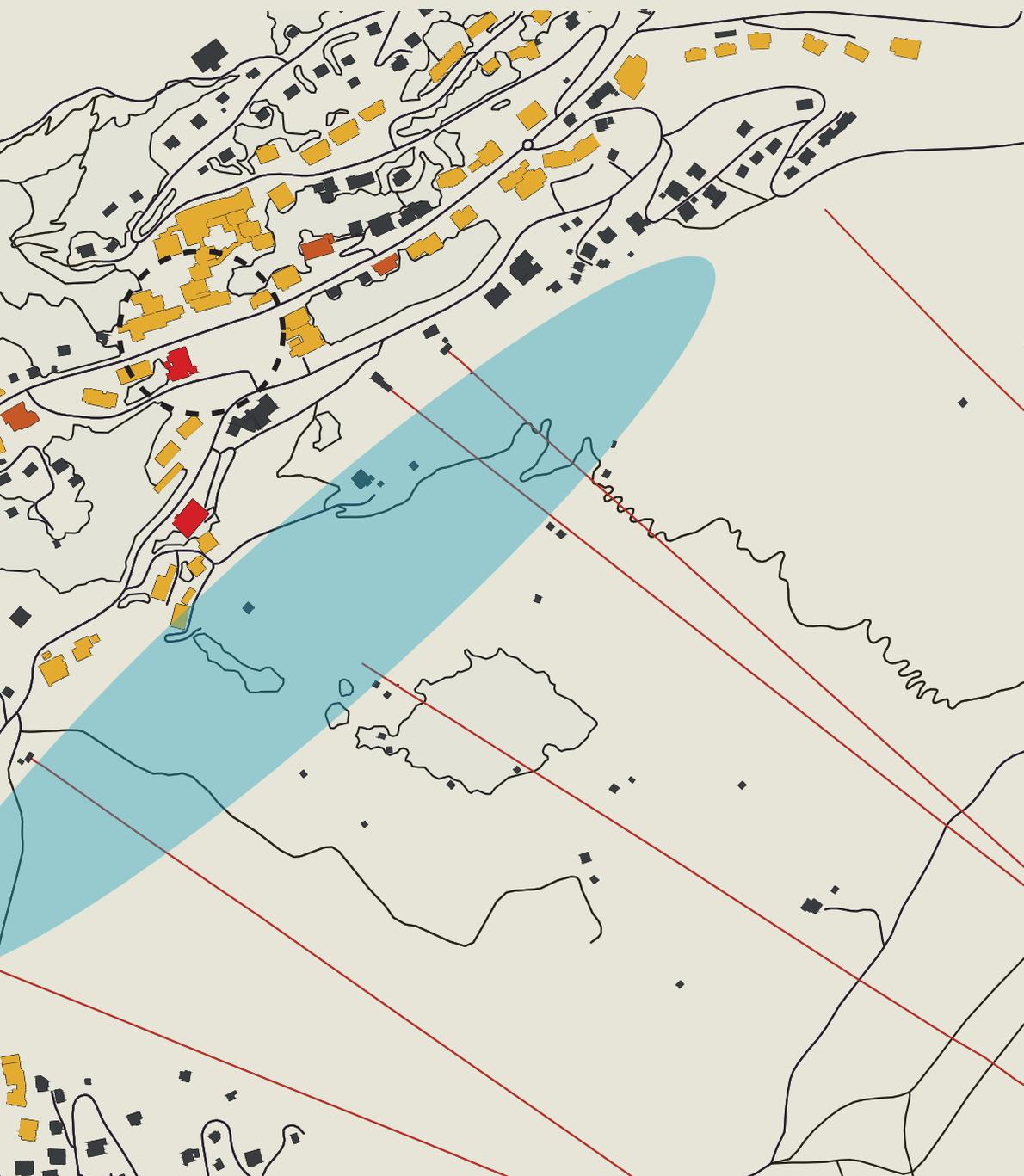


■ Résidences principales

■ Résidences Secondaires

■ Hébergements professionnels

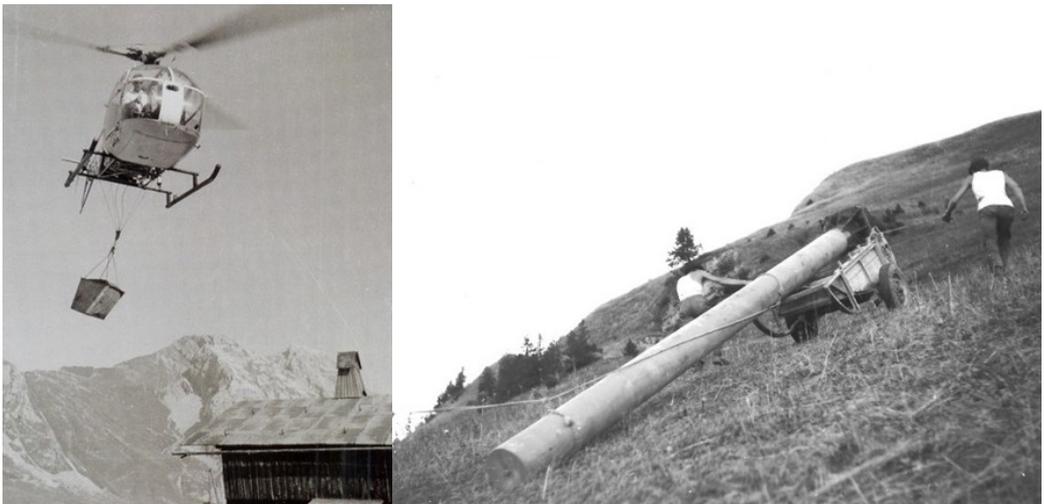
■ Infrastructures publiques



- Transports par câble
- Domaine Skiable
- Centre historique
- Centre des activités



Ill 22. le chinaillon avant le développement touristique



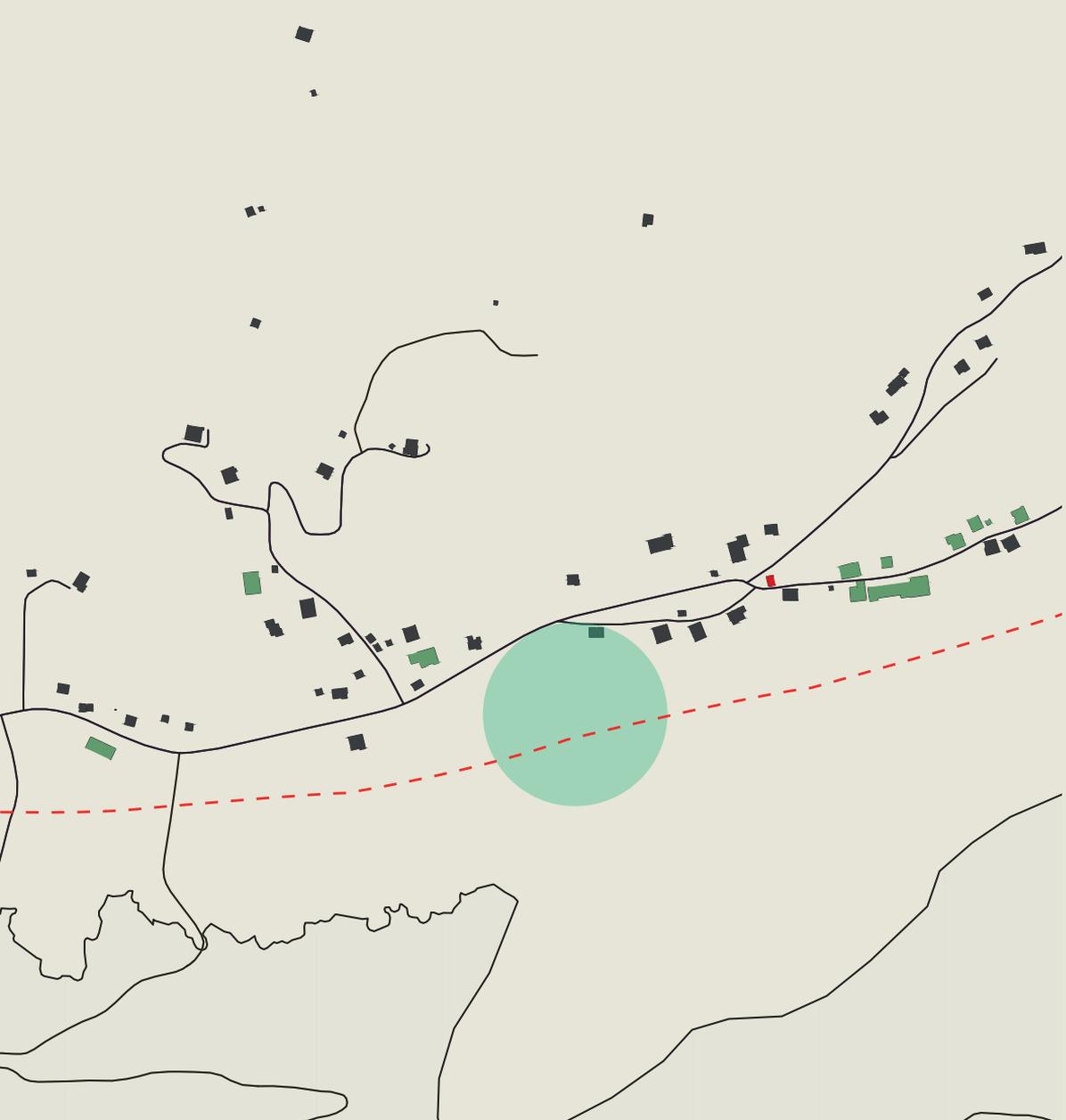
Ill 23. montage des pylônes de télési

Le Chinaillon se situe à 3 km du centre du village, il est également structuré autour d'un village ancien où l'on retrouve de nombreuses fermes centenaires qui ne sont plus en activité. Pendant longtemps, cette partie du village est restée très peu développée. Seuls quelques hameaux et fermes témoignent d'une activité passée. Les infrastructures et les routes mal entretenues le rendaient difficilement accessible. A partir du 20^{ème} siècle, tout a changé, le développement touristique a accéléré sa transformation. Ce hameau composé d'une trentaine d'habitations est devenu en quelques années un « véritable village »³³. Son altitude élevée (1300m) fait du Chinaillon un point de départ idéal pour le développement du domaine skiable. En 1953, on inaugure le premier télésiège et les premiers touristes affluent dans la station. Ce télésiège moderne et rapide pour l'époque donne un coup de pouce au développement des sports d'hiver. Dans les années 70, la liaison entre le village et le Chinaillon va devenir une réalité, deux télésièges sont construits, ils permettront aux habitants et aux touristes d'accéder plus facilement au domaine skiable. Jusqu'ici, la liaison était assurée par la route. Au même moment, les résidences secondaires vont se multiplier « entre 1971 et 1978, plus de 673 logements seront construits »³⁴. Comme dans le village, la plupart de ces résidences poussent le long des axes routiers. Cette caractéristique va accentuer l'étirement du hameau et de la rue principale qui s'étend sur 1,2 km. De nombreux commerces vont ouvrir le long de cette voie pour répondre aux besoins des premiers skieurs. Ce développement tardif aura comme conséquence de déplacer le centre du village et des activités sur la partie Ouest, où se trouvent la plupart des résidences secondaires. Les affiches promotionnelles des années 70 témoignent de cette volonté de créer un véritable village d'altitude. A cette époque on parle du « super Grand Bornand ». A cette période on construit de nombreuses infrastructures qui permettent au Chinaillon d'être autonome pendant l'hiver. Malheureusement la fin de l'euphorie économique et le manque de neige mettront un terme à ce projet. Aujourd'hui ces infrastructures sont une charge importante pour la commune. Le manque de planification a favorisé le déplacement et l'étalement du centre du village. On retrouve notamment : deux offices de tourisme, deux cinémas et deux écoles... Le Chinaillon bénéficie d'une forte affluence en hiver, mais il fonctionne au ralenti pendant le reste de l'année.

33/ Ski Aravis.com, « *L'histoire du développement du tourisme, du ski et du domaine skiable du Grand-Bornand* » <http://www.ski-aravis.com/grand-bornand-historique-du-domaine-skiable.html> (En ligne, consulté le 16 février. 2019)

34/ BAUGEY, Pierre, BASTARD ROSSET, Gérard, BAUGEY, Florence, « *Le Grand Bornand. Au fil du temps* », Edité par l'association « histoire du Grand Bornand », 2010, p 355



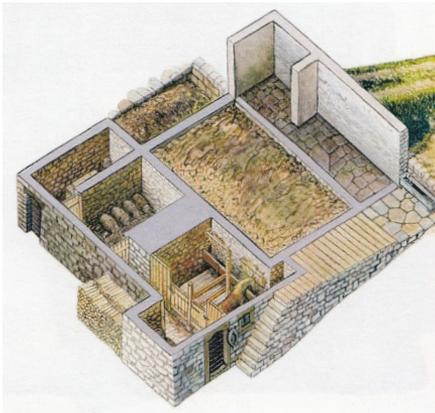


Piste de ski
de fond

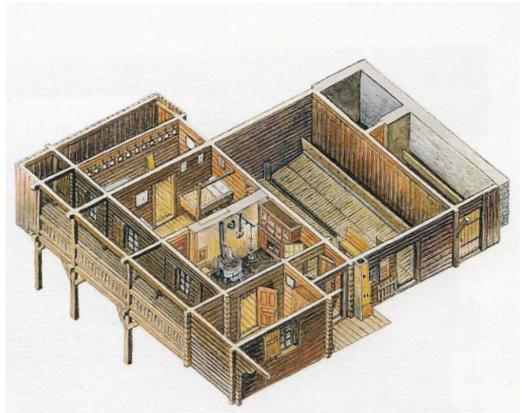
Golf



Ill 25. l'ancienne route des "Plans" (lieu dit)
vallée du Bouchet



Ill 26. axonométrie d'une ferme
sous- sol



Ill 27. axonométrie d'une ferme
rez +1

La vallée du Bouchet est une vallée agricole longue de 10 km. Elle s'étend le long d'une rivière : le Borne, qui a donné son nom au village. Elle est connue pour être le berceau du Reblochon. « *Le Grand-Bornand est la première commune agricole du département en nombre d'exploitations avec 65 fermes en activité, plus de 2400 hectares de surface agricole utilisée et autant de vaches que d'habitants (plus de 2000)* »³⁵. Cette vallée est aussi connue par les amateurs de ski de fond, car elle offre des parcours variés pendant l'hiver. Il est intéressant de constater que les résidences de loisirs ne se sont pas vraiment développées dans cette vallée. Aujourd'hui, on retrouve essentiellement des résidences principales de type « chalet » et des fermes en activités. La vallée est très peu dense et la plupart des habitants sont des familles originaires du Grand Bornand depuis plusieurs générations. Contrairement au Grand Bornand village et au Chinaillon, sa morphologie n'a presque pas changé depuis le 19^{ème} siècle. Malgré une activité touristique en hiver avec le ski de fond et le golf en été, le Bouchet est resté relativement hermétique au tourisme. Ce qui pourrait s'expliquer par l'attachement des agriculteurs à préserver leurs terres agricoles, mais aussi par les lois qui ont su protéger ces zones. En 1985, « la loi montagne » instaure « le principe de préservation des zones agricoles ». Cette disposition limite les constructions autour des exploitations, l'objectif étant de protéger ces zones contre l'urbanisation. Cette vallée a su conserver une forme « d'authenticité » face au développement touristique tout en conservant une activité agricole importante.

L'architecture des fermes dans la vallée est intéressante car elle témoigne de pratiques ancestrales. Leur forme simple dissimule une grande ingéniosité dans leur organisation. Généralement de forme carrée, ces fermes se développent sur 3 niveaux. Le soubassement est fait en pierre pour protéger l'édifice contre la neige et l'humidité. Les étages supérieurs sont réalisés en bois (madrier), une ressource disponible en grande quantité dans la région et qui présente de bonnes performances thermiques (à l'époque). Généralement, l'entrée, « le dvant dla maison »³⁶ se trouve à l'Est. C'est un espace couvert protégé des vents dominants qui sert d'accès à la maison et à l'étable. Les pièces de vie sont disposées au Sud. En continuité de la façade, on retrouve une galerie qui fait le lien entre les pièces de vie et les « cacatis »³⁷. Cet espace est couvert et protégé des vents et de la neige par des « solarets »³⁸. Il sert de lieu de distraction mais aussi d'espace de séchage pour le bois ou le linge. L'étable et les espaces de stockage se trouvent à l'arrière. La pièce de vie et l'étable sont mitoyennes, le but est de profiter de la chaleur produite par les animaux pour chauffer le cœur de la maison, « le peille ». Au dernier étage, un espace de séchage du foin est aménagé, il sert d'isolant pendant l'hiver. A côté de ces fermes, on trouve un petit grenier sans ouverture appelé « mazot ». Il servait à entreposer les biens de valeurs et les victuailles comme les viandes séchées. En cas d'incendie il évitait aux familles de tout perdre. Ce patrimoine témoigne du bon sens des paysans, qui ont su s'adapter à des terrains et des conditions climatiques difficiles. Aujourd'hui la plupart de ces fermes sont classées et leur transformation fait l'objet d'une attention particulière.

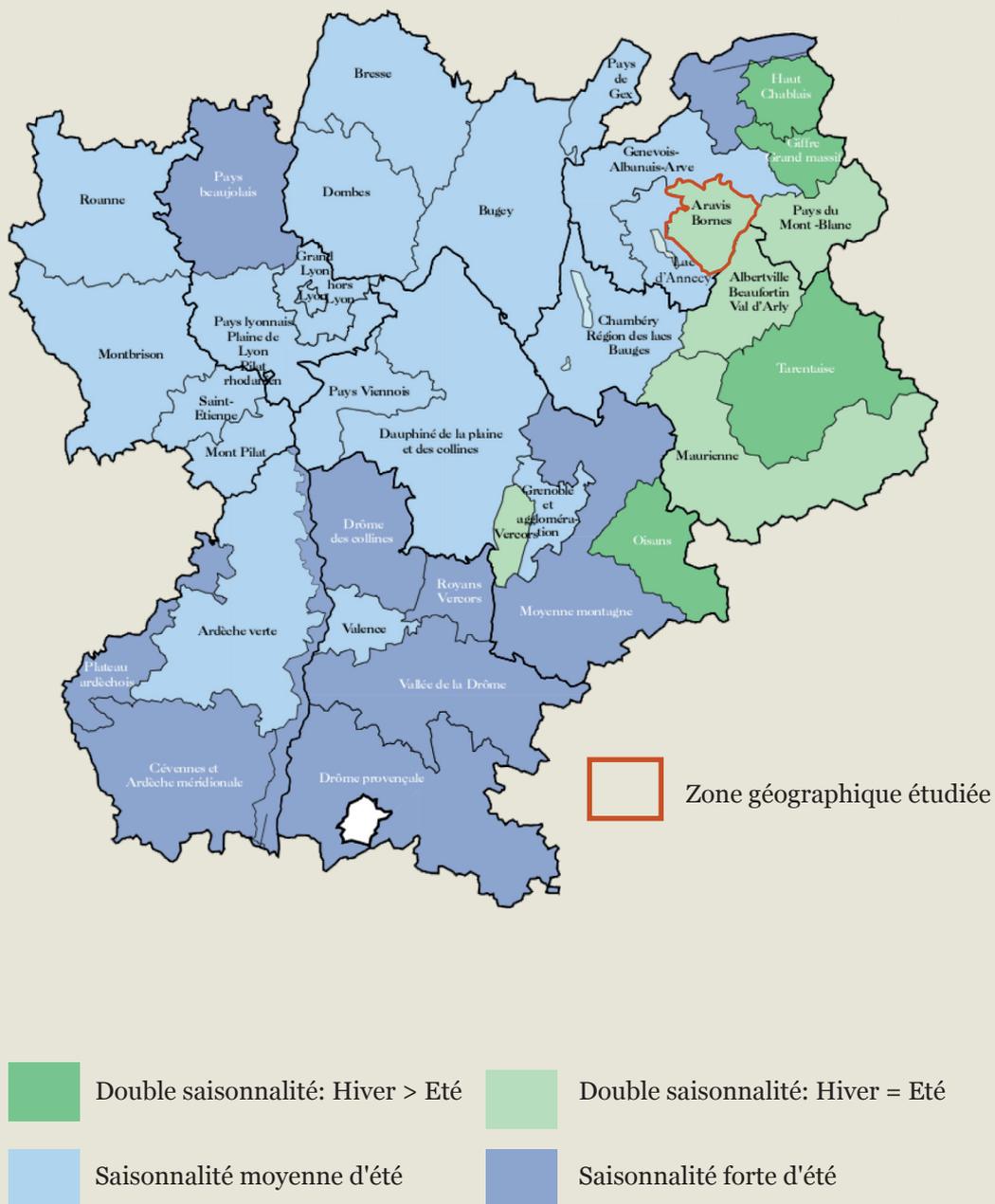
35/ SITE OFFICIEL DU GRAND BORNAND, « *Visite d'une ferme. A la découverte du Reblochon* », <https://www.legrandbornand.com/visite-d-une-ferme-a-la-decouverte-du-reblochon.html> (En ligne, consulté le 16 Avril. 2019)

36/le dvant dla maison : le devant de la maison (patois Savoyard)

37/cacatis : Toilette située au dessus de la gouille à fumier

38/Solaret : Bardage de bois ajouré

- A Introduction
- B La saisonnalité touristique
- C La Saisonnalité économique
- D Des infrastructures et des logements saisonniers
- E L'agriculture Alpine un modèle de saisonnalité
- F 3 Hypothèses autour de la saisonnalité



Ill 28. La saisonnalité des zones touristiques région Rhône-Alpes Auvergne
 source : DADS, 1997

Définition

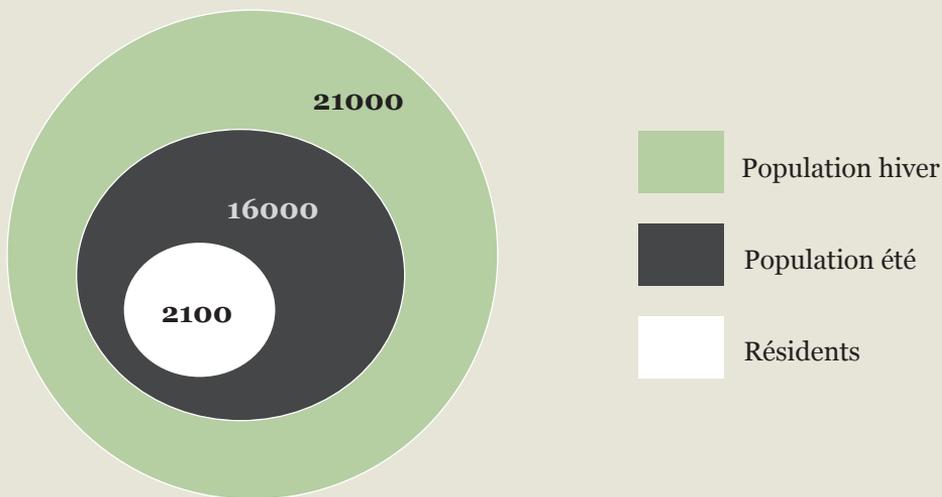
*La saisonnalité «définit le caractère saisonnier, périodique (saison, trimestre, mois...) d'un phénomène ou encore d'une affluence»*³⁹

Le premier enjeu ou caractéristique d'une station de sport d'hiver est qu'elle fonctionne par intermittence, elle doit être capable d'accueillir un nombre très important de personnes sur une période très courte, en offrant de nombreux services. En quelques semaines, un village doit être capable d'accueillir la population d'une petite ville. C'est le cas au Grand Bornand. Le schéma détaille « la saisonnalité touristique dans la région Rhône Alpes »⁴⁰. On y voit que le village profite d'une double saison touristique. Sa situation géographique et son altitude moyenne (1000 m) font du Grand Bornand un lieu visité en été comme en hiver. La population passe de 2100 habitants (hors saison) à 21 000 (en hiver). Ce chiffre à lui seul symbolise une grande partie des enjeux et des questions autour du tourisme. Cette caractéristique influence la vie des habitants sans que l'on n'y soit attentif, il ne touche pas uniquement les stations de sports d'hiver mais aussi les stations balnéaires de tourisme. Aujourd'hui il est très difficile de donner une définition claire de la saisonnalité, ce phénomène se comprenant davantage par ses effets et ses conséquences sur les stations. Il est intéressant de noter que les liens de dépendance entre les rythmes saisonniers et les conséquences sur le tourisme ne sont pas nouveaux, pourtant la plupart des études sur le sujet sont assez récentes. Ces études⁴¹ se concentrent essentiellement sur l'aspect touristique et économique des stations ; pour la plupart elles montrent le déséquilibre brutal entre les saisons, et parle de la saisonnalité comme d'un « problème » contre lequel il faudrait « lutter ». Ces mots m'ont interpellé, personnellement je n'ai jamais ressenti ces changements comme un problème. Dans cette partie, je vais aborder la question économique et touristique, mais pas seulement, j'aborderai aussi la question de l'agriculture alpine qui a fait de la saisonnalité un atout. Je formulerai aussi des hypothèses sur l'importance de maintenir des rythmes contrastés entre les saisons. En m'intéressant à ses conséquences, je veux montrer l'importance des rythmes saisonniers sur la vie d'un village et dépasser les enjeux liés à l'économie et au tourisme.

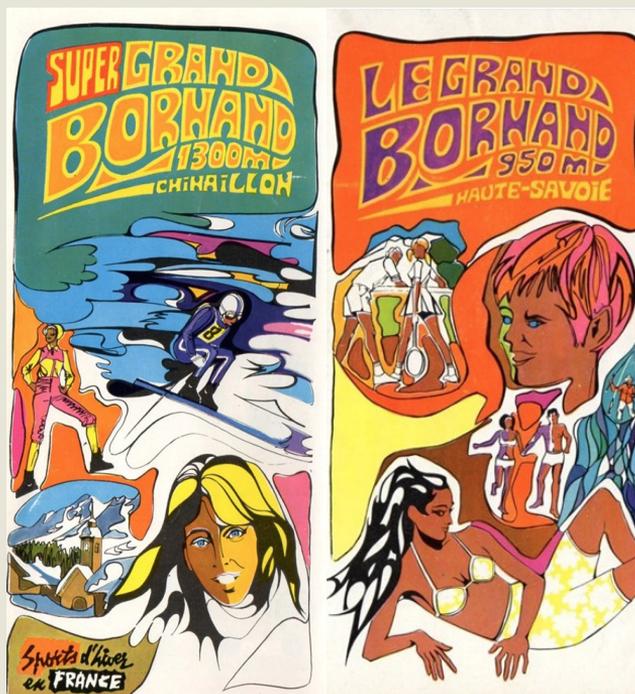
39/Source : dictionnaire l'internaute

40/ Institut national de la statistique et des études économiques, « *La saisonnalité des zones touristique en Rhône Alpes* », rapport sur l'impact de la saisonnalité en région Rhône Alpes Auvergne, Paris,

41/ ORGANISATION MONDIALE DU TOURISME, « *Surmonter le problème de la saisonnalité pour contribuer à la diversification de l'activité économique. Le tourisme de montagne* » <http://media.unwto.org/fr/press-release/2014-04-17/surmonter-le-probleme-de-la-saisonnalite-pour-contribuer-la-diversification> (En ligne depuis le 15 Avril. 2014, consulté le 21 janvier. 2019)



Ill 29. Evolution de la population du village du Grand Bornand en fonction des saisons
Source: Carte personnelle



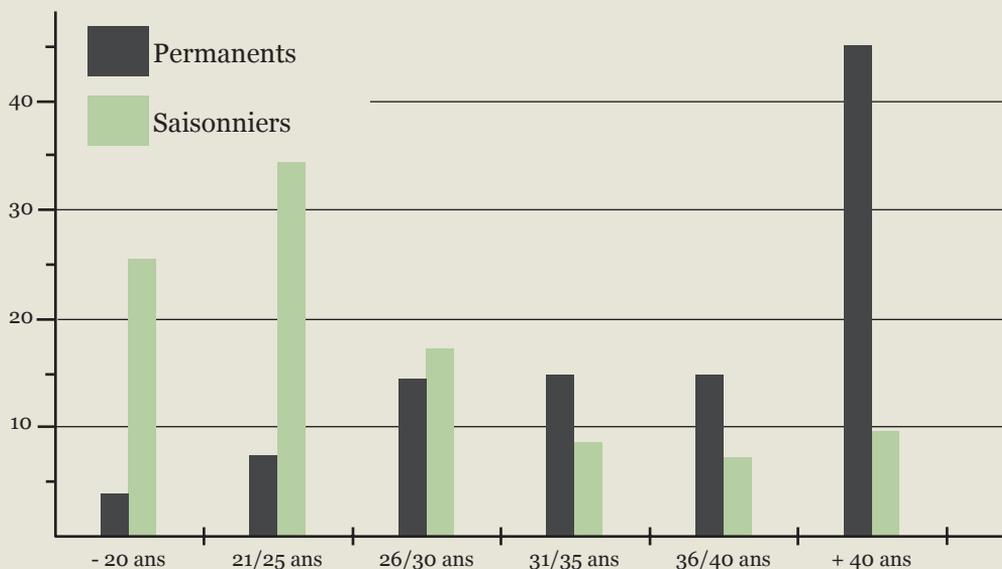
Ill 30. plaquette promotionnelle pour le Grand Bornand dans les années 70

Le chiffre qui illustre le mieux la saisonnalité touristique est celui de l'évolution de la population du Grand Bornand entre l'automne et l'hiver elle passe de 2100 habitants à 21 000 résidents. En multipliant la population d'un village par 10, on modifie sa morphologie et son équilibre en profondeur. Cette caractéristique unique pose un certain nombre de questions : Comment loger tous ces gens ? Que faire des logements inoccupés pendant les périodes de faible affluence ? Comment faire cohabiter résidents occasionnels et permanents ? Aujourd'hui, il existe assez peu de données sur le sujet.

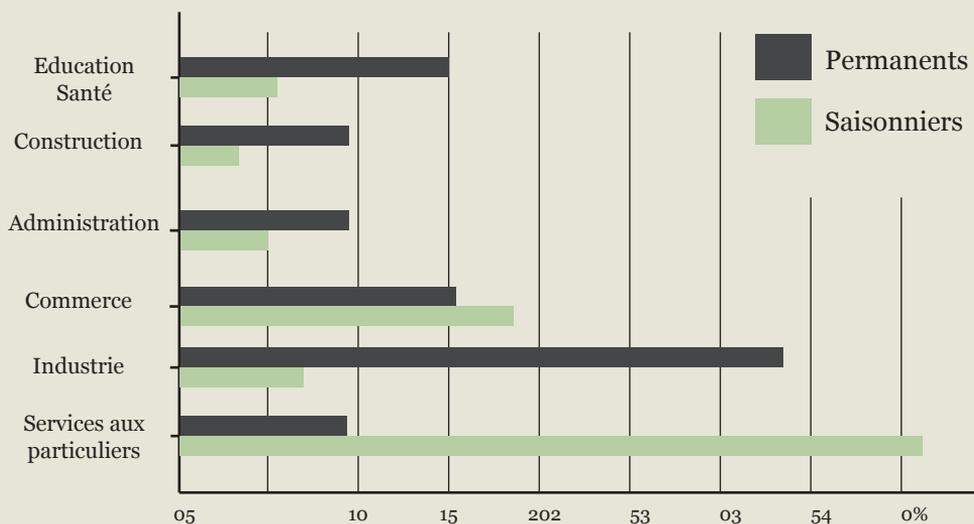
Lors de mes recherches, 2 chiffres clés m'ont été donnés par la Mairie du Grand Bornand. Ils concernent les nuitées touristiques. Pendant l'hiver 2017/2018, le service des taxes de séjour a enregistré 337 345 nuitées⁴². Durant l'été 2018 c'est 220 149 nuitées qui ont été déclarées⁴³. Ces chiffres m'ont interpellé pour plusieurs raisons. Tout d'abord la durée des saisons n'est pas la même. La saison d'hiver commence en décembre et se termine en avril soit 4 mois 1/2 avec des pics d'affluence pendant les vacances de Noël et de février. La saison d'été dure 2 mois, (juillet à août) avec un pic de fréquentation pendant le festival pour jeunes enfants (festival du Bonheur des mômes, fin août). Personnellement j'envisageais un plus grand déséquilibre entre l'été et l'hiver. Ces chiffres montrent l'importance et le potentiel du tourisme estival et relativise la place qu'a pu prendre la saison d'hiver ces dernières années. Aujourd'hui, la plupart des investissements réalisés par la commune sont concentrés autour de l'hiver. Le fonctionnement et l'entretien du domaine skiable occupent une part importante dans le budget global. Ce potentiel devrait être étudié. Dans un contexte de crise climatique et d'essoufflement de la fréquentation touristique, l'hypothèse d'une diversification des activités pourrait être intéressante. Il faut quand même relativiser ces données. Si en terme de nuitées touristiques, l'été génère une bonne occupation des hôtels et des résidences de tourisme, son poids économique est pour l'instant plus faible. Aujourd'hui « 1€ dépensé dans les remontées mécaniques génère en moyenne 6 à 7 € en dépenses additionnelles en stations, avec des montants variables selon les clientèles et le profil de stations. »⁴⁴ Mais la saison d'été pourrait regagner des parts de marché dans les années à venir et participer à la diversification touristique et au renouvellement des stations.

42-43/Source : Les services des taxes de séjours de la Mairie du Grand Bornand. Les personnes mineures ne sont pas prises en compte dans le calcul.

44/ATOOUT FRANCE, « *La réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne* », Guide à destination des élus et des propriétaires, Editions Atout Frances, Paris, décembre. 2015, p.9



Ill 31. Schéma de répartition des permanents et des saisonniers selon leur âge
source : DADS 1997



Ill 32. Schéma de répartition des permanents et des saisonniers selon les secteurs d'activités
source : DADS 1997

Dans la région Rhône Alpes Auvergne, la variation des emplois est importante en fonctions des zones touristiques. Dans le massif des Aravis, cette variation est de l'ordre de 13%, mais dans certains secteurs elle atteint 25% ⁴⁵. Elle s'explique par une saison d'été avec une forte affluence touristique et une saison d'hiver très faible, le recours à des emplois saisonniers est alors essentiel. C'est notamment le cas dans la région des Cévennes ou en Ardèche. Le Grand Bornand dans le secteur des Aravis bénéficie d'une double saison (été + hiver). La variation saisonnière de l'emploi est autour de 13% ⁴⁶. Ces emplois sont généralement occupés par des jeunes comme on le voit sur le schéma. Aujourd'hui, 6 saisonniers sur 10 ont moins de 26 ans ⁴⁷. Cette représentation des jeunes est due à la forte tertiarisation des emplois. Le secteur qui embauche le plus est celui des services aux particuliers avec en tête l'hôtellerie, la restauration et l'hébergement touristique. Ces emplois restent malgré tout assez précaires et les rémunérations sont généralement bien inférieures aux emplois permanents.

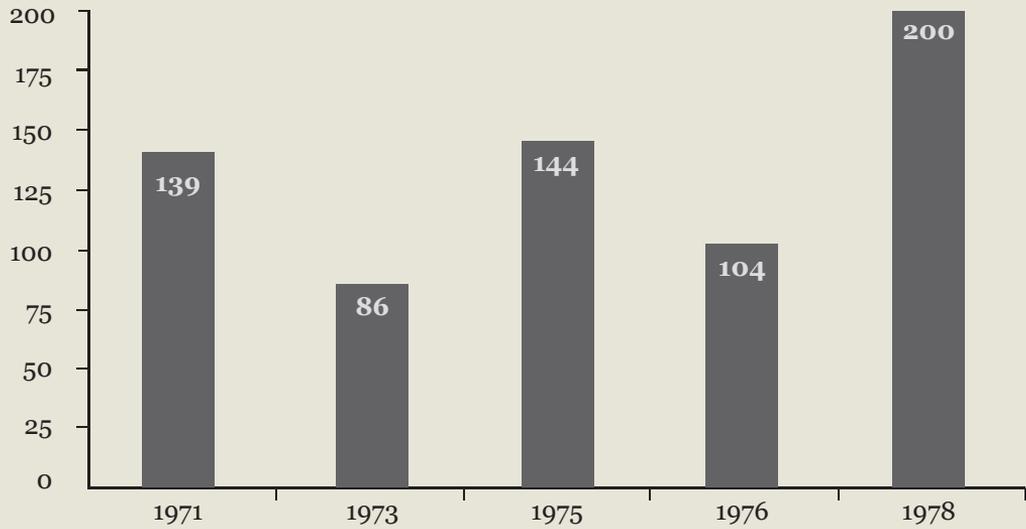
Une autre tendance est celle des emplois saisonniers fixes. Aujourd'hui, de nombreux habitants ont une activité professionnelle différente en hiver et en été. Ces emplois sont généralement en lien avec les métiers du tourisme, c'est notamment le cas des moniteurs de ski, des employés des remontées mécaniques et des pisteurs. L'été, ils s'adaptent, certains restent dans le secteur du tourisme et profitent de la proximité de ville comme Annecy, mais la plupart se tournent vers le secteur de la « construction » ou de « l'agriculture ». Ils bénéficient de l'affluence touristique hivernale et estivale. La saisonnalité est, dans ce cas, une opportunité et ne crée pas de précarité pour ces travailleurs.

La question de l'hébergement des travailleurs saisonniers

Il me paraît important de faire un lien entre travail et logements saisonniers. Cette question est un sujet délicat. Le recours à des emplois saisonniers est vital pour le fonctionnement des stations, mais aujourd'hui, beaucoup de saisonniers ne parviennent pas à se loger dans des conditions décentes et à des prix corrects. Les loyers en saisons sont tellement hauts, que beaucoup d'employeurs ont du mal à loger leur personnel. Les communes manquent de résidences à loyers modérés. Cette population est aujourd'hui très précaire. Faute de logement disponible, certains font le choix de vivre dans des « camions aménagés » ils représenteraient 10% selon les estimations, mais ce mode d'habitat pose de nombreuses questions. En 2013 à la Clusaz un saisonnier est mort asphyxié dans son camion. En 2019 à Courchevel, deux saisonniers ont trouvé la mort dans l'incendie d'un chalet vétuste ⁴⁸. Ces informations défrayent régulièrement la chronique et montrent que la situation est préoccupante. Je pense que cette question devrait nourrir le débat sur la question des logements dans les stations et faire émerger des solutions.

45-46-47/ Institut national de la statistique et des études économiques, « *La saisonnalité des zones touristique en Rhône Alpes* », rapport sur l'impact de la saisonnalité en région Rhône Alpes Auvergne, Paris,

48/ LE PARISIEN, « *Incendie à Courchevel. Deux morts et 4 blessés graves* », <http://www.leparisien.fr/faits-divers/important-incendie-a-courchevel-deux-morts-et-quatre-blesses-20-01-2019-7992468.php> (En ligne depuis le 20 Janvier. 2019, consulté le 3 Février. 2019)



Ill 33. Evolution de la construction de logements neufs au Grand Bornand
Source : BAUGEY, Pierre, « Le Grand Bornand. Au fil du temps »



Ill 34. le chinaillon dans les années 70

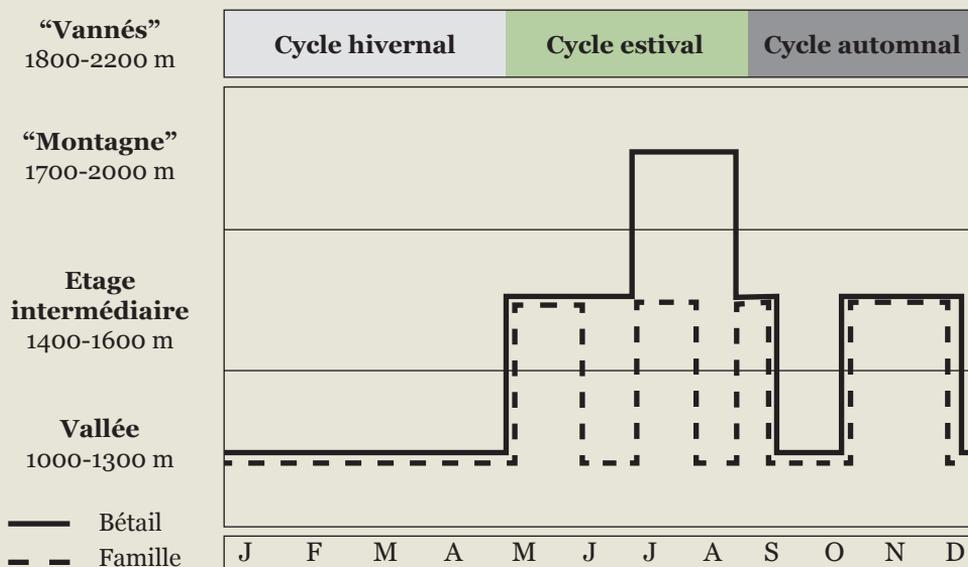
Aujourd'hui, les résidences secondaires sont une conséquence de la saisonnalité et des disparités qu'elle engendre. Pendant longtemps, ces résidences ont permis de loger les touristes pendant les périodes de forte affluence (hiver), mais également de financer les infrastructures de la station grâce aux taxes qu'elles génèrent. « Les résidences neuves offrant des surfaces moins généreuses donc plus accessibles aux acheteurs ont poussé comme des champignons, générant de ce fait de grosses recettes à court terme via les taxes particulièrement élevées au Grand Bornand ». ⁴⁹ On observe qu'elle se sont beaucoup développées dans les années 70 (cf graphique) il me paraît nécessaire de rappeler que la plupart des logements construits dans les stations françaises se sont développés à la même époque, profitant d'un soutien politique (premier plan neige) et d'un climat économique favorable.

A cette époque, « *l'immobilier a été le moteur économique de développement des grandes stations intégrées de sports d'hiver, caractéristiques notamment du département de la Savoie. Dans ce système, les programmes immobiliers neufs garantissent le financement des équipements et constituent donc un fondement indispensable de la viabilité financière du modèle économique des stations* » ⁵⁰.

Aujourd'hui les résidences secondaires représentent 80% des constructions dans le village. Cette occupation saisonnière des logements pose un certain nombre de questions, notamment sur leurs taux d'occupation qui a beaucoup diminué avec le temps, créant des lits froids (phénomène développé dans la partie 2 du mémoire). Le manque d'entretien et d'investissement des propriétaires dans ces résidences les rendent de plus en plus difficiles à louer. Je pense que c'est surtout le manque d'anticipation et de planification qui a conduit à certaines dérives...

49/ Ski Aravis.com, « *L'histoire du développement du tourisme, du ski et du domaine skiable du Grand-Bornand* » <http://www.ski-aravis.com/grand-bornand-historique-du-domaine-skiable.html> (En ligne, consulté le 16 février. 2019)

50/ MASSON-MARET, Hélène, VAIRETTO, André, « *Patrimoine naturel de la montagne : concilier protection et développement* », Rapport d'information du Sénat fait au nom de la commission du développement durable n°384, Paris, 19 Février. 2014,



Ill 35. Schéma simplifié de l’occupation du territoire par les agriculteurs
 Source : D’après un schéma de MANN, Adrian, dans *“Habiter les Alpes. Entre mythes et réalités”*



Ill 36. labours au Grand Bornand
 1924

Le modèle agricole alpin est un très bon exemple de l'adaptation aux contraintes des saisons. Ce qui caractérise l'agriculture de montagne c'est l'élevage. Avec des conditions climatiques particulièrement difficiles, les exploitants agricoles ont dû s'adapter. Pour optimiser l'exploitation des terres agricoles, on utilise les alpages durant la période estivale, les troupeaux sont déplacés pendant 4 mois (juin à septembre). A partir du mois de juin, les agriculteurs déplacent leurs troupeaux en montagne, ces exploitants possèdent deux fermes, une qu'ils utilisent l'hiver et l'automne, située en plaine et une autre exploitée au printemps et en été dans les alpages. Cette pratique ancestrale améliore la qualité du lait et du fromage, mais pas seulement : elle entretient les pelouses alpines et permet aux agriculteurs d'avoir des troupeaux plus importants en augmentant la surface des terres pour nourrir leurs animaux. Pour beaucoup d'agriculteurs, la saisonnalité génère de la fragilité, (dépendance forte aux conditions climatiques, chiffre d'affaires réalisé sur une période courte etc...). En montagne, les agriculteurs ont su s'adapter et assurer une très bonne valorisation du lait. « *Les Aravis présentent une agriculture particulièrement dynamique, qui représente 10 % de l'agriculture départementale en terme d'exploitations, d'actifs agricoles, de nombre de vaches laitières et de quantité de lait produit* »⁵¹. Aujourd'hui 2/3 des exploitants utilisent les « alpages laitiers », et déplacent leurs troupeaux pendant 4 mois de l'année, ce qui leur permet d'avoir une surface plus importante en prairie naturelle ; c'est aussi pendant cette période que les agriculteurs récoltent et stockent le foin nécessaire à l'hivernage des animaux. La montée en alpage (enmontagner) et la descente (démontagner) est aussi l'occasion de fêtes folkloriques dans le village. Pour beaucoup de villages de montagne, l'exploitation laitière et agricole vit au rythme des saisons et détermine l'occupation du territoire.

*« Aujourd'hui, bien sûr, avec le marché commun, les quotas laitiers, l'avidité des promoteurs, l'arrivée massive d'étrangers qui croient que la Savoie doit devenir une immense station de sports d'hiver, et pour d'autres raisons encore, comme le vieillissement de la population agricole, il n'est plus possible d'exploiter la montagne comme autrefois. Mais l'inalpage existe encore, malgré tout, et sous diverses formes »*⁵²

51/ Préfecture de la Haute Savoie, « *Les territoires agricoles. Les Aravis* » <http://www.haute-savoie.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture/Agriculture-en-Haute-Savoie/Observatoire-agricole/Les-territoires-agricoles/Aravis> (En ligne depuis le 21 Mars. 2018, consulté le 23 Mars. 2019)

52/ HERMANN Marie-Thérèse, « *La Savoie traditionnelle* », Editions Curandera, 1987,

J'ai choisi de développer 3 hypothèses qui, selon moi, font de la saisonnalité un atout pour les stations ; je veux montrer qu'avant d'être un problème, la saisonnalité est d'abord une caractéristique des stations alpines. Elle s'appuie sur des constats et des réflexions d'auteurs.

1/ La saisonnalité comme vecteur “d’authenticité” et de maintien du lien social

La première idée que je veux développer est que la saisonnalité permet de maintenir une forme « d’authenticité » et de renforcer les liens sociaux. La façon de vivre et les relations entre les habitants sont très différentes pendant la saison touristique et en dehors de ces périodes d’affluence. En hiver, on vit au rythme des arrivées touristiques, beaucoup de résidents ont une activité professionnelle en lien avec le tourisme, ce qui génère du stress et un manque de temps. A l’inverse, l’automne et le printemps sont des périodes plus calmes, les résidents retrouvent progressivement leur place dans le village et les relations sont plus fréquentes. Je pense que le contraste et la différence entre les saisons favorise et renforce les liens entre les habitants, l’alternance entre période d’activités touristiques et périodes d’activité ralentie nous a permis de rester un village avec une identité forte et un noyau d’habitants qui reste stable. Ce n’est pas le cas partout, beaucoup de stations de ski ne parviennent pas à trouver cet équilibre. C’est notamment le cas à Courchevel en Savoie. La station compte 40 000 habitants au cœur de l’hiver, pourtant une fois la saison terminée la plupart quittent la station. Les conséquences sur la vie du village sont dramatiques, ces lieux ressemblent à des « no mans land » en dehors des périodes touristiques. À la fin de l’hiver, les grues remplacent les hommes pour préparer la saison suivante, il ne reste presque plus aucun service de proximité. On est dans le « Disneyland alpin » théorisé par Bernard Crettaz⁵³. Aujourd’hui on entend beaucoup parler de tourisme 4 saisons, l’objectif est d’éviter la monoculture économique⁵⁴ et de diversifier les activités pendant toute l’année. Je trouve cette idée intéressante si elle participe au maintien de la population. L’équilibre entre développement touristique et maintien de la vie d’un village est fragile et difficile, mais ce sont deux ingrédients qui me semblent essentiels.

2/ Maintenir une vie sociale en dehors des périodes touristiques pour favoriser la transition vers une autre forme de tourisme ou d’économie.

La seconde hypothèse s’appuie sur la notion « d’après-tourisme » développée par Philippe Bourdeau : L’après tourisme « est une notion englobant toutes les formes d’évolution du tourisme moderne. »⁵⁵ Cette notion d’évolution me semble très intéressante. On se rend compte que le modèle touristique actuel est contesté, que les enjeux climatiques modifient déjà notre façon de consommer et de voyager. On peut s’attendre à des changements importants dans les années à venir et les stations devront les anticiper (cf préambule). Ces mutations peuvent être diverses : diminution de la demande touristique, développement d’un tourisme 4 saisons, augmentation du nombre d’habitants et « des déplacements pendulaires »⁵⁶ etc.

53/CRETIAZ, Bernard, « *Au delà du Disneyland alpin* », Italie, Editions Priuli & Verlucca. Musée d’ethnographie de Genève, 1994,

Je vais m'intéresser plus en détail à cette notion « d'après tourisme » et à ces scénarios dans la partie 3 du mémoire, mais je pense qu'un des critères d'évolution est le maintien des traditions, des liens sociaux et des différences. Pour moi, l'un des risques du tourisme de masse est qu'il « assigne les habitants à résidence ». La vie n'existe que pendant les périodes de tourisme et il est très difficile dans ces conditions d'envisager un changement ou une transition vers d'autres formes d'économie. Je pense que si l'on parvient à maintenir une activité en dehors des périodes touristiques, il sera plus facile d'envisager des changements. Ils pourront s'appuyer sur une identité locale forte, qui est la base de toute mutation.

3/ Concevoir des bâtiments qui sont capables d'évoluer en fonction des saisons.

La saisonnalité comme caractéristique des stations pourrait-elle favoriser le renouvellement de l'identité architecturale ?

Aujourd'hui on parle beaucoup du manque d'identité de l'architecture des stations ; de plus en plus générique, elle n'est plus en relation avec le lieu dans lequel elle s'implante. Mon hypothèse est que si on envisage la saisonnalité comme une caractéristique des stations de ski avant d'être « un problème », on pourrait anticiper certains effets négatifs et l'intégrer dans la conception des projets d'architecture et d'urbanisme. A l'image des nouveaux principes d'urbanisme, on intègre désormais la question du temps dans l'aménagement des villes ⁵⁷. On anticipe la vie d'un quartier en fonction des heures de la journée. Pourquoi ne pas étendre ce modèle dans les stations de ski ? En intégrant la variable des saisons dans la conception des bâtiments. Cette approche modifierait la façon de concevoir et de planifier les logements et elle inviterait les élus, les maîtres d'œuvre et d'ouvrage à faire des choix forts en matière d'aménagements et de projets. Envisager comment un bâtiment va être occupé pendant les périodes touristiques et en dehors ? Comment chauffer le bâtiment pendant ces périodes ? Ces questions qui me semblent essentielles sont aujourd'hui absentes des débats. En intégrant la variable des saisons et de l'occupation diffuse des logements on pourrait anticiper certains effets et mieux prendre en compte les enjeux climatiques qui sont encore trop souvent ignorés.

Cette question m'intéresse car elle pourrait participer à renouveler l'identité architecturale en questionnant les élus et les habitants sur la pertinence des typologies de logements. Elle pourrait redonner de la liberté aux architectes et surtout intégrer les questions climatiques dans la conception des bâtiments.

54/La mono culture économique fait écho au projet moderniste des années 70 et au développement des stations dites intégrées. Leur organisation était faite autour d'un seul produit le ski et d'une organisation global pour une clientèle standardisée : « une famille avec 2 enfants (comme dans les grands ensembles) pratiquant le ski comme unique activité. » Dans son livre *L'architecture dans l'aventure des sports d'hiver* Marie Wozniak décrit très bien ce phénomène p 134.

55/ BOURDEAU, Philippe, « *Après ski/ Post tourisme* », <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/apres-tourisme-post-tourisme> (En ligne, consulté le 17 Avril. 2019)

56/Définition : Le déplacement pendulaire, appelé aussi migration ou mobilité pendulaire, est le déplacement journalier de la population des grands centres urbains entre les lieux de domiciles et les lieux de travail ou de scolarité.

57/chrono urbanisme

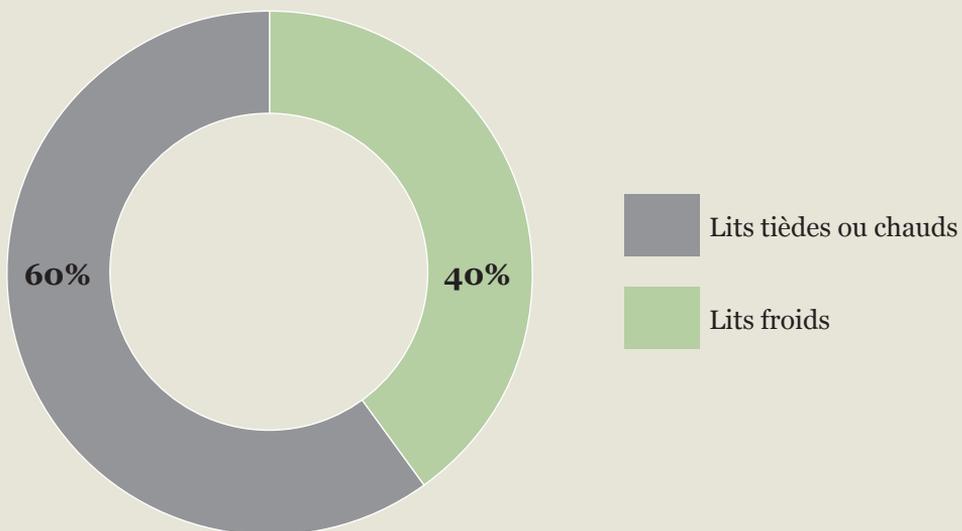
Conclusion : Le paradoxe de la saisonnalité

Aujourd'hui la saisonnalité touristique est perçue comme quelque chose de négatif et de problématique. Il suffit de faire une recherche sur le sujet pour s'en rendre compte. Cette vision relayée par les acteurs du tourisme est à prendre en compte, car elle participe à une prise de conscience collective sur les risques que l'on prend en ignorant ce facteur. Il me semble cependant que la saisonnalité est quelque chose qui ne peut pas juste se réduire à la vision économique des stations de ski, en délaissant bien d'autres aspects de la vie d'un village. Je pense que l'on se trompe de combat en montrant du doigt la saisonnalité. Pour moi, c'est ce contraste fort entre les saisons qui a attiré les premiers touristes en montagne et qui continue de les faire venir aujourd'hui. On vient chercher quelque chose que l'on n'a pas chez soi, c'est le propre du voyage. La force d'un village de montagne est d'exister par le contraste et les spécificités de ses modes de vie. Je considère d'abord la saisonnalité comme une caractéristique des stations de montagne avant d'être un problème, et comme toute spécificité, c'est d'abord ce qu'on en fait qui en détermine les effets. C'est d'avantage le manque de prise en compte et d'anticipation de ces effets qui ont conduit à certaines dérives. L'exemple de l'agriculture en montagne est très éloquent, les agriculteurs ont su transformer une spécificité en force, non pas en la combattant mais en l'intégrant dans leur façon de vivre et de travailler. Je crois que le tourisme pourrait s'inspirer de cet exemple. La saisonnalité contraint les acteurs du tourisme à des choix forts en matière de développement et d'aménagement du territoire. L'absence de choix et d'anticipation nous a conduits à certaines dérives, c'est notamment le cas des résidences touristiques et des infrastructures de loisirs qui se sont multipliées sans planification. Evidemment toutes les difficultés liées aux saisons ne pourraient pas être réglées, mais l'exemple des pays voisins qui ont su anticiper certains effets, nous montre qu'il est possible de promouvoir un tourisme plus durable sans pour autant renoncer à une forte fréquentation touristique (cf exemple autrichien partie VI).

- A Introduction
- B Origines des lits froids
- C Profils des propriétaires ayant acquis une résidence secondaire
- D Politiques étrangères en matière de lutte contre les lits froids:
 - 1 Espagne
 - 2 Suisse
 - 3 Autriche
 - 4 France



Ill 37. photo résidence innocupée



Ill 38. 30 à 40 % des cinq millions de lits touristiques des stations françaises sont occupés moins de quatre semaines par an Source : Atout France

Définition

*Faute d'une définition officielle, on considère généralement qu'un lit est dit « froid » lorsqu'il est occupé moins de 4 semaines par an, et qualifié de « chaud » s'il est occupé au moins 12 semaines par an. Les lits occupés entre 1 et 3 mois par an sont qualifiés de « tièdes ».*⁵⁸

*« En terme d'occupation moyenne en hiver, un meublé en résidence de tourisme génère 12,3 semaines, un meublé en agences immobilières génère 9,4 semaines contre seulement 3 semaines pour un lit diffus ».*⁵⁹ »⁶⁰

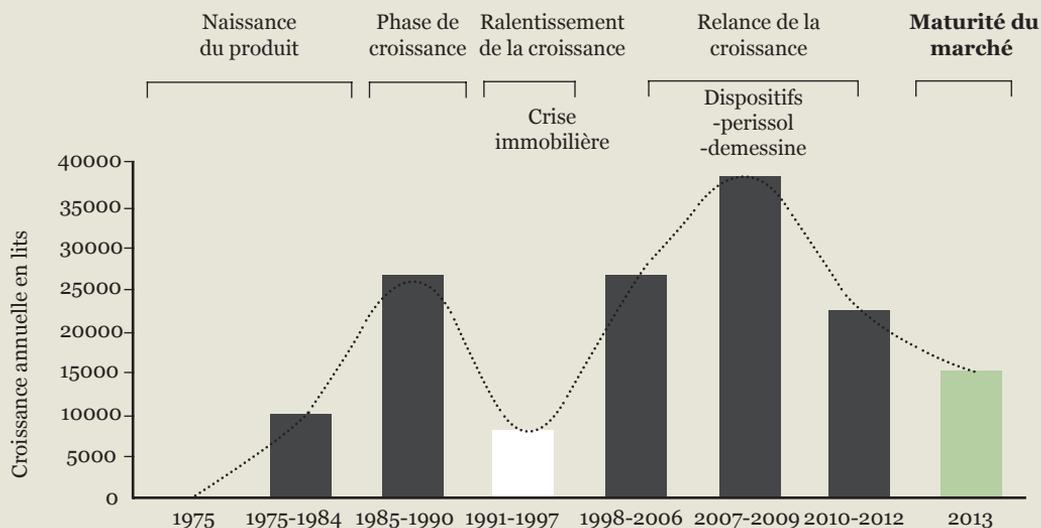
Le second enjeu est celui des « lits froids », ce phénomène agite l'actualité depuis plusieurs années. Pourtant aucune statistique précise n'existe pour les quantifier. « Il toucherait entre un tiers et 40% des lits dans les stations françaises »⁶¹. Une simple recherche sur internet permet de se rendre compte de son ampleur. Des dizaines d'articles sont consacrés à ce sujet depuis 2010. On y détaille les conséquences de l'inoccupation des résidences secondaires, des problèmes écologiques et environnementaux, des conséquences économiques pour les stations mais on y explique rarement comment on est arrivé à cette situation. En réalité, ce phénomène récent a des origines anciennes qui sont liées au développement de l'immobilier en station. Il me paraît important d'expliquer comment ces logements vendus dans les années 70, se retrouvent délaissés par leur propriétaire 50 ans plus tard. Ces « lits froids » ne touchent pas seulement la France et les stations de ski. La Suisse et l'Espagne (stations balnéaires) sont confrontées aux mêmes problématiques.⁶² Chez nos voisins, des solutions ont été amorcées assez tôt, c'est particulièrement vrai en Espagne où l'état a lancé un plan national en 1985 qui subventionne le départ des séniors en vacances (PVS) en dehors des périodes d'affluence. L'Autriche est le pays de l'arc alpin qui a le pourcentage le plus faible de « lits froids », sa conception du tourisme est très différente de celle des stations françaises. La Suisse a adopté par referendum en 2013 une mesure pour limiter la construction de résidences secondaires et commence à taxer les résidences dont les volets restent clos. Face au risque écologique et économique que représente ce phénomène, les pays s'organisent. Aujourd'hui la plupart des stations françaises n'ont pas de stratégie commune pour « réchauffer ces lits ». Certaines expérimentations sont lancées dans des communes, c'est notamment le cas à Tignes ou aux Arcs, mais elles restent anecdotiques à l'échelle du problème. Sans tomber dans la comparaison, je vais m'intéresser aux solutions développées par nos voisins et faire un état des lieux de celles proposées en France. Chaque pays doit garder ses spécificités mais certaines solutions pourraient servir d'exemple.

58/MASSON-MARET, Héléne, VAIRETTO, André, « Patrimoine naturel de la montagne : concilier protection et développement », Rapport d'information du Sénat fait au nom de la commission du développement durable n°384, Paris, 19 Février. 2014

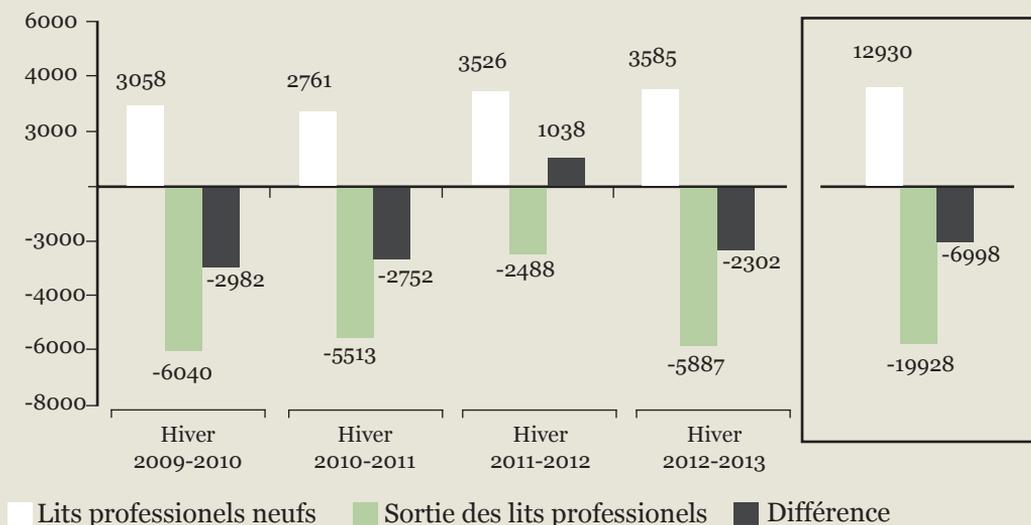
59/Les lits dits « diffus » regroupent, quant à eux, ceux dont l'occupation est réservée au propriétaire et à son entourage, ainsi que ceux qui sont loués de manière plus ou moins régulière sous forme de meublés de tourisme.

60-61/ ATOUT FRANCE, « La réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne », Guide à destination des élus et des propriétaires, Editions Atout France, Paris, décembre. 2015, p.11

62/OROFINO, Christian, « Tourisme durable. Les "lits froids", un gâchis écologique et une aberration économique » https://www.tourmag.com/Tourisme-durable-les-lits-froids--un-gachis-ecologique-et-une-aberration-economique_a52493.html (En ligne depuis le 19 Juin. 2012, consulté le 10 Décembre. 2018)



Ill 39. Phases de développement de l'offre des résidences en France
Source : Atout France



Ill 40. Solde des lits touristiques dans les résidences de tourisme
Source : Atout France

Il faut comprendre que « les lits froids » sont d'abord une des conséquences des choix politiques faits par l'État (cf préambule) et par les communes pour favoriser le développement des stations de sport d'hiver. Il faut remonter aux années 70 pour comprendre la naissance du phénomène. A cette époque, les sports d'hivers sont en pleine expansion, l'Etat encourage et soutient le développement des stations (premier plan neige) et les promoteurs investissent massivement dans la construction de logements neufs. On notera par exemple qu'entre 1971 et 1978, 673 logements sont construits dans la station du Grand Bornand (cf schémas). A l'échelle des stations françaises, l'état avait comme objectif la construction de 300 000 lits. « Seuls » 150 000 lits seront réalisés entre 1971 et 1975⁶³. A cette époque on construit beaucoup de petits logements très fonctionnels qui permettent d'accueillir les premiers touristes. La pratique du ski était plus importante qu'aujourd'hui, les touristes recherchaient d'abord de bonnes conditions de neige, le confort et les équipements venaient en second plan. Dans « l'histoire du développement du tourisme et du domaine skiable du Grand Bornand »⁶⁴, on explique que la construction de ces résidences secondaires neuves présentait deux avantages majeurs pour la commune : le premier est que leurs surfaces moins généreuses les rendaient plus accessibles financièrement aux touristes. La seconde est qu'elles ont généré de grosses recettes fiscales pour la commune « via les taxes particulièrement élevées au Grand Bornand » tout en garantissant « une trésorerie absolument indépendante de tout aléa conjoncturel. » (Premier choc pétrolier 1973). A cette période, les résidences secondaires sont une aubaine pour les communes. Pour encourager la construction de logements, l'Etat crée des réductions d'impôt sur l'achat de résidences neuves (loi Scellier). En contrepartie, l'acquéreur s'engage à confier son bien à des opérateurs de résidences touristiques pour une durée de (9 à 12 ans). Pendant cette période, les lits profitent d'une commercialisation optimale (12 semaines par an en moyenne). Au terme du bail, le propriétaire a le choix de se réengager au prix de travaux de rénovations ou de clôturer le contrat. C'est à ce moment que les choses se compliquent. Dans les faits, 5 à 10% des baux ne sont pas renouvelés et sortent du circuit locatif. Ce chiffre peut paraître faible, mais il représente des milliers de lits. Entre les hivers 2009 et 2013, 19 928 lits touristiques sont sortis du circuit locatif. (cf schéma) Ces lits deviennent progressivement « froids ». Pour compenser ce manque de lits, les stations construisent toujours plus de logements neufs (12 930 entre 2009 et 2013 cf schéma).

63/Montagne Leaders, « juridique et institution. Le plan neige »,

<http://www.montagneleaders.fr/reportages/juridique-et-institution-le-plan-neige> (En ligne depuis le 13 février. 2014, consulté le 8 février. 2019).52/ Ski Aravis.com, « L'histoire du développement du tourisme, du ski et du domaine skiable du Grand-Bornand » <http://www.ski-aravis.com/grand-bornand-historique-du-domaine-skiable.html> (En ligne, consulté le 16 février. 2019)

64/ SKI ARAVIS, « L'histoire du développement du tourisme, du ski et du domaine skiable du Grand-Bornand » <http://www.ski-aravis.com/grand-bornand-historique-du-domaine-skiable.html> (En ligne, consulté le 16 février. 2019)

Ce mécanisme entraîne une augmentation du nombre de résidences secondaires sans pour autant améliorer la capacité d'accueil des stations. On sait aujourd'hui qu'un lit froid a des répercussions importantes pour une commune. Il engendre des coûts importants (déneigement, entretien des réseaux) sans générer des revenus pour la station. Le dernier facteur qui a sans doute aggravé ce phénomène est le manque d'investissement des propriétaires dans ces résidences (75% des lits en résidences secondaires ont été construits avant 1990)⁶⁵. Beaucoup n'ont pas été rénovées et l'évolution de la demande et des exigences des touristes les rendent aujourd'hui obsolètes. Ce diagnostic est aujourd'hui partagé par la plupart des élus comme en témoigne ce rapport du Sénat.

« Parallèlement à ce phénomène de vieillissement du parc immobilier, les attentes d'une partie des visiteurs ont profondément évolué depuis le début des années 1980, entraînant une inadéquation croissante entre l'offre locative et la demande. D'une part, la clientèle s'est diversifiée et ne compte plus seulement des passionnés du ski, mais également des familles voulant diversifier leurs activités et qui attachent une importance plus grande à la qualité des logements offerts. D'autre part, on observe une présence croissante de la clientèle étrangère, notamment venant du nord de l'Europe, plus attentive au confort et à la taille du logement. Pour ces raisons, un grand nombre de ces appartements en copropriété voient leur taux d'occupation diminuer, délaissés par les candidats à la location. »⁶⁶

Les lits froids sont aujourd'hui une bombe à retardement pour beaucoup de stations françaises. La construction de logements neufs pour compenser les pertes n'a fait que décaler le problème et il faut aujourd'hui faire face à cet héritage.

65/ ATOUT FRANCE, « *La réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne* », Guide à destination des élus et des propriétaires, Editions Atout Frances, Paris, décembre. 2015, p.10

66/MASSON-MARET, Hélène, VAIRETTO, André, « *Patrimoine naturel de la montagne : concilier protection et développement* », Rapport d'information du Sénat fait au nom de la commission du développement durable n°384, Paris, 19 Février. 2014

Dans cette partie, je vais essayer de définir les différents profils de propriétaires qui ont acquis une résidence secondaire. L'objectif n'est pas de caricaturer ces acquéreurs mais de comprendre qu'il existe des profils similaires qui permettent de mieux comprendre certains enjeux. Je vais m'appuyer sur le travail d'Atout France qui a rencontré de nombreux propriétaires de résidences et qui a défini trois « types » d'acquéreurs en fonction de leur intérêt. On assiste aujourd'hui à une évolution des comportements des propriétaires en matière de renouvellement des modes de commercialisation : l'apparition de nouvelles plateformes d'usages partagés, qui a pour conséquence de renouveler le profil des acquéreurs.

Propriétaire vieillissant ⁶⁷ : Ce « profil » de propriétaire a acquis une résidence secondaire dans les années 70 ou 80, ils ont aujourd'hui entre 60 et 70 ans. Il est difficile pour eux de s'engager dans la durée et le système de baux renouvelables de 9 ans reste long. Ils ne voient pas vraiment l'intérêt d'investir dans la rénovation du bien comme ils ne l'occupent pas (ou peu). Ils privilégient les investissements à court terme. Bien souvent, ce sont les enfants ou petits enfants qui en profitent ponctuellement. Ils restent néanmoins très attachés au bien, à leur liberté d'usage et ne veulent pas s'en séparer.

Propriétaire investisseur ⁶⁸ : Ce « profil » d'acquéreur recherche un placement financier ou une source de revenus. Il n'hésite pas à s'endetter pour acheter son bien. La rentabilité locative est pour lui un critère déterminant et il envisage de louer son bien pour supporter les coûts de son emprunt. Actuellement, les rentabilités locatives dans les stations de montagne sont très inégales.

« La moyenne s'élève autour de 3%, 4% pour les secteurs les mieux situés, et cette rentabilité n'a pas eu tendance à augmenter au cours des dernières années. Une rentabilité diminuée associée à un risque de moindre plus value immobilière impactent les comportements des investisseurs. »

Propriétaire collaboratifs marchand ⁶⁹ : *« Cette nouvelle génération semble très concernée par l'économie collaborative et les usages partagés. Ce n'est pas la résidence secondaire qui est remise en question mais le partage de sa propriété et de sa location. Ce type de démarche illustrée par la mise en service de plates-formes web mettant en relation propriétaires et acquéreurs de résidences secondaires, marque le renouvellement des approches en matière d'immobilier de loisirs à temps partagés ».*

Certaines plates-formes proposent d'acheter une résidence secondaire à plusieurs, c'est notamment le cas de « Je rêve d'une maison ». Ces plates-formes mettent en lien des acheteurs « selon des critères d'affinité ou de complémentarité d'usage » et proposent des conseils juridiques pour faciliter la division du bien et des usages partagés. D'autres plates-formes plus connues comme Airbnb collaborent directement avec les stations et les propriétaires de résidences pour « réchauffer les lits froids ». Elles touchent une clientèle jeune et internationale.

67-68-69/ ATOUT FRANCE, « La réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne », Guide à destination des élus et des propriétaires, Editions Atout Frances, Paris, décembre. 2015, pp.13-14

Conclusion : À travers ces trois profils de propriétaires, on comprend mieux l'évolution du marché de l'immobilier et de certains phénomènes comme les lits froids. Aujourd'hui on est à un moment charnière et les comportements des acheteurs sont en train d'évoluer. Une génération de pionniers cède progressivement sa place et laisse apparaître de nouveaux usages. L'évolution des modes de réservation et la place prise par certaines plates-formes sur le marché du tourisme sont un bouleversement. Je pense notamment à Airbnb. Beaucoup d'acteurs du tourisme sont très optimistes et les considèrent déjà comme un remède au problème des « lits froids ». Pour ma part, je serais plus mesuré, même si ces nouveaux modes constituent un renouvellement de l'offre et de la clientèle. L'évolution du tourisme est pour le moment incertaine. On ne bénéficie pas d'un recul suffisant sur ces nouveaux modes de commercialisation. Il faut voir les conséquences à long terme et l'exemple de Airbnb est éloquent. La plateforme américaine qui a révolutionné notre façon de voyager en moins de 10 ans est aujourd'hui sous le feu des critiques. Des villes comme Venise, Barcelone ou Paris tentent aujourd'hui de limiter ces modes de commercialisation, car les habitants se sentent dépossédés de leurs villes et les prix de l'immobilier ne font qu'augmenter au détriment des résidents. Les stations sont pour l'instant préservées de cet excès, mais je pense qu'il faut rester vigilant et favoriser des solutions pérennes pour l'avenir. De plus, le problème de l'état des logements ne sera pas réglé par le recours à ces nouveaux modes de commercialisation. Il sera encore plus difficile de louer des appartements vétustes sur une plate-forme où la concurrence est très exacerbée.

Dans cette partie, je vais m'intéresser aux solutions développées par nos voisins européens pour lutter contre les « lits froids ». J'ai choisi trois pays qui ont des approches et des modèles de développement différents. Il ne s'agit donc pas de « copier » un modèle mais plutôt de comprendre les mécanismes qui ont permis à ces pays de diminuer le nombre de lits inoccupés.

L'Espagne: En 1985, l'état espagnol a constaté que la fermeture des hôtels et des résidences de touristes sur la Costa Brava avait des conséquences importantes en matière d'emploi et entraînait des coûts indirects au budget de l'état (traitement du chômage des saisonniers, recettes fiscales réduites dues au manque d'activités économiques locales, taxes non perçues, frais d'entretien sans recettes etc). Ils ont décidé d'investir un budget important pour subventionner le départ des séniors ou de jeunes couples qui feraient le choix de partir en vacances en dehors des périodes touristiques. En contrepartie, l'état finance leur séjour à hauteur de 50% du coût total. L'objectif est de garantir le fonctionnement et l'emploi dans les régions qui sont touchées par le chômage saisonnier, tout en permettant à des jeunes ou des retraités qui n'en auraient pas les moyens de partir en vacances. Très vite, l'opération est un succès et elle est renouvelée tous les ans, des millions de citoyens en bénéficient. Un premier bilan de l'opération est réalisé en 2002 et il est plutôt positif.

Bilan : Dans le rapport publié par l'IMSESO ⁷⁰ en 2002, on constate que la saisonnalité s'est atténuée. La conjoncture économique favorable des dernières années et la mise en place du Programme de Vacances des Séniors ont permis de réduire les disparités entre l'hiver et l'été. Il a également permis de maintenir les emplois dans le secteur du tourisme. « En Espagne, le secteur touristique représente au moins 10,1% des emplois, c'est à dire environ 1 430 000 emplois au total »⁷¹. Ce chiffre est très important et la fermeture des hôtels en basse saison engendre un chômage de masse et des coûts indirects pour l'État. En conservant une activité, même réduite, on diminue le nombre de chômeurs et d'hôtels qui devraient fermer leurs portes. L'IMSESO estime que le PVS permet de maintenir 30 000 emplois dans le secteur touristique en utilisant des ressources humaines et économiques qui seraient restées inactives en dehors des périodes touristiques. Un autre aspect important du programme est l'impact sur la qualité de vie des séniors. Le PVS ⁷² a des répercussions économiques mais c'est aussi un programme social qui permet d'améliorer la santé et la qualité de vie des séniors. « Il a été constaté qu'une part significative des personnes ayant participé au PVS se sentent en meilleure santé après avoir réalisé ce genre de voyage »⁷³. Les relations sociales créées et les activités physiques effectuées lors des voyages participent à améliorer la santé des séniors. Aujourd'hui, les coûts du PVS sont largement compensés par la baisse du nombre de chômeur pendant les périodes de plus faible affluence touristique, par les dépenses additionnelles des touristes pendant leur séjour et par les recettes fiscales.

70/Définition IMSESO : Institut espagnol des Migrations et Services Sociaux.

71-72/ Institut espagnol des Migrations et Services Sociaux, «*Programme de vacance pour les personnes âgées et pour le maintien de l'emploi* », rapport sur l'impact du programme de vacances pour les séniors,

73/Définition PVS : Plan vacance Senior

Avis personnel : Ce programme est intéressant car il allie tourisme économique et tourisme social. En effet, il permet d'éviter un chômage de masse pour des saisonniers en dehors des périodes de grande affluence touristique tout en limitant les lits froids hors saison. Il a déjà permis à plus de 6 000 000 de retraités qui n'en ont pas les moyens, de s'offrir des vacances à des prix abordables. Je trouve que cette approche espagnole est intéressante et les résultats sont à la hauteur de l'investissement consenti. Sa mise en place a nécessité un engagement fort de la part de l'État mais aujourd'hui cette initiative ne coûte plus rien, elle permet même de faire des économies...

La Suisse : Pour limiter le phénomène des lits froids et la multiplication des résidences secondaires dans certains cantons comme le Valais, le parti écologiste et à sa tête Frank Weber proposent d'ajouter un article à la Constitution fédérale limitant le nombre de résidences secondaires à 20 % par commune. Cette initiative sera dans un premier temps rejetée par le parlement et le conseil fédéral, qui estiment : « qu'elle ne tient pas compte des différentes situations régionales et locales ». Face à ce premier échec, les écologistes ont continué leur combat et ont soumis cette initiative au vote citoyen (démocratie directe). Le 11 mars 2012, avec une majorité de 50,6%, des voix elle a été adoptée. Il faut noter que des disparités importantes sont apparues dans les cantons lors du vote. Sans surprise c'est le canton du Valais qui a rejeté le plus fermement cette initiative avec 73,8% de non, suivi du canton d'Uri 61,4%. En revanche les cantons plus « urbains » ont été favorables à cette initiative, avec en tête Bâle-Ville avec 62,1%, suivie de Schaffhouse, avec 57,3%. Le Valais craignait pour les emplois. Actuellement, le secteur de la construction et des résidences secondaires est un marché important pour le canton.

Certaines communes sont allées encore plus loin. C'est le cas de la station de ski de Crans Montana (Valais) qui prévoit une taxe sur les résidences secondaires occupées moins de 75 jours par an. L'objectif est d'inciter les propriétaires à occuper d'avantage leurs biens ou de le louer pour éviter les lits froids. Cette taxe pourrait rapporter 800 000 francs à la commune. Ce budget sera affecté au développement du tourisme dans la station.

On voit aussi apparaître des initiatives qui sont plus nuancées, c'est notamment le cas dans la région du Val Lumnezia (canton des Grisons). Une agence immobilière "Warmes Bett" basée à Lumbrin s'est attaquée au problème des lits froids. Elle propose un service de location d'appartements incluant la réservation, la remise des clés, ainsi que le nettoyage. Leur objectif est d'offrir une plus grande visibilité à des biens construits dans les années 70 et 80, aujourd'hui sortis du circuit locatif. Cette valorisation s'accompagne généralement de petits travaux qui permettent de rendre les appartements "plus attractifs" pour les locataires et d'assurer un meilleur taux de remplissage au propriétaire. A long terme il espère réduire de façon importante le taux de lits froids dans la commune.

74/ CRETAAZ, Bernard, « *Au delà du Disneyland alpin* », Italie, Editions Priuli & Verlucca. Musée d'ethnographie de Genève, 1994,

75-76/ CRETAAZ, Bernard, « *Bienvenue dans le Disney Alpin. Il faut dire non à l'initiative Frank Weber* », Article paru dans le journal régional le Nouvelliste, Valais, 28 Janvier. 2012, p.7 http://blog.i-g.ch/public/billets_only/20120128_nf_disney_alpin.pdf

Parmi les voix qui s'opposaient à cette initiative, on retrouve celle de Bernard Crettaz. Ce sociologue auteur de « Disneyalp »⁷⁴ est attaché aux questions en lien avec l'avenir des stations. Il est originaire et réside dans le canton du Valais. Pendant la campagne de votation il a été un soutien important pour le camp du « Non ». Il s'explique sur les raisons de son choix dans un article paru dans le *Nouvelliste* en 2012. Pour lui, cette votation va accélérer la « Disneylandisation ». « Si cette initiative passe, elle va stopper le mouvement de création des nouveaux architectes »⁷⁵, et va accélérer « la fossilisation d'un pays » qui a besoin de se renouveler. « Je suis fasciné de voir que de village en village, il y a une nouvelle génération d'architectes qui commence à sortir de la chalétisation traditionnelle. »⁷⁶ Il souligne l'importance de garder la culture en mouvement. Cependant, il reste conscient des problèmes posés par les résidences secondaires et la nécessité de repenser l'aménagement du territoire.

Avis personnel : Pour ma part, je reste partagé, sur cette initiative, ces intentions sont louables en s'attaquant aux problèmes des « lits froids », à la multiplication des résidences secondaires, en voulant préserver l'environnement et les paysages alpins. Malheureusement, sa rigidité la rend difficile à appliquer. Elle ne prend pas vraiment en compte les exceptions qui peuvent exister dans certaines communes. C'est notamment le cas de nombreux villages qui se retrouvent dans l'impossibilité de délivrer le moindre permis de construire. Ce qui est regrettable, c'est que cette votation favorise une forme d'immobilisme et ne permet pas de mutation pour les territoires ayant déjà atteint le quota de 20%. Comme le décrit bien Bernard Crettaz, il y a un risque de « fossilisation » de ces villages. Malgré tout, la solution est à la hauteur des enjeux et les débats qui ont entouré la votation auront permis de faire prendre conscience de certains problèmes qui sont trop souvent ignorés. J'espère que cette période de limitation laissera le temps aux acteurs et aux élus de construire un projet qui puisse s'inscrire dans la durée. Il n'existe pas de premier bilan pour la « Lex Weber ». Mais en lisant les articles de journaux qui traitent régulièrement du sujet, il semblerait que 5 ans après « l'apocalypse annoncée n'ait pas eu lieu en Valais »⁷⁷. Comme le laisse sous-entendre cet article, non sans difficultés les entreprises de construction se sont adaptées et se sont ouvertes à d'autres marchés. Ce signe est encourageant et montre que malgré un cadre législatif strict, des mutations sont possibles.

Le modèle autrichien : L'Autriche est aujourd'hui un des rares pays de l'arc alpin à ne pas être touché par les « lits froids », tout en restant extrêmement compétitif sur le marché des sports d'hiver. L'Autriche se place régulièrement dans le top 3 des destinations mondiales du ski. Les raisons de ce succès sont nombreuses « Les Autrichiens ont une autre conception du ski : leurs résidences de loisirs sont construites dans des villages de basse et moyenne montagne déjà existants. Pour faciliter l'accès aux pistes, ils investissent dans d'importants moyens de transport tels que de gros téléphériques ou navettes gratuites. Ainsi, les acteurs locaux bénéficient des retombées économiques et les vacanciers sont intégrés dans une collectivité naturelle et non artificielle. Les environnements d'altitude sont préservés et les stations sont exploitables l'été. »⁷⁸

77/ WICKY, Julien, « *L'apocalypse Weber n'a pas eu lieu en Valais* » <https://www.lenouvelliste.ch/dossiers/lex-weber-cinq-ans-apres/articles/lex-weber-cinq-ans-apres-l-apocalypse-annoncee-n-a-pas-eu-lieu-en-valais-645488> (En ligne depuis le 9 Mars. 2017, consulté le 21 Avril. 2019)

Les Autrichiens n'ont pas fait le choix de construire des stations « ex nihilo » comme en France dans les années 60 et 70, ils ont cherché à renforcer les villages existants en y intégrant l'économie touristique. L'autre spécificité du modèle autrichien, est d'avoir misé sur l'hôtellerie plutôt que sur les résidences de tourisme. En effet, les hôteliers sont les principaux actionnaires des stations de ski et ils investissent massivement pour garantir un taux de remplissage élevé. En Autriche, une station compte entre 2000 et 4000 lits en moyenne. En comparaison, la station de la Plagne en France en compte 53 000... En fusionnant qualité architecturale, constructive et environnementale, les Autrichiens ont créé un modèle durable et rentable économiquement. Malgré une limitation du taux de résidences secondaires à 8% par station, ils ne sont pas confrontés au même problème que la Suisse, car leur modèle de développement est basé sur une limitation des résidences secondaires au profit des lits hôteliers.

Avis personnel : L'Autriche est aujourd'hui un modèle de tourisme durable en matière économique, (top 3 des destinations mondiales du ski), écologique (en limitant le bétonnage des espaces naturels) et architecturale. Je pense que comparer l'approche autrichienne et française en matière de développement touristique n'aurait pas de sens, tant ces modèles sont différents. L'Autriche peut seulement être étudiée comme un exemple. C'est la politique menée par les habitants et les élus sur les 40 dernières années qui ont fait de l'Autriche un modèle. Lors d'un voyage dans la région du Vorarlberg, j'ai été surpris de voir à quel point les élus étaient impliqués dans le développement de la qualité architecturale des communes. Cette collaboration entre les élus, les architectes, les entreprises et les habitants est aujourd'hui la pierre angulaire du modèle autrichien.

Conclusion

Etudier les approches des pays voisins nous montre qu'il existe de nombreuses solutions pour lutter contre les lits froids. On se rend compte qu'il n'y a pas non plus de "solution miracle". Il faut comprendre la situation dans sa globalité pour proposer des solutions adaptées. En étudiant les solutions qui fonctionnent, on se rend compte qu'elles s'inscrivent dans la durée et qu'elles sont comprises par les habitants. C'est le cas en Espagne avec le PVS ou en Autriche. Les stations de ski françaises sont un modèle unique de développement que l'on ne retrouve pas chez nos voisins. Dans son guide de réhabilitation de l'immobilier de loisir, l'organisme Atout France parle de «refaire la station sur la station». Je trouve que cette notion est intéressante, elle nous questionne sur « le patrimoine » existant. Comment transformer ce qui est aujourd'hui un problème pour qu'il devienne une solution pour demain ? A l'image du "palimpseste," les stations doivent se construire à partir de leur histoire et non pas se baser sur des modèles établis.

78/ OROFINO, Christian, « *Tourisme durable. Les "lits froids", un gâchis écologique et une aberration économique* » https://www.tourmag.com/Tourisme-durable-les-lits-froids--un-gachis-ecologique-et-une-aberration-economique_a52493.html (En ligne depuis le 19 Juin. 2012, consulté le 10 Décembre. 2018)

La France : Pour l'instant, la France n'a pas défini de stratégie globale en matière de lutte contre les lits froids. Malgré tout, des initiatives locales émergent dans certaines communes, c'est notamment le cas à Tignes qui a prévu de rénover une part importante de son parc immobilier. A Chamonix, le maire s'est montré favorable à l'instauration de quotas pour limiter les résidences secondaires, mais pour l'instant il se heurte à de nombreux obstacles. L'État investit pour rénover les résidences les plus vétustes. En 2015, 100 millions d'euros sont débloqués, mais sans stratégie globale, ces contributions restent anecdotiques et n'ont pas d'effet. Un acteur semble se dégager par son expertise, c'est « Atout France ». L'Agence de développement touristique française est un opérateur de l'état dans le secteur du tourisme. Il a pour principales missions l'adaptation de l'offre du marché français à la demande internationale et l'accompagnement des partenaires (privés ou publics) dans leur démarche d'amélioration et de valorisation de leurs biens. J'ai eu l'occasion de travailler avec une personne de cet organisme sur un projet de réhabilitation de logements collectifs dans la station de Tignes pendant mon année de master 1 à l'école d'architecture de Grenoble. Je me suis intéressé à un guide⁷⁹ qu'ils ont publié sur le sujet les « résidences de loisirs et leurs réhabilitations »⁸⁰ et qui propose un certain nombre de solutions qui sont basées sur des constats et des études faites dans les stations de sports d'hivers françaises. Ce guide n'a pas de valeur réglementaire pour les communes, mais il apporte un diagnostic précis et des solutions claires aux élus et aux propriétaires de résidences secondaires. J'ai sélectionné quelques propositions qui sont extraites de ce guide.

Quelques solutions

1/Créer une base de données qui est mise à jour régulièrement sur l'état des logements dans les stations : Volume, état, qualité, gestion du bien, occupation. Cette base de données propre à chaque station permettra de mettre en évidence certains phénomènes par les chiffres, mais aussi de faire un état des lieux du parc immobilier. Elle permettra de cibler les investissements.

2/Connaître les propriétaires et les intégrer comme des acteurs de l'écosystème des stations. Atout France considère qu'il est important pour les stations d'impliquer les propriétaires comme des acteurs du développement. Pour l'agence, les propriétaires doivent être considérés comme des ambassadeurs de la station, l'objectif est de faciliter le dialogue entre les propriétaires et les élus locaux.

3/Structurer une stratégie et la traduire dans des documents d'urbanisme (SCOT, PLU) qui seront des leviers pour les propriétaires de résidences secondaires. Atout France propose aux communes de les adapter et de les rendre suffisamment flexibles pour permettre à des solutions innovantes d'émerger.

79/80/ ATOUT FRANCE, « *La réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne* », Guide à destination des élus et des propriétaires, Editions Atout France, Paris, décembre. 2015.

4/Reconstruire « la station sur la station »⁸¹. Atout France considère que « la phase de création des stations est terminée » et que la rareté du foncier et les contraintes environnementales doivent amener à une gestion économe de l'espace. « Requalifier, densifier ou dédensifier, gérer les interfaces entre espaces publics, immobiliers privés et espaces naturels, construire et adapter (équipements publics, programmes immobiliers neufs). »⁸²

5/Inciter les propriétaires à occuper davantage leurs logements : Pour encourager les propriétaires à occuper ou louer leur appartement, ils proposent aux communes d'instaurer un système de récompense, comme des réductions ou la gratuité sur des forfaits de ski par exemple.

6/Rénover en bloc : « Créer une société foncière pour investir dans l'immobilier de loisirs vieillissant, susciter une dynamique de développement pour d'autres acteurs. »⁸³ Face au manque d'investissement des propriétaires et des systèmes de copropriété qui ne facilitent pas la rénovation, Atout France propose que les communes investissent directement, en ciblant des blocs d'habitations en perte de vitesse. Elles pourraient investir dans l'achat et la rénovation de ces appartements pour les recommercialiser ensuite. Ce système rend les investissements plus efficaces et facilite l'adaptation de l'offre au marché du tourisme. On peut facilement jumeler des appartements mitoyens pour en créer un plus grand par exemple.

81-82-83/ ATOUT FRANCE, « *La réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne* », Guide à destination des élus et des propriétaires, Editions Atout France, Paris, décembre. 2015, p15-62

Avis personnel : Je trouve que le guide d'Atout France est très intéressant et qu'il a le mérite de faire émerger de nouvelles idées. Il est un outil pour les stations qui seraient à la recherche de solutions. Le diagnostic et les études qui sont faites sont pertinents et les chiffres qui sont présentés sont un bon moyen de prendre conscience de la situation. J'apprécie le fait qu'il s'adresse aussi bien aux collectivités locales qu'aux propriétaires de résidences secondaires qui trop souvent sont ignorés. C'est en partie ce manque de dialogue entre les propriétaires et les communes qui a conduit à aggraver la situation. Ce guide regroupe un ensemble de solutions pratiques mais toutes ces solutions mises bout à bout ne constituent pas une vraie politique de changement pour les stations. Je le vois davantage comme un réservoir d'idées qui, malheureusement, n'a pas de valeur réglementaire. Chaque commune peut l'interpréter comme elle veut. Je comprends la démarche pédagogique effectuée auprès des propriétaires, mais je trouve que certaines solutions restent assez « naïves » et ne sont pas à la hauteur du problème. Je pense notamment à la partie qui concerne l'occupation des logements et le fait d'offrir des forfaits de ski aux propriétaires, qui les occuperaient d'avantage. Il me semble que certains dispositifs fiscaux pourraient être utilisés pour inciter les propriétaires à rénover et à améliorer le taux d'occupation de leur logement. Je pense par exemple à la « loi Denormandie » qui a été adoptée par le gouvernement en 2019. Elle vise à lutter « contre l'habitat indigne et revitaliser les centres anciens ». Les propriétaires d'un appartement peuvent bénéficier d'une subvention sous forme de crédits d'impôts si ils font des travaux dans un bien et qu'ils s'engagent à le louer pendant une certaine durée (bail). L'objectif est d'améliorer la qualité des logements dans les centres anciens et d'inciter les propriétaires à faire des travaux. Pour le moment, les stations de ski ne sont pas éligibles à ce dispositif, mais il serait assez simple pour l'État de l'étendre à d'autres zones géographiques. Cette solution serait bénéfique pour les propriétaires et pour la station qui verrait son taux de remplissage augmenter. D'autres solutions, comme la taxation des résidences inoccupées ou la limitation des résidences secondaires pourrait être évoquées en cas d'échec des négociations. Mais je ne pense pas qu'elles doivent être un préambule aux discussions avec les propriétaires. A ce propos, la révision de la « loi montagne » qui a été votée en 2016 aurait pu être l'occasion d'innover à ce sujet et de donner de nouveaux outils aux élus des communes, mais aucun texte n'y fait référence.

- A Introduction
- B Les Alpes comme champ d'expérimentation post touristique
- C Des scénarios prospectifs pour le village du Grand Bornand
- D Quels sont les blocages à la réhabilitation ?
- E Etudes de cas

Après avoir étudié comment ces résidences se sont développées et multipliées depuis les années 70, après avoir vu les conséquences actuelles de ce développement sur les stations, (lit froids) il me semblait important d'aborder la question de leur avenir. Beaucoup de ces bâtiments ont aujourd'hui entre 40 et 50 ans et ne répondent plus aux normes techniques. Leurs typologies ne sont plus adaptées aux besoins du tourisme et de la vie moderne. Dans ce climat difficile, on peut se demander ce que vont devenir les résidences secondaires ? S'il est facile de trouver des informations sur les conséquences de l'inoccupation de ces résidences et sur les risques que l'on prend à les ignorer, on trouve aujourd'hui assez peu d'élus en France qui s'engagent sur la question de leur avenir tant elle est complexe. Le manque de stratégie globale ne facilite pas la tâche des élus qui doivent improviser des solutions à l'échelle de leur commune. En lisant des articles et des interviews de maires de stations de ski, cela est flagrant. On note un consensus total sur le diagnostic, des analyses assez fines du problème, en revanche chacun a sa solution. Certains s'engagent en faveur de la réhabilitation, comme le maire de Tignes, d'autres se montrent favorables à la taxation des résidences inoccupées (Chamonix). Mais pour la majorité, ils ne savent pas comment agir et laissent le problème en suspens, faute de solutions. Ce constat n'est pas une critique envers les élus, étant bien conscient que sans réelle stratégie, la tâche relève de l'impossible.

Dans ce chapitre, j'ai décidé de me confronter à cette question. L'objectif n'est pas de proposer « une solution clé en main », mais d'envisager des scénarios prospectifs sur l'avenir de ces résidences.

Avant de les évoquer, il me semblait important de m'interroger sur l'avenir du tourisme. Quel sera l'impact des changements climatiques sur les stations ? Et comment ces changements vont-ils impacter les résidences secondaires ? Ces questions restent ouvertes, mais je pense qu'en envisageant des scénarios et ses conséquences éventuelles, on se prépare mieux aux changements à venir. Le travail de Philippe Bourdeau, un géographe français qui a théorisé le concept de « l'après tourisme » et du « Post-tourisme »⁸⁴ va m'aider dans ma démarche. Je vais expliquer ces notions et m'en servir comme grille de lecture. Le travail de mémoire de Adrian Mann⁸⁵ un étudiant de l'EPFL (Suisse) m'a interpellé. A partir de l'analyse d'un village, il envisage différents scénarios de développement et réalise son projet de fin d'étude à partir de ces recherches prospectives. Je vais m'inspirer de cette démarche dans mes analyses. Ensuite je vais m'intéresser plus en détail à une solution qui est la réhabilitation. Aujourd'hui, de nombreux articles traitent de ce sujet, des budgets importants sont débloqués par l'Etat en faveur de cette démarche (100 millions d'euros en 2015),⁸⁶ mais l'on ne voit toujours pas de projet exemplaire émerger. Je vais me questionner sur cette démarche et sur les blocages qui empêchent cette solution de se développer (politique, culturelle, économique). Pour terminer, je vais faire un état des lieux des résidences secondaires construites dans le village du Grand Bornand, en analysant des résidences de différentes époques (photos, plan, superficies, état, qualité architecturale, problèmes etc..) L'objectif est de voir comment les logements ont évolué au fil du temps ? Comment les typologies se sont-elles adaptées à l'évolution touristique ? correspondent-elles aujourd'hui toujours aux attentes des clients et du marché de l'immobilier ?

84/ BOURDEAU, Philippe, « *Après ski/ Post tourisme* »,

85/ MANN, Adrian, *Habiter les Alpes. Entre mythes et réalités*, École polytechnique fédérale de Lausanne Faculté d'Architecture, promoteurs : Vincent Kaufmann, Lucas Ortelli, Alexandre Buttler, 2017

86/ LA TRIBUNE, « *Station de ski. 100 millions d'euros pour réchauffer les lits froids* », <https://acteursdel-economie.la Tribune.fr/territoire/tourisme/2015-04-25/stations-de-ski-100-millions-pour-rechauffer-les-lits-froids.html>, (En ligne depuis le 25 Avril. 2015, consulté le 14 Février. 2019)



Ill 41. station de Chamerousse
hiver 2006/2007



Ill 42. remontée mécanique à Chamerousse
hiver 2006/2007

Définitions

L'après-tourisme : C'est une notion englobant toutes les formes d'évolution du tourisme moderne.⁸⁷

Le post-tourisme : Cela désigne le dépassement des cadres de pensée, de structuration et de pratique du tourisme à la fois du fait de l'évolution sociétale globale et de l'évolution sectorielle du champ récréatif. Il renvoie à une dynamique de décloisonnement de l'ici et de l'ailleurs, du temps ordinaire et du temps extraordinaire, de l'« habiter » et du « visiter ».⁸⁸

Dans un article intitulé « De l'après ski à l'après tourisme, une figure de transition pour les Alpes », le géographe Philippe Bourdeau explique la notion « d'après tourisme ». Il revient sur les constats qui l'ont conduit à imaginer « un processus de transition et de reconversion résidentielle des stations et régions touristiques ». Je ne vais pas revenir sur tous ces facteurs, car ils sont nombreux et la plupart ont déjà été évoqués dans la première partie de mon travail, mais je résumerai les principaux. Le premier est l'épuisement du modèle touristique industriel français. On a vu dans la première partie que le développement des stations françaises est un cas unique que l'on ne retrouve pas chez nos voisins. Ce modèle caractérisé par sa « dépendance vis-à-vis du marché immobilier et sa recherche de fréquentation croissante le fragilise »⁸⁹. La démocratisation du tourisme en montagne voulue par l'état dans les années 70 est aujourd'hui un échec. Ce sont les classes les plus aisées qui fréquentent les stations, ce qui renforce le caractère élitiste des sports d'hiver. « Le ski est ainsi pratiqué chaque année par moins de 8 % des Français .Un autre facteur aggravant est le réchauffement climatique, il constitue selon lui un « révélateur et souvent un accélérateur des mutations en cours »⁹⁰. Le manque de neige naturelle imposant un recours systématique à l'enneigement artificiel pour les stations de basse et moyenne montagne en est une des conséquences. Philippe Bourdeau déplore également que la question du tourisme durable se soit invitée aussi tardivement dans les débats (années 2000). L'attractivité des stations ne repose pas seulement sur des critères techniques et économiques mais aussi sur des notions paysagères et environnementales qui ont trop souvent été négligées. Durant les années 90, « la réaction des opérateurs du tourisme de montagne s'est limitée à une repentance architecturale et néo patrimoniale d'ordre purement esthétique »⁹¹. La logique industrielle et de standardisation, a conduit à des dérives en matière d'immobilier. En dehors de la construction massive de résidences, elle montre une « incapacité chronique à s'adapter à l'évolution de la demande »⁹². Les logements actuels ne répondent plus aux normes touristiques et aux attentes d'une clientèle de plus en plus exigeante.

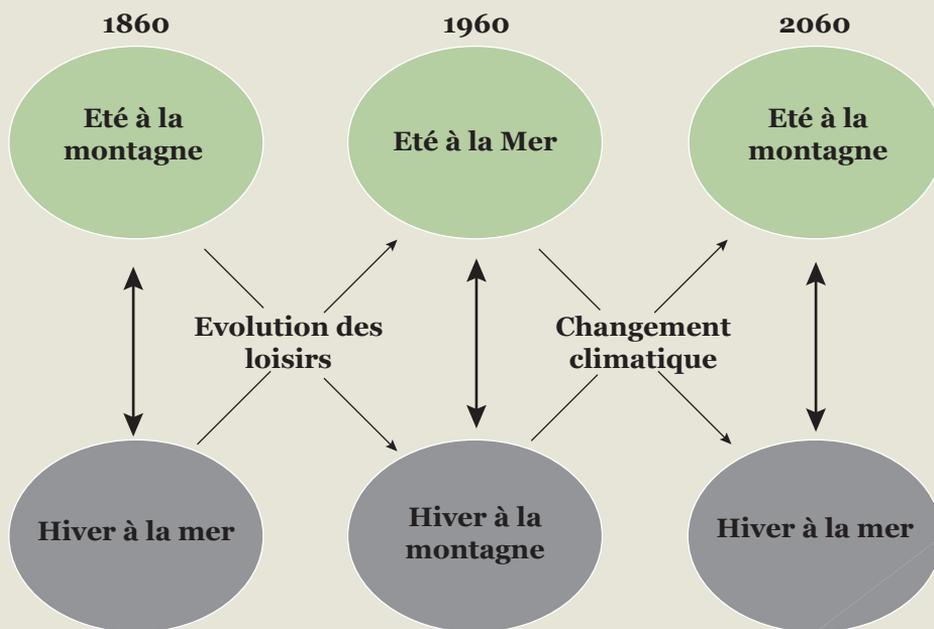
87-88/ BOURDEAU, Philippe, « *Après ski/ Post tourisme* », <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/apres-tourisme-post-tourisme> (En ligne, consulté le 17 Avril. 2019)

89-90-91/ BOURDEAU, Philippe « *De l'après-ski à l'après tourisme, une figure de transition pour les Alpes ?* » <https://journals.openedition.org/rga/1049#entries> (En ligne depuis le 09 décembre. 2009, consulté le 17 Avril .2019).

92/ BOURDEAU, Philippe « *Les défis environnementaux et culturels des stations de montagne* » <http://journals.openedition.org/teoros/131> (En ligne depuis le 01 Juin. 2009, consulté le 17 Avril 2019).



Ill 43. « Come and ski in southern Alps » 2007



Ill 44. Va t'on vers une nouvelle inversion des pôles touristiques ?
 Source: BOURDEAU Philippe, *Towards a new seasonal reversal of tourism polarities ?*

A partir de ces constats et face au cumul des handicaps pour les stations, Philippe Bourdeau envisage des mutations touristiques. Il me paraît important de rappeler que la notion de « post tourisme » ne désigne pas la fin du tourisme mais plutôt « un processus de transition et de reconversion des stations »⁹³. Pour lui, cette transition pourrait passer par la reconquête d'un tourisme de proximité. Aujourd'hui, le tourisme n'échappe pas à la mondialisation et les coûts réduits des moyens de transport facilitent la mobilité. Mais on assiste aussi à « la relance d'un imaginaire récréatif de proximité. »⁹⁴ Elle est illustrée par des campagnes de communication régionale et des slogans comme « Madagascar ? Non, Jura ». Je pense que cette tendance va se renforcer dans les années à venir avec les problèmes climatiques, l'augmentation du prix du baril de pétrole et l'appel à des taxes sur le kérosène réclamé par une partie des citoyens français. Le prix des transports (avion, voiture, bateau) risque d'augmenter de façon considérable dans les années à venir. L'instabilité politique mondiale (risque d'attentat) a joué un rôle considérable dans cette démarche de proximité et certaines destinations ont été boycottées par les touristes (Tunisie, Egypte). Dans un contexte mondial tendu, le tourisme de proximité semble faire son retour. La fréquentation en hausse de certaines petites stations de ski semble aller dans cette direction « moins chères, moins marchandisées, moins urbanisées et artificialisées que les stations «compétitives», elles offrent aux amateurs de neige des expériences plus conviviales, en partie affranchies des jeux de distinction sociale... »⁹⁵ Ce tourisme de proximité pourrait renouveler les pratiques touristiques et faire évoluer les mentalités. Une autre tendance pourrait être la fin du « tout neige » et du « tout ski ». Philippe Bourdeau s'appuie sur l'histoire du tourisme et de ses mutations. En effet, « la première moitié du 20^{ème} siècle a vu s'opérer une révolution spatio-temporelle du tourisme : la mer est devenue la destination estivale dominante pendant que la montagne s'affirmait comme destination hivernale privilégiée, soit une inversion complète des polarités géographiques et saisonnières du tourisme par rapport à la situation initiale des 18 et 19^{ème} siècles. »⁹⁶ Comme le montre bien le schéma, la première forme de tourisme en montagne était estivale (alpinisme, sanatorium), ce tourisme était réservé à une élite et il faudra attendre le milieu du 20^{ème} siècle et le développement des stations pour le voir se démocratiser. Philippe Bourdeau avance l'hypothèse que les bouleversements climatiques actuels pourraient accélérer la mutation du tourisme vers un nouveau changement de polarité. On assisterait alors à « un retour aux sources du tourisme avec des flux estivaux orientés vers la montagne en tant que zone climatisée naturelle, et des flux hivernaux drainés par des littoraux offrant une grande diversité d'activités balnéaires, nautiques et de bien être »⁹⁷. Ces scénarios restent pour l'instant prospectifs et incertains, mais ils permettent de s'interroger sur l'avenir des stations dans un contexte difficile. Ces mutations ne sont pas un signe de fin du tourisme mais plutôt d'une réorientation vers d'autres formes. On peut alors rester optimiste face à ces changements et envisager une sortie progressive du « tout ski » ou même du « tout tourisme » sans craindre l'avenir. Le tourisme d'été gagne du terrain dans les stations de moyenne montagne. Face aux difficultés à produire de la neige et à entretenir le parc des remontées mécaniques, la notion de tourisme 4 saisons s'impose progressivement.

93-94-95-96-97/ BOURDEAU, Philippe « *De l'après-ski à l'après tourisme, une figure de transition pour les Alpes ?* » <https://journals.openedition.org/rga/1049#entries> (En ligne depuis le 09 décembre. 2009, consulté le 17 Avril .2019).

A partir des réflexions de Philippe Bourdeau et du travail de mémoire d'Adrian Mann, je me suis interrogé sur l'avenir du tourisme au Grand Bornand et ses conséquences sur les résidences secondaires. Je vais proposer plusieurs scénarios qui sont en lien avec les enjeux actuels. Dans son travail sur l'avenir du village de Leysin (Suisse) Adrian Mann définit trois grands facteurs qui participent à la mutation.

Le premier concerne « la qualité et la longévité des domaines skiables »⁹⁸, les stations de haute altitude deviendront probablement des lieux privilégiés pour les sports d'hiver. Le réchauffement climatique va accentuer cette tendance et on peut s'attendre à voir leur fréquentation augmenter dans les années à venir. Les stations de moyennes montagne (comme le Grand Bornand 1000m) devront alors se réorienter vers d'autres formes de tourisme ou s'appuyer sur un tourisme de proximité.

Le second concerne la proximité des villages ou stations avec des centres « économiques et urbains » importants. Cette proximité pourrait devenir déterminante dans les années à venir, elle facilitera la reconversion économique des habitants, sans qu'ils aient à quitter leur lieu de résidence. Ces lieux pourraient aussi devenir des « quartiers résidentiels privilégiés pour les pendulaires fuyant la ville et souhaitant renouer avec la nature »⁹⁹.

Le dernier facteur est d'ordre social et culturel. Les villages qui ont une histoire et un réseau social pourraient être d'avantage plébiscités, ces critères jouent généralement un rôle dans le choix de rester ou de partir pour les habitants. Je rajouterai un critère qui me semble important : je pense que les villages qui ont su garder une économie en parallèle du tourisme (agriculture, artisanat etc..) auront plus de facilités à se transformer. À l'inverse, il sera plus compliqué pour les stations construites ex nihilo de se reconvertir ou d'évoluer vers d'autres formes d'économie, le manque d'ancrage local et la monoculture économique risquant de freiner les mutations.

Le Grand Bornand a la chance d'être à proximité de pôles économiques et urbains importants comme Annecy, Genève ou la vallée de l'Arve. Cette proximité pourrait être une opportunité dans les années à venir et faciliter la transition vers d'autres formes touristiques ou économiques. Il profite également d'un ancrage local important, car c'est un village séculaire qui a toujours su conserver ses traditions et valoriser son agriculture. Cet attachement se traduit par une population qui reste relativement stable depuis de nombreuses années (2100 habitants). A partir de ces constats j'ai formulé 3 scénarios prospectifs qui me semblent crédibles et qui prennent en compte ces caractéristiques.

98-99/ MANN, Adrian, *Habiter les Alpes. Entre mythes et réalités*, École polytechnique fédérale de Lausanne Faculté d'Architecture, promoteurs : Vincent Kaufmann, Lucas Ortelli, Alexandre Buttler, 2017

Scénario 1 : Diminution des flux touristiques

Le premier scénario est celui d'une diminution des flux touristiques. Le réchauffement climatique risque de rendre les stations de basse et moyenne montagne de plus en plus vulnérables. Face à cette difficulté, beaucoup de stations ne pourront pas maintenir le rythme des investissements nécessaires à leur fonctionnement. Les stations de haute montagne devraient tirer leur épingle du jeu et regagner des parts de marché. Elles sont mieux équipées et l'altitude élevée leur permet d'avoir un enneigement suffisant pour accueillir les skieurs pendant l'hiver. Les stations de moyenne montagne seront alors confrontées à un choix : maintenir leur fonctionnement au prix d'efforts économiques importants (neige de culture, retenue collinaire pour le stockage de l'eau, renouvellement du parc des remontées mécaniques etc..) ou se réorienter vers d'autres formes de tourisme. Il faudra alors favoriser le contraste avec les stations de haute montagne et proposer une alternative au « tout ski ». Ce projet me semble plus raisonnable et aller dans le sens d'un développement plus durable.

Les conséquences sur les résidences secondaires : Dans ce contexte, les prix de l'immobilier risquent de chuter. Il faudra alors faire un état des lieux de ces résidences et se questionner sur l'intérêt de les conserver. Les logements les plus vétustes, situés loin des centres pourraient être détruits et on pourrait alors valoriser ceux qui présentent le plus d'intérêt en les requalifiant pour s'adapter aux nouveaux besoins. Cette solution s'inspire des recommandations d'Atout France dans son guide sur la réhabilitation de l'immobilier de loisirs : « refaire la station sur la station, c'est requalifier, densifier ou dédensifier, gérer les interfaces entre espaces publics, immobiliers privés et espaces naturels, construire et adapter (équipements publics, programmes immobiliers neufs). »¹⁰⁰

Scénario 2 : Augmentation du nombre de résidents et des migrations pendulaires

Ce scénario est basé sur le travail de mémoire d'Adrian Mann¹⁰¹. Il reprend l'idée d'une diminution des flux touristiques. Le réchauffement climatique pourrait favoriser une autre forme de mobilité, celle des pendulaires, ces gens qui veulent fuir la ville et renouer avec la nature sans pour autant se couper de leur travail. Le Grand Bornand est situé à proximité de pôles économiques et de villes importantes ce qui lui confère une situation privilégiée. Aujourd'hui une partie des résidents du village font quotidiennement les trajets vers ces centres urbains pour travailler (Annecy, Frontalier Genève), ces villes offrent de nombreuses opportunités d'emploi et on peut imaginer que si l'activité touristique diminue, ces flux vont augmenter. Le fait que le village ait gardé un ancrage local et des traditions fortes pourrait favoriser cette tendance et le taux de résidents augmenterait.

100/ ATOUT FRANCE, « *La réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne* », Guide à destination des élus et des propriétaires, Editions Atout France, Paris, décembre. 2015, p15-62

101/ MANN, Adrian, *Habiter les Alpes. Entre mythes et réalités*, École polytechnique fédérale de Lausanne Faculté d'Architecture, promoteurs : Vincent Kaufmann, Lucas Ortelli , Alexandre Buttler, 2017

Les conséquences sur les résidences secondaires : On assisterait à une augmentation des besoins de logements permanents, les résidences secondaires qui sont pour le moment inadaptées et en mauvais état pourrait être réhabilitées. Je pense que cette solution aurait du sens. Elle faciliterait l'arrivée de nouveaux résidents et éviterait le mitage du territoire et la construction de maisons individuelles. La réhabilitation devra passer par des transformations lourdes pour adapter les typologies et remettre les logements aux standards de la vie moderne et aux attentes de ces nouveaux résidents. On pourrait imaginer la création de nouveaux quartiers d'habitations qui serait aussi une alternative à la maison individuelle. Un dernier aspect qui me semble important est la question de la mobilité posée par ces migrations pendulaires. Il faudra envisager des alternatives au « tout voiture » (transport en commun, covoiturage) pour ne pas aggraver la situation et favoriser les énergies renouvelables. Aujourd'hui le moyen de transport privilégié pour se rendre au travail est la voiture, elle est utilisée par 71,2% des habitants du village, loin devant la marche à pied qui arrive en second avec 12,3%. Les transports en commun représentent seulement 1,9% (source Insee RP2014). L'évolution des technologies numériques et de communication pourrait aussi favoriser cette transition. Aujourd'hui le télétravail et les centres de coworking permettent aux habitants des villages les plus reculés d'être connectés avec le monde. Le renouvellement des infrastructures pourrait passer par l'intégration de ces nouvelles façons de travailler et ainsi diminuer l'empreinte carbone des transports.

Scénario 3 : Tourisme 4 saisons

Face au manque de neige on pourrait assister à une réorganisation du tourisme des stations de basse et moyenne montagne. Contrairement aux stations de haute altitude, elles bénéficient d'un climat estival tempéré et d'une végétation abondante, ce qui favorise d'autres formes de tourisme. Comme on a pu le voir dans le chapitre sur la saisonnalité, le Grand Bornand profite d'une double saison (été + hiver) et cette caractéristique pourrait encore s'accroître. Dopé par un retour du tourisme de proximité (Philippe Bourdeau) on pourrait envisager de nouvelles pratiques, les stations pourraient être maintenues sur un mode de fonctionnement réduit (quand il y a de la neige), et le tourisme estival occuperait une place plus importante. Cette forme de tourisme s'adresse à une clientèle à la recherche d'une expérience plus conviviale qui contraste avec le modèle industriel des stations. En parallèle, on pourrait voir apparaître une « nouvelle offre, le plus souvent indépendante des remontées mécaniques et pouvant enrichir les différents secteurs du marché du travail. »¹⁰² Je pense que cette forme de tourisme 4 saisons devra exister pour se démarquer des stations traditionnelles. Cette idée de « différence » pourrait se rapprocher des réflexions de Gion A Caminada, quand il affirme que : « créer des lieux, c'est renforcer les différences »¹⁰³.

102/ MANN, Adrian, *Habiter les Alpes. Entre mythes et réalités*, École polytechnique fédérale de Lausanne Faculté d'Architecture, promoteurs : Vincent Kaufmann, Lucas Ortelli, Alexandre Buttler, 2017, p.34

103/CURIEN, Emeline, « *Gion A Caminada. S'approcher au plus près des choses* », Paris, Editions Actes sud, 2018, p218, p40

Les conséquences sur les résidences secondaires : Dans ces conditions, les résidences secondaires pourraient être maintenues plus largement. Je pense néanmoins qu'elles devront être rénovées et adaptées aux standards actuels. Une autre offre de logement et d'équipement pourrait être créée pour répondre aux attentes d'une clientèle recherchant une architecture de qualité, durable et basée sur des critères environnementaux élevés. Cette offre permettrait de se démarquer des grandes stations et du modèle touristique standardisé. Cette alternative me semble plus rassurante pour les élus et les habitants, car elle permet un maintien de l'activité touristique et du fonctionnement des remontées mécaniques.

Scénario 4 : Diversification

Je pense que certains scénarios pourraient être complémentaires, notamment l'augmentation des pendulaires et celui de la diversification touristique. La réorientation vers un tourisme « 4 saisons » pourrait s'accompagner d'une augmentation du nombre de pendulaire et du nombre d'habitants. En effet, le village bénéficie de plusieurs atouts qui lui permettent de se positionner sur différents secteurs touristiques et économiques. Je pense qu'il est souhaitable qu'un village diversifie ses activités. Cela permet d'éviter la « monoculture » touristique qui peut être un danger et de faciliter les investissements pour une commune. Il est peu probable que la réorientation vers un tourisme 4 saisons permette de compenser les pertes du tourisme d'hiver. Dans ces conditions, se diversifier devient essentiel pour maintenir un niveau d'attractivité important.

Les conséquences sur les résidences secondaires : Cette diversification permettrait d'envisager les choses de façon globale. Les investissements devraient servir aux touristes autant qu'aux résidents. Les résidences secondaires pourraient être réhabilitées pour répondre à la demande touristique mais également aux besoins de logements pour les pendulaires. Cette double demande permettrait de diversifier les typologies de logements et de proposer une architecture plus innovante. L'idée d'une « architecture saisonnière » développée dans le chapitre 1 pourrait être intéressante car elle permettrait de s'interroger sur les besoins en fonction des saisons et de créer une architecture qui s'y adapte. Le village ne serait plus réduit à une simple infrastructure touristique qui doit fonctionner pendant quelques mois dans l'année mais comme un village qui a la possibilité d'accueillir des touristes. L'amélioration et la création d'infrastructure de communication de type « coworking » pourraient participer à cette diversification. L'économie agricole reste un atout majeur pour le village, elle permet de maintenir les traditions et participe à sa renommée.

Pour le moment, les prix de l'immobilier sont trop élevés pour faciliter l'arrivée de nouveaux habitants mais on ne sait pas comment va évoluer le marché et le manque de neige pourrait faire baisser les prix. Dans ces conditions, il me semble important d'envisager ce scénario de diversification et de faire « un état des lieux » des principaux atouts du village.

Evolutions des logements et des équipements touristiques

A partir de ces scénarios, j'ai formulé 3 hypothèses qui concernent le développement des logements touristiques et des équipements dans la station :

La première tendance pourrait être un renforcement de l'offre hôtelière et marchande. Aujourd'hui le modèle des résidences secondaires est largement développé dans le village, ces résidences représentent 81,2% du total des logements (source recensement 2014), mais on pourrait assister au redéveloppement important d'une offre marchande dans les années à venir. Pour l'instant, le village compte seulement 12 hôtels, 3 résidences de tourisme, 2 campings et 2 villages vacances ¹⁰⁴, ce qui est très faible à l'échelle des stations touristiques. Cette sous représentation accentue les problèmes des lits froids et favorise le développement des résidences secondaires. En Autriche, l'offre hôtelière est très importante, ce qui permet d'accueillir les touristes pendant les pics d'activités sans pour autant multiplier les nouvelles constructions. L'exemple des pays voisins qui vont vers une limitation des résidences secondaires pourrait être suivi par la France et le renforcement de l'offre marchande pourrait devenir une alternative intéressante. Comme le montre Atout France dans son rapport sur l'immobilier de loisir, « l'occupation moyenne d'un lit géré en résidence de tourisme est de 12,3 semaines par an contre 3 pour un lit diffus » (...) « La performance globale en termes d'occupation touristique d'une station dépend donc de la structure des lits professionnels de celle-ci. »¹⁰⁵ Cette solution permet également de limiter le « mitage » du territoire et améliore les prestations et l'offre touristique.

La seconde tendance pourrait être la réhabilitation des résidences secondaires. Je l'ai beaucoup évoqué dans ce travail car c'est une solution qui me semble adaptée à la particularité des stations françaises et qui va dans le sens des recommandations de plusieurs acteurs importants. Aujourd'hui les PLU et les lois montagne réglementent les constructions neuves de façon drastique. Le marché de l'immobilier en station est entré dans une phase de « maturité ». Désormais on ne peut plus soutenir la croissance par la construction de logements neufs. La plupart des résidences ne répondent plus aux normes thermiques, environnementales ou même aux attentes des touristes. Face à toutes ces contraintes, la réhabilitation semble être une solution adaptée. Malgré tout, de nombreux obstacles restent à franchir, malgré un cadre législatif souple et des subventions qui favorisent cette solution, très peu d'exemples existent à l'heure actuelle.

Enfin, Le développement d'une offre touristique 4 saisons pour les stations touristiques de moyenne montagne et l'adaptation des infrastructures de loisirs pourraient être l'occasion de promouvoir une architecture innovante et de qualité. Elle permettrait de se démarquer des autres stations et d'améliorer le cadre de vie pour les habitants du village. Le travail de Gion A Caminada à Vrin ou celui de Luigi Snozzi à Monte Carasso¹⁰⁶ sont deux exemples éloquentes.

104/Source INSEE en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2017

105/ ATOUT FRANCE, « *La réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne* », Guide à destination des élus et des propriétaires, Editions Atout France, Paris, décembre. 2015, p.11

106/ Le 308 Bordeaux, « *Conférence Luigi Snozzi. Le Maire & l'Architecte* », You Tube,

Dans cette partie, j'ai essayé de comprendre les obstacles à la réhabilitation. J'ai dirigé mes recherches sur plusieurs axes et consulté différents acteurs. Mon but est de comprendre pourquoi cette solution ne parvient pas à émerger plus rapidement et à s'imposer plus largement dans les stations.

Blocage politique : Depuis les années 70, l'Etat a toujours eu un rôle important dans les stations. Il est à l'origine de politiques ambitieuses et de grands projets comme la création de stations ex nihilo. A partir des années 90, il s'est progressivement désengagé et a laissé la place à des acteurs privés, mais il conserve un rôle central dans le développement économique des stations. Les plans montagne qui se succèdent depuis 1983 en sont la preuve. Régulièrement, il investit dans différents secteurs : immobilier, renouvellement du parc des remontées mécaniques, enneigement des pistes etc... Chaque investissement est l'occasion de promouvoir une vision, c'est notamment le cas en 2016. Laurent Wauquiez, fraîchement élu à la tête de la région Rhône Alpes Auvergne dévoile son plan d'investissement pour les stations : il débloque 50 millions d'euros pour investir dans la neige de culture. C'est un message fort, désormais la priorité est donnée au ski et à la neige de culture au détriment d'autres formes de développement économique...¹⁰⁷J'ai décidé de m'intéresser aux subventions en matière de réhabilitation de l'immobilier pour savoir si les politiques favorisaient l'émergence de cette solution. Depuis les années 90, l'Etat a encouragé la construction de logements neufs en subventionnant les propriétaires et les acheteurs (loi Scellier). Depuis 5 ans, cette logique évolue, les subventions en faveur de l'immobilier neuf migrent vers la réhabilitation. Dans un texte publié par le Sénat (la chambre haute du parlement français) en 2014, les rapporteurs soulignent : qu'il faudrait « supprimer les incitations fiscales à l'investissement locatif dans l'immobilier de loisir neuf, et instaurer un dispositif fiscal incitant à la réhabilitation du parc locatif existant, sous la condition d'une obligation de mise en location d'une durée au moins égale à quinze ans. »¹⁰⁸ On voit aussi que la mentalité des élus locaux a évolué sur cette question : certains maires s'engagent en faveur de la réhabilitation et essaient d'agir à l'échelle de leur commune comme à Tignes ou aux Arcs.

107/ PLAS,Sandy, « *Plan neige de Laurent Wauquiez. Subventions aveugles au royaume du ski* », dans la revue Montagnes magazine, n°463, Grenoble, 18 Mars 2019,pp.16-17

<https://www.montagnes-magazine.com/mag-montagnes-magazine-463-mars-avril-2019>

108/MASSON-MARET, Hélène, VAIRETTO, André, « *Patrimoine naturel de la montagne : concilier protection et développement* », Rapport d'information du Sénat fait au nom de la commission du développement durable n°384, Paris, 19 Février. 2014

Blocage économique : Cette volonté d'investissement sera suivie par des actes : en 2015, l'État débloque 100 millions d'euros pour réhabiliter les résidences en perte de vitesse. En 2018, de nouveaux fonds sont investis. Ils concernent « l'aide à la création ou réhabilitation d'hébergements collectifs, prise en charge de 40% du coût dans la limite de 400 000 euros » « l'aide aux travaux pour la réhabilitation des centres de vacances de 30% du coût des travaux plafonnés à 250 000 euros » et « d'une aide au rachat de résidence en perte d'attractivité par la commune ou l'intercommunalité de 40% plafonnées à 600 000 euros »¹⁰⁹. Les propriétaires privés ne sont pas oubliés, ils pourront bénéficier de subventions allant de 40% à 100% pour la réhabilitation de leur logement. Evidemment, même si les sommes annoncées sont importantes, elles restent « négligeables » face au nombre de lits à réhabiliter (40% des lits des stations françaises). Mais je pense que l'État veut surtout favoriser une dynamique globale et promouvoir cette solution. Dans les années à venir, le secteur privé et les propriétaires devront prendre le relais pour que cela fonctionne.

Blocage culturel : On a vu jusqu'à présent que les élus se mobilisaient en faveur de la réhabilitation et de son financement. Mais qu'en est il des propriétaires de résidence ? Comment ces solutions sont elles perçues par un public moins initié à l'architecture ? Dans cette partie, je vais m'appuyer sur une expérience que j'ai vécue à l'école d'architecture de Grenoble (ENSAG), qui m'a permis de rencontrer et de débattre avec des propriétaires de résidences secondaires lors d'un workshop à Tignes. Je pense qu'aujourd'hui la réhabilitation est encore mal comprise par beaucoup de gens et souffre d'un déficit d'image. Elle est souvent assimilée à « des petits travaux » ou un « embellissement des façades », mais rarement à une opération d'envergure qui vise à améliorer l'ensemble des performances d'un bâtiment. Trop souvent, les architectes se focalisent sur la « performance » de l'enveloppe au détriment du « plaisir d'habiter ». Je ne vais pas développer ce point, car je reviens dessus dans la partie 4 du travail. Mais je pense que les architectes ont un rôle à jouer dans la promotion et dans la reconquête de ce marché. L'absence de référence ou de projet « manifeste », constitue selon moi un frein au développement de cette solution. Les mentalités changent et le milieu de l'architecture en prend conscience. Hasard du calendrier, le prix Mies Van der Rohe a été attribué le 10 Avril 2019 aux architectes français Lacaton et Vassal, pour la réhabilitation de 530 logements à Bordeaux. J'espère que ce prix permettra de médiatiser et de promouvoir cette démarche exemplaire.

109/ DAVIED, Amélie, « Des millions pour l'hébergement touristique dans les stations » Article paru dans le journal régional le Dauphiné libéré, Annecy, 5 Septembre. 2018, p.5

A mon humble niveau j'ai eu l'occasion de me confronter à cette question lors d'un workshop à Tignes et je voulais vous faire partager cette expérience. La station qui est engagée dans un processus de réhabilitation de son parc immobilier a demandé aux étudiants en architecture de réfléchir à la réhabilitation d'une barre de logement des années 70 située dans le cœur du village. Malgré sa position centrale, elle ne répondait plus aux normes et avait perdu de son attractivité. La plupart des logements étaient vétustes et trop petits. Je ne vais pas détailler le projet que je mettrai dans les annexes mais simplement expliquer notre stratégie. Le premier objectif était d'agrandir les logements pour qu'ils répondent aux normes de confort actuelles. En ajoutant des extensions en façade, la surface des logements a été augmentée de 20 %. Le second point important était de redonner une dynamique à ces logements inoccupés et particulièrement aux petits logements situés au Nord. Pour cela, on s'est appuyé sur une demande de la commune qui était de créer des logements pour les saisonniers et les sportifs de haut niveau. A la fin du Workshop, nous avons été invités à la Mairie pour présenter nos projets devant les élus et les propriétaires. Lors de cette réunion et des discussions qui ont suivi, plusieurs choses m'ont marqué : la première c'est l'enthousiasme des propriétaires pour les solutions que l'ensemble des étudiants avaient apportées. En proposant des stratégies qui allaient souvent au delà de la demande des habitants (modifications des ascenseurs, embellissement des façades) ils ont vu le potentiel de leurs appartements et l'intérêt de les réhabiliter. La seconde a été leur réticence face à la question de l'hébergement des saisonniers. Je pense qu'on a touché un point sensible. On a réalisé qu'il est très difficile de fédérer les gens autour d'un projet global si on ne prend pas en compte les demandes individuelles. Beaucoup des discussions que l'on a eues avec les habitants étaient centrées sur leur logement. A cet instant j'ai pris conscience que la réussite de ce genre d'opération passait surtout par la prise en compte de demandes individuelles.

Blocage Normatif : Depuis les années 90, les performances des bâtiments ont énormément évolué et la plupart des logements construits avant cette période sont aujourd'hui à rénover. L'un des grands enjeux de la réhabilitation est l'augmentation de ces performances, mais beaucoup de professionnels évoquent le frein que constitue la prolifération de ces normes. Dans un article paru dans *Le moniteur*, la présidente de l'Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes déplore : « que des textes de référence, tels que des guides d'accessibilité, se contredisent, tant le flou demeure en la matière (quand ils ne s'opposent pas à la réglementation incendie). Chaque alternance politique produisant son flot de règlements, elle craint notamment que les professionnels n'aient pas le temps de s'approprier les changements en cours avant que de nouveaux textes ne voient le jour. »¹¹⁰

Paradoxalement ces mêmes normes qui sont censées améliorer les conditions de l'habitat vont dans le sens de la réduction de la taille des logements. Dans ces conditions, il est difficile pour les architectes de proposer des solutions innovantes et inventives.

110/ MANIERE, Marie Françoise, « *La réhabilitation à besoin d'architecte* », <https://www.lemoniteur.fr/article/la-rehabilitation-a-besoin-d-architectes.1428719> (En ligne depuis le 24 Octobre. 2012, consulté le 3 Avril. 2019)



Ill 45. extérieur avant/après transformation



Ill 46. plan étage courant avant/après transformantion

Stratégie de réhabilitation

Dans cette partie je vais présenter et analyser une référence de bâtiment réhabilité que je trouve exemplaire. En analysant la stratégie des architectes, mon objectif est de voir comment ils ont réussi à concilier qualités spatiales et performances techniques du bâtiment.

AMarchitects/Rotkreuz Highlife /Rotkreuz, Suisse /2015-2018

Le premier projet est celui de la rénovation de 3 blocs d'appartements construits dans les années 70 à Rotkreuz en Suisse. Les architectes ont décidé de conserver les bâtiments existants. Leur intervention est comparable à celle d'un « acupuncteur » en agissant sur des points précis il ont réussi à réduire les coûts de construction et à valoriser les qualités du bâtiment sans le détruire. Généralement, les maîtres d'ouvrage font le choix de démolir et de reconstruire des bâtiments plus performants ce qui a des conséquences pour les occupants : le prix des travaux se répercute sur les loyers et les habitants sont souvent obligés de partir. D'un point de vue écologique et contrairement aux idées reçues, démolir et reconstruire un bâtiment plus performant en terme énergétique ne constitue pas un gain environnemental. « Selon l'énergéticien français Olivier Sidler, la démolition reconstruction d'un bâtiment mobilise l'équivalent de vingt-cinq à cinquante ans de sa consommation énergétique annuelle ultérieure : Chaque fois que c'est possible, il vaut mille fois mieux réhabiliter que démolir. En termes de gaz à effet de serre, il n'y a pas photo. »¹¹¹ Dès le début du projet les architectes ont choisi une stratégie moins chère mais très ambitieuse. En analysant le bâtiment, ils ont constaté que les habitants manquaient d'espace, de lumière et de vue sur le paysage. Les logements ne répondaient plus aux normes thermiques et acoustiques actuelles, mais les typologies étaient fonctionnelles et il n'était pas nécessaire de modifier l'intérieur des logements. Plutôt que de démolir, ils ont fait le choix d'ajouter : des jardins d'hivers et des balcons ont été créés dans le prolongement des espaces de vie pour apporter plus de lumière et plus d'espaces aux habitants. À partir d'un élément unique, ils ont réussi à concilier l'ensemble des contraintes du programme. Cette greffe a permis d'augmenter la surface de chaque logement de 18 m². Les jardins d'hiver sont ouverts sur le paysage et offrent aux habitants une pièce supplémentaire qui évolue au fil des saisons. Cet espace améliore également les performances thermiques des logements, il devient un « lieu de transition » qui favorise les échanges thermiques passifs. Certaines parties du bâtiment ont été isolées par l'extérieur et l'ensemble des châssis ont été remplacés, ces améliorations ont permis de réduire les charges pour tous les habitants. Cette stratégie a donné la possibilité aux habitants qui occupaient leur logement depuis 44 ans de ne pas déménager, de conserver le même loyer tout en réduisant leurs charges, mais surtout de voir leur qualité de vie augmenter.

111/ BOVET, Philippe, « *Architecte, ne cassez rien* », <https://www.monde-diplomatique.fr/2012/06/BOVET/47869> (En ligne, consulté le 3 Avril. 2019)



Ill 47. axonométrie des jardins d'hivers + balcons



Ill 48. photo jardin d'hiver "habité"

Conclusion

Je pense que cette démarche est exemplaire car elle va au delà de la demande initiale, elle prend en compte l'usager et les modes de vie des habitants. Elle montre que certains bâtiments peuvent avoir une seconde vie et que le recours à la démolition n'est pas obligatoire. Les photos qui ont été réalisées à la fin du chantier sont intéressantes. On voit comment les habitants se sont appropriés ces nouveaux espaces. On retrouve cette démarche chez les architectes français Lacaton et Vassal et je suis toujours touché par la façon dont les gens s'approprient ces lieux et comment ils créent de nouveaux usages. Je pense que cette appropriation est le signe de la réussite de ce genre de projet. Il existe des centaines de façons de réhabiliter, mais je pense qu'il faut toujours prendre en compte les besoins de l'occupant et savoir se montrer généreux dans les espaces et attentif aux situations existantes.

- A Introduction
- B L'architecte doit être capable de réimprimer des repères dans un univers globalisé
- C L'architecte doit participer à valoriser le « patrimoine banal »
- D Les architectes doivent promouvoir une architecture Alpine « innovante et inventive »

Après avoir vu comment les résidences secondaires se sont développées et quels sont les enjeux autour de ces résidences, je souhaite terminer sur une partie plus ouverte et peut être plus polémique. Je l'ai intitulée : le(s) rôle(s) de l'architecte. Il me semble important de définir ce que j'entends par la notion de « rôle ». L'idée n'est pas de revenir sur les obligations ou la mission de l'architecte vers la maîtrise d'ouvrage ou publique, mais plutôt de la questionner. Que peuvent les architectes dans cet écosystème complexe des stations ? On a vu au fil du mémoire, que beaucoup de choses leur échappent en matière d'aménagement, d'urbanisme et même d'architecture. Quelle posture adopter face à cette situation ? Faut-il se raccrocher à l'image vernaculaire des anciennes constructions ? Ou bien créer de nouvelles références ? Ces questions sont celles que je me pose en tant qu'habitant d'une station de ski mais aussi comme « futur praticien ». Elles ont été nourries par mes lectures et par les discussions que j'ai eues avec les différents acteurs pendant la rédaction du mémoire mais je tiens à les garder ouvertes. J'ai formulé 3 hypothèses sur la notion de « rôle de l'architecte », elles sont personnelles, mais je pense qu'il est important de les énoncer et de les expliquer pour ouvrir le débat sur ces questions.

Le premier est que l'architecte doit être capable de réimprimer des repères dans un univers de plus en plus globalisé. Je vais m'appuyer sur les réflexions d'architectes qui travaillent dans le milieu montagnard comme : Michel Clivaz, Boris Bouchet ou encore Gion A Caminada.

La seconde est que l'architecte doit participer à valoriser le « patrimoine banal ». On a vu au fil du travail que l'architecture des stations et particulièrement des résidences secondaires était souvent vieillissante et de qualité médiocre. Je pense que les architectes doivent se questionner sur cet héritage. Les grandes phases de construction des stations sont aujourd'hui terminées, il faut songer comme le suggère Atout France à « refaire la station sur la station » et à s'interroger sur ce patrimoine existant.

La dernière est que les architectes doivent promouvoir une architecture alpine « innovante et inventive ». On peut aujourd'hui trouver de nombreux défauts à l'architecture développée dans les années 60 et 70, mais on doit reconnaître que la plupart des réalisations constituaient de véritables laboratoires d'idées et d'expérimentations pour les architectes. Les stations de montagnes semblent aujourd'hui hésitantes à innover. Personnellement, je trouve que ce manque d'innovation se traduit plus fortement encore dans le logement collectif que dans l'habitat individuel. Ces innovations doivent être en lien avec les enjeux actuels comme : le développement durable ou la réhabilitation des résidences secondaires.

1/L'architecte doit être capable de réimprimer des repères dans un univers globalisé

Pour cette partie, j'ai choisi de présenter 3 textes écrits par des architectes qui ont travaillé dans le milieu montagnard ou rural et dans des pays et régions différents. Ils abordent chacun à leur manière l'idée de globalisation de la culture et de l'architecture, tout en soulignant l'importance de redonner des repères. Ce qui m'intéresse et que je vais développer c'est la diversité des réponses et des solutions qu'ils proposent.

L'authenticité

«Héritée de Kierkegaard et Nietzsche, puis revendiquée par Heidegger et Sartre, l'authenticité, valeur refuge de ce début de siècle, se laisse alors réapproprier par la culture contemporaine toujours en quête de son Saint Graal... Faisant face au «laisser-faire», des idées et des opinions, une nouvelle référence émerge ainsi, cherchant à concilier une «marque d'authenticité», et un «idéal d'être». Même si elle demeure fragile, cette double exigence occupe une position dominante dans le monde contemporain de l'architecture, de l'art et du regard moral que l'on porte sur eux. (...)

D'un point de vue étymologique, le mot authentique désigne une qualité intrinsèque telle qu'elle confère autorité aux personnes et aux objets qui la possèdent. Mais, le chemin vers l'authenticité est semé d'embûches. En effet, depuis les performances de l'artiste américain Dan Graham, lorsqu'il se décrit lui-même en observant les réactions du public, on sait que : « le regard de l'observateur modifie toujours le comportement de la personne observée ».

Le risque est donc grand, pour l'authenticité de nos paysages naturels et construits, de ne pas résister au regard de l'autre. Avec la pression médiatique et la «Disneylandisation» des Alpes qu'annonce l'historien Bernard Crettaz, le mal est encore plus profond car il attaque l'« âme », elle-même du citoyen. Pourtant, tout comme nous, lorsque nous le sommes, le touriste recherche l'authenticité, la différence, la diversité des cultures. Alors, pourquoi travestir notre patrimoine, pourquoi nous conformer à l'image réductrice que le touriste a de notre culture? Avec la plastique de nos villages fleuris et de nos stations de sports d'hiver, tout habillées de faux neuf qui a l'apparence du vieux, admettons humblement, qu'au pays des «Walser», le kitsch n'est pas notre culture!» ¹¹²

Créer des lieux, c'est renforcer les différences

« Nos lieux se ressemblent de plus en plus. Un facteur majeur de ce changement réside dans les progrès techniques, notamment ceux qui rendent la mobilité possible. Nous vivons simultanément dans des endroits différents. Il n'existe plus de lieux dans lesquels nos besoins correspondent aux conditions particulières de chacune des saisons. En outre, l'accroissement de la liberté et le développement de l'individualisme permettent de nous détacher des conventions et des contrats sociaux qui, dans le passé, façonnaient la vie en un lieu. Les quartiers d'habitations sont affaiblis en tant que lieux situés au sein de la nature comme en tant que lieux urbains jouant un rôle central pour la collectivité. Dans de telles circonstances, le but de l'architecture doit être de créer des lieux holistes. Il n'y a pas de recette pour cela, mais une attitude qui se fixe un objectif culturel réaliste. Le leitmotiv d'une telle attitude est la différence, une différence qui découle des spécificités uniques de chaque lieu. Le but final n'est pas la recherche systématique de la différence, mais la création d'une valeur ajoutée qui soit bénéfique à la vie : le lieu. »¹¹³

1. *« La représentation que nous nous faisons d'un lieu dans ses dimensions culturelles et holistiques résulte d'une conjonction de causes. Nous découvrons d'abord un lieu principalement au travers des sens de la vue. Cela ne représente toutefois qu'une partie de la réalité du lieu tel que nous le vivons. Si nous parvenons à pénétrer dans des couches plus profondes, nous découvrons d'abord la signification des images. Un projet exclusivement basé sur le visuel témoigne d'une distance manifeste par rapport aux choses. »*

2. *« Chercher à exprimer les propriétés propres à un lieu n'a pas pour objectif de le distinguer des autres lieux, mais de produire un lieu ayant des qualités qui lui sont propres. L'homme aspire en pensée comme en acte à l'autonomie. Mais la recherche forcenée d'une altérité basée sur la concurrence avec d'autres a des effets de courte durée. L'issue réside dans le renforcement de ses capacités propres. »*

3. *« La différence se constitue sur la base de l'ensemble des caractéristiques spécifiques à un lieu et à la culture qui s'y rapporte. Les caractéristiques authentiques ne sont pas générées de manière aléatoire. Elles se rapportent à des conditions qui, lorsqu'elles sont activées, lui garantissent et lui assurent un avantage. »*

4. *« Les différences par rapport à d'autres lieux ne sont efficaces que par un quantum de « presque pareil ». Les différences au sein d'un ensemble cohérent se révèlent au travers des relations qui s'y opèrent. Elles le font également par le biais des contradictions qui se tiennent dans le réseau itératif du commun. La force pour une action vers l'extérieur ne peut se former qu'avec lui. »*

113-114/ Gion A Caminada, Vrin, octobre 2013, traduction de l'allemand, Emeline Curien, relecture Norbert Nelles. Extrait de NELLES, Norbert, syllabus de l'atelier de projet d'architecture –ruralité faculté d'architecture université de Liège, quadrimestre 1, master 2017/2018, pp.35-36

5. *« Un projet qui pose la question de l'identité d'un lieu ne traite pas seulement d'esthétique, il répond à un besoin humain fondamental. Une telle attitude est nécessaire pour qu'il y ait responsabilité du soin apporté à l'espace. Elle crée du sens et une motivation réelle. Créer des lieux signifie s'approcher au plus près des choses qui façonnent nos existences. La distance se réduira dans la mesure où nous en comprendrons les processus et les espaces d'expérimentation. Nous sommes persuadés que ce n'est qu'à partir de cette compréhension des choses que l'homme est prêt et capable de développer une motivation effective et finalement assumer une responsabilité pour l'environnement et son lieu de vie. Un lieu est plus qu'une image. »¹¹⁴*

Pour une architecture des milieux

« Je suis né à la campagne en 1980 et j'ai fait mes études d'architecture à Lyon et Clermont-Ferrand, tous mes ancêtres sont originaires de la vallée de la Dore. Mais ce n'est qu'un prétexte, car seules les singularités des territoires m'intéressent : proches ou lointains, villes ou campagne, peu m'importe. Mais il est vrai que les petits projets publics, le manque de moyens techniques des maîtres d'ouvrage et la proximité entre les acteurs qui caractérisent les zones rurales sont parfois favorables à de jeunes agences comme la mienne. Avoir un bureau à Clermont-Ferrand et un autre à Arlanc, c'est reconnaître que tout n'est pas identique, continu, qu'il existe une différence entre une métropole régionale et un village dans un parc naturel: ces deux lieux sont des supports poétiques et culturels de mon architecture. L'idée d'une « architecture des milieux » portée par Chris Younes et Frédéric Bonnet (dont j'avais suivi l'enseignement à l'école d'architecture de Clermont-Ferrand) replace l'architecture comme une discipline centrale et transversale de l'évolution de notre société. Aujourd'hui les limites historiques sont devenues floues entre ville et campagne, industrie et artisanat, culture populaire et culture savante. Pourtant des singularités persistent. Pour moi, il s'agit de reconnaître que nous construisons des lieux dont les caractéristiques préexistantes appartiennent à des territoires étendus sur le plan géographique et culturel. Le schéma de pensée est nécessairement fractal: à la fois l'ensemble et le particulier, l'idée de milieu permet de penser ensemble situation locale et culture moderne internationale. Ce que disent nos pères et ce que pensent nos maîtres !

Nous construisons par exemple actuellement un bâtiment en pisé. Bien que la technique du mur en terre soit ancestrale dans le Livradois-Forez, nous n'héritons pas de cette technique de manière linéaire. Si les pratiques vernaculaires des bancheurs de terre sont effectivement à l'origine, au début du XX^{ème} siècle, du développement du béton armé en France, notre architecture d'aujourd'hui est contemporaine, influencée par les maîtres modernes. Le mur en pisé que je construis aujourd'hui est à la fois vernaculaire et savant! Il n'est plus suffisant de dire que le « lieu » porterait en lui-même le génie de son architecture, de sa transformation. C'est pourquoi nous parlons de « milieux » pour décrire ses interactions (à la manière d'un écosystème) avec d'autres phénomènes qui construisent notre pensée et façonnent nos environnements. »¹¹⁵

115/ BOUCHET, Boris, « Interview D'A », dans la revue D'A, n°211, Paris, Septembre.2012, pp.48-49 <http://borisbouchet.com/?textes=interview-de-boris-bouchet-da-n211-sept-2012>

116-117/ CURIEN, Emeline, « Gion A Caminada. S'approcher au plus près des choses », Paris, Editions Actes sud, 2018.

Ce qui ressort de ces 3 textes c'est qu'il semble y avoir un consensus autour de la notion de « globalisation » pour tous les auteurs. Comme si une culture dominante gagnait progressivement du terrain. Il faut souligner que ce phénomène n'est pas propre à l'architecture, on le retrouve en économie et en politique englobé dans la notion de « mondialisation ». Chaque auteur y va de son diagnostic, « perte d'authenticité » pour Michel Clivaz, « Nos lieux se ressemblent de plus en plus » pour Gion A Caminada ou encore « les limites historiques entre ville et campagne, artisanat et industrie, culture populaire et culture savante, sont devenues floues » pour Boris Bouchet. On a le sentiment que si l'on ne fait rien, les cultures et les savoir-faire locaux disparaîtront progressivement. Ce constat n'est pas propre à la France et aux territoires alpins, il semble généralisé.

Si ils s'entendent sur le diagnostic, ils proposent chacun des « solutions » différentes pour garder des repères dans cet univers globalisé. Michel Clivaz évoque la notion « d'authenticité ». Je ne vais pas trop la développer, elle me semble trop exigeante et ne permet pas vraiment l'idée de progrès au risque de la voir disparaître. Il le concède: « le chemin vers l'authenticité est semé d'embûches » Ce qui m'intéresse, c'est qu'il montre comment le regard des gens peut modifier une culture en profondeur au point d'oublier ce qui relève de la tradition ou du pastiche. Ce travail de réappropriation culturelle me semble essentiel pour un architecte, afin ne pas reproduire des modèles qui relèvent d'une tradition fantasmée et inventée de toute pièce.

L'idée que « créer des lieux c'est renforcer les différences » développée par Caminada participe à recréer des repères. Pour lui, les différences enrichissent et améliorent la qualité de vie, « il vise à une resingularisation des individus comme des communautés au travers des formes architecturales qu'il dessine »¹¹⁶ Mais sa proposition dépasse le cadre de l'architecture, ces différences s'étendent au renforcement des formes et des liens sociaux.

« L'objectif n'est pas de construire de manière artificielle, par l'extérieur, une image déconnectée des réalités du terrain, et ce dans le but de rendre un lieu clairement identifiable sur le marché du tourisme de masse et de la concurrence entre villes. (...) Les différences dont il est question n'ont pas à être nécessairement fortes et visibles. »¹¹⁷

La dernière idée est celle « d'une architecture des milieux », elle est portée par Boris Bouchet qui est un jeune architecte originaire de Clermont Ferrand. Son travail est à l'image de son agence, partagée entre la ville et le monde rural. Ce que je trouve intéressant c'est qu'il n'oppose pas ville et campagne, il ne cherche pas à renforcer la fracture entre ces deux ensembles pour en valoriser un au détriment de l'autre. Au contraire, il parle de milieu complémentaire, mais dans lequel il subsiste des différences. Pour lui, ce n'est pas la même chose de construire en ville et en campagne. C'est avant tout une posture intermédiaire entre une architecture régionaliste et internationale, entre savoir faire locaux et industriels, entre culture populaire et savante. « Nous parlons donc de « milieux » pour définir l'interaction entre l'architecture et les écosystèmes culturels, économiques, géographiques qui la porte, non plus seulement ici mais ailleurs, conscient du caractère global du monde que nous occupons »¹¹⁸ L'objectif est de valoriser les différences pour enrichir les lieux, de ce point de vue on peut le rapprocher de Gion A Caminada.

118/extrait de NELLES, Norbert, syllabus de l'atelier de projet d'architecture –ruralité faculté d'architecture université de Liège, quadrimestre 2, master 2017/2018, p.31

L'architecte doit participer à valoriser le « patrimoine banal »

Pour moi, les architectes doivent se questionner sur l'héritage que représentent les résidences secondaires. On a vu au fil du mémoire qu'elles étaient présentes dans toutes les stations, et que les communes ont assez peu d'information sur leur état et leur gestion. Dans son « guide de réhabilitation de l'immobilier de loisir » l'organisme Atout France a utilisé une formule intéressante : « refaire la station sur la station » pour eux, « la phase de création ex nihilo des stations de montagne est terminée. La rareté du foncier et les faibles possibilités d'extension du fait des fortes contraintes environnementales engagent à une gestion plus économe de l'espace. »¹¹⁹ Cette posture qui vise à faire avec, plutôt que contre, va obliger les architectes à se questionner sur ces résidences secondaires. On peut se demander pourquoi il faudrait réhabiliter ces résidences qui ne semblent pas faire l'unanimité. Pour moi il y a plusieurs raisons :

La première est le besoin de logements importants pendant les pics d'activité touristique. La politique qui vise à construire toujours plus de logements neufs semble épuisée pour des raisons évidentes de développement durable et d'économie du territoire. On constate que les permis de construire sont de plus en plus compliqués à obtenir.

La seconde raison est leur faible taux d'occupation qui engendre des problèmes comme les lits froids (évoqué dans la partie 2 du mémoire).

Et enfin j'évoquerai la nécessité de changer les mentalités des propriétaires et des locataires. Je pense que de nombreux propriétaires hésitent à investir dans leur bien, car ils n'en voient pas l'intérêt, faute d'exemple et de modèles. Ils ne se rendent pas compte du potentiel de leur bien. Je pense que c'est le rôle des architectes et des communes de promouvoir la réhabilitation de ces résidences secondaires à travers des projets exemplaires à l'image du projet de AM Architecture que nous avons vu dans la partie 3. En fabriquant une alternative viable à la démolition-reconstruction, en proposant des solutions simples, les architectes ont réussi à offrir des surfaces habitables plus généreuses, à réduire les consommations d'énergie de façon passive et à s'adapter à l'offre locative par la création de nouvelles typologies. Ce type de projet peut servir de modèle et faire réfléchir les élus et les habitants sur cette question complexe de la réhabilitation. Les architectes et les communes doivent être en avance sur ces questions pour proposer des solutions innovantes. Malgré tout de nombreux obstacles restent à surmonter, notamment, le fait que ces résidences soient gérées par plusieurs propriétaires et qu'il est très difficile d'obtenir un consensus lors des prises de décisions. La seconde est le prix de l'immobilier qui reste prohibitif pour bon nombre d'acheteurs et qui paralyse le marché. « Aujourd'hui le prix moyen d'un T3 neuf est autour de 300 000 euros au Grand Bornand ». Il faudra réussir à changer les mentalités, mais pour beaucoup de gens, la maison individuelle et l'image du chalet restent encore un idéal...

119/ ATOUT FRANCE, « *La réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne* », Guide à destination des élus et des propriétaires, Editions Atout Frances, Paris, décembre. 2015.

Depuis l'échec de l'aventure moderne et face au désamour des touristes pour cette architecture jugée trop « radicale », les stations optent pour un retour au style « néo traditionnel ». Elles tentent de changer le décor et recouvrent le béton avec du bois, dans le but de plaire à nouveau aux citoyens. « Les stations sont ainsi décorées en fonction de la vision que les citoyens auraient de la montagne »¹²⁰. Aujourd'hui la question du style semble très importante pour les stations, dans un univers de plus en plus marqué, les stations délaissent progressivement l'idée d'une architecture innovante et inventive qui a été leur moteur dans les années 70 et 80. Je pense que c'est une erreur et que malgré l'échec de l'aventure moderne, les valeurs de progrès ne doivent pas être reniées. Nous sommes à un moment charnière dans le développement des stations et définir ces valeurs me semble important. Pour ma part, le premier vecteur de l'innovation devrait être les enjeux environnementaux et climatiques. Si on mesure depuis plusieurs années les effets du réchauffement fonte des glaciers, dérèglement des saisons, on assiste aujourd'hui à une prise de conscience collective. Les marches pour le climat en Europe et les questions climatiques qui s'invitent enfin dans les débats politiques marquent un nouveau pas vers cet engagement. La « *déclaration de Davos* »¹²¹ qui a été votée par l'union Européenne en 2018 est un très bel exemple de ce que pourrait être ce socle de valeur. A travers 22 « principes » elle réaffirme le rôle central de la « culture du bâti » ou « Baukultur » comme un héritage pour les pays européens. J'ai choisi de présenter certains principes extraits de cette déclaration qui sont en lien avec les enjeux actuels.

1/ « *Les politiques doivent insister sur la nécessité d'élaborer des approches de développement durables et centrées sur la culture partout et à toutes les échelles de territoire. La valeur et le caractère irremplaçable des paysages et du patrimoine culturel européens doivent être renforcés, en mettant l'accent non seulement sur les villes et l'espace urbain, mais aussi sur les espaces périphériques et ruraux et leur interconnexion .* »

2/ « *La culture du bâti renvoie à la fois à des modes de construction détaillés et à des transformations et développements à grande échelle, comprenant aussi bien des savoir-faire traditionnels locaux en matière de construction que des techniques innovantes .* »

3/ « *Le patrimoine culturel est un élément central de la culture du bâti de qualité. L'usage contemporain du patrimoine bâti, son entretien et sa protection sont indispensables pour un développement de qualité de l'environnement bâti.* »

4/ « *Une culture du bâti de qualité ne peut voir le jour qu'au sein d'un discours interdisciplinaire et à travers une coopération intersectorielle à différents niveaux entre les responsables politiques, les autorités compétentes et les professionnels. Étant donné qu'elle comprend des aspects créatifs, fonctionnels et sociaux, toutes les disciplines et tous les professionnels pertinents doivent être impliqués sur un pied d'égalité.* »

120/ WOZNIAK, Marie, *L'architecture dans l'aventure des sports d'hiver*, Université de Grenoble 1 Faculté de Géographie, promoteur : Jean Paul Guérin, 2004, p.141

121/ CONFEDERATION SUISSE, « *Déclarations de Davos 2018. Culture du bâti* », <https://davosdeclaration2018.ch/fr/> (En ligne, consulté le 6 Avril. 2019)

5/ « Une culture du bâti de qualité invite à des efforts dans le domaine de l'éducation et de la sensibilisation afin de permettre un meilleur jugement sur la culture du bâti et sur la qualité de la conception. Toutes les parties impliquées, dans le secteur privé comme dans le secteur public, assument une responsabilité quant à la qualité de notre environnement bâti qui sera transmis en héritage aux générations futures. »

6/ « La conception de l'environnement bâti, les rapports qu'un objet entretient avec son environnement bâti et naturel, la cohérence spatiale, les questions d'échelle et de matérialité, tous ces facteurs ont des répercussions directes sur notre qualité de vie. Une culture du bâti de qualité s'exprime donc à travers une conception réfléchie et concertée de toutes les activités de construction et d'aménagement du paysage, lesquelles accordent une place centrale non pas au profit économique à court terme, mais aux valeurs culturelles. »

Des valeurs revendiquées par une nouvelle génération d'architecte

En 2016 la chaîne Arte a réalisé une série de documentaire qui s'intitule : « la nouvelle architecture alpine »¹²². Ces documentaires mettent en avant le travail d'une nouvelle génération d'architectes qui participent à inventer l'architecture alpine de demain. Ce qui est intéressant, c'est qu'ils croisent le point de vue de plusieurs générations, qui sont originaires de pays et de régions différents. Ils abordent des questions comme l'influence du tourisme, la tradition constructive ou l'innovation architecturale à travers des projets construits en montagne. Ce documentaire reste assez « grand public » dans les thèmes qu'il aborde mais il m'a permis de faire une série de constats. Le premier : c'est qu'aucun épisode ne concerne les Alpes françaises et je pense que c'est assez révélateur. En Suisse et en Autriche, on voit une nouvelle génération d'architectes émerger. En France, si certains bureaux se distinguent par leurs pratiques exemplaires, il n'y a pas encore d'émulation.

A travers ces projets on se rend compte à quel point les enjeux climatiques et « la culture du bâti » sont intégrés dans leur pratique architecturale, c'est particulièrement vrai en Autriche où dans la région du Vorarlberg la notion de « Baukultur » est très développée et participe au dynamisme et à l'essor économique de la région. Malheureusement aussi exceptionnelle soit-elle, cette architecture ne parvient pas pour l'instant à s'imposer dans les stations de ski. Elle participe malgré tout à fabriquer un nouvel imaginaire alpin et à inspirer des futures générations d'architecte. Un peu à l'image du travail de Peter Zumthor qui en son temps a su donner à son travail une dimension internationale qui trouve aujourd'hui un écho au delà des montagnes suisses.

122/ ARTE, « La nouvelle architecture Alpine », Dailymotion, (Vidéo en ligne depuis le 23 Septembre. 2017, vu le 13 Mars. 2019) <https://www.dailymotion.com/video/x5a8844>

« La montagne est un champ d'investigation que les modernes ont su en leur temps interpellé et que les contemporains considèrent toujours comme un stimulant favorable à la recherche et au développement de solutions techniques, fonctionnelles et plastiques. C'est en quelque sorte, un formidable terrain d'aventure et un creuset expérimental fertile. Mais c'est également sur cette besogneuse terre d'expérimentation que la tradition s'y perpétue, mieux qu'ailleurs. »¹²³

Je souhaite terminer sur cette citation de Michel Clivaz qui résume bien tout le paradoxe des territoires alpins. Partagé entre tradition et modernité, authenticité et caricature, tourisme de masse et ancrage local, le milieu montagnard est pourtant plus complexe qu'il n'y paraît. Comparé aujourd'hui à un immense « Disneyland » pour touristes, son histoire n'en est pas moins riche et tumultueuse. C'est sur cette terre difficile que les premiers habitants, au prix d'efforts immenses, ont su développer une agriculture riche et prospère et c'est dans ces montagnes enneigées, que les premiers alpinistes ont gravi des sommets réputés impossibles. Ce terrain d'aventure a aussi permis le développement des stations de ski et l'arrivée des premiers touristes. Après des décennies de croissance et de domestication, les stations de ski sont confrontées à des mutations importantes. Leur modèle économique et touristique est aujourd'hui remis en cause et la prise en compte des enjeux climatiques les oblige à faire des choix. Ce paradoxe a guidé l'écriture de mon travail et continue d'alimenter mes questionnements autour de ce territoire.

Bilan

Ce mémoire avait pour ambition de s'interroger sur l'avenir des stations de ski à l'heure des changements climatiques, de questionner l'héritage que représentent les résidences secondaires. Il intervient à un moment charnière dans l'histoire des stations.

La première partie de ce travail m'a permis de dégager les grands enjeux autour des mutations dans le monde alpin. En m'intéressant en détail aux lois qui ont été votées, aux choix politiques qui ont été faits depuis les années 60, j'ai pu prendre du recul sur le travail des élus et sur la complexité des enjeux mais aussi relativiser certains a priori que j'avais. Je réalise que les décisions politiques et les lois n'ont pas toujours l'effet escompté et qu'il est très difficile d'amorcer des changements par le cadre légal. L'apport de champs théoriques nouveaux et les réflexions de sociologue comme Bernard Crettaz m'ont aussi permis d'enrichir ma réflexion.

Développer le thème de la saisonnalité sous tous ces aspects m'a permis de relativiser certains problèmes. Je pense aujourd'hui que la question de l'avenir des stations ne peut pas simplement être abordée sous le prisme de l'économie ou du tourisme. C'est d'abord une question globale qui mérite plusieurs points de vue. En dépassant la vision économique et touristique, on réalise qu'elle est avant tout une caractéristique des stations avant d'être un problème. C'est d'abord la façon dont on anticipe ces effets qui détermine ces conséquences.

123/CLIVAZ, Michel, « *Slow Alpine Architecture* », Sierre, Editions Monographic SA, 2009, p.78

L'autre enjeu majeur était celui des "lits froids". Il est intéressant de noter que ce phénomène récent a des causes anciennes. Ce sont les choix politiques des années 70 et 80, ainsi que la construction massive de résidences qui a aggravé le problème. Je trouve que cet exemple est assez éloquent, les choix politique ont des conséquences à court, moyen et long terme et il est important pour les élus de les anticiper.

La seconde partie consacrée aux solutions développées dans les pays étrangers montre que le problème des "lits froids" dépasse les frontières françaises. On retrouve ce phénomène chez nos voisins suisses, autrichiens et espagnols. Malgré le caractère « globale » du problème, il n'y a pas de solution miracle en matière de lutte. Cet état de fait est révélateur du manque d'anticipation mais aussi de la difficulté à trouver des solutions efficaces. Certaines initiatives restent intéressantes et semblent fonctionner localement.

Dans un contexte de défiance des citoyens face aux élus politiques, les lois n'ont pas toujours l'effet escompté et il est très difficile d'amorcer des changements par le cadre légal. J'aurais aimé échanger davantage avec les élus locaux et les habitants à ce sujet, mais malheureusement cela n'a pas été possible. La prochaine étape pour moi sera de les rencontrer et de débattre avec eux. Je pense que les acteurs et les habitants des stations doivent se positionner autour d'un projet global pour qu'il fonctionne. L'exemple de l'Autriche et de la région du Vorarlberg est éloquent. En 2018, j'ai eu la chance d'effectuer un voyage d'étude dans cette région. Au cours de visites et des rencontres, j'ai été marqué par l'engagement des habitants et des élus. Certains se sont engagés en faveur d'une architecture de qualité, d'autres vers une agriculture biologique, mais ce qu'ils ont en commun c'est la fierté d'avoir bâti un projet durable qui est aujourd'hui un modèle pour de nombreux pays européens.

Après avoir diagnostiqué une série de problèmes, il me semble important d'évoquer quelques solutions pour l'avenir des stations. Les théories de Philippe Bourdeau et les scénarios prospectifs sur l'avenir du Grand Bornand me permettent de m'engager en faveur de certaines solutions. Cet exercice est intéressant et même si les propositions paraissent "irréalisables" à court terme, elles obligent les élus et les habitants à se questionner sur l'avenir des résidences secondaires et du tourisme. Elles m'ont permis de mettre en avant les nombreuses qualités du village comme son dynamisme agricole, son potentiel touristique estival ou encore sa proximité avec des pôles économiques et touristiques importants. L'étude des résidences secondaires m'ont donné envie d'approfondir certains thèmes comme celui de la réhabilitation, mais aussi de prendre conscience des blocages qui empêchent cette solution de se développer plus largement.

Ce travail a confirmé mon intérêt pour les questions autour de l'habitat collectif. Pendant mes études, j'ai eu la chance d'être confronté à ce sujet à plusieurs reprises et dans différents contextes. Je pense notamment à mon année de master 1 à l'école d'architecture de Grenoble durant laquelle j'ai travaillé et visité un refuge en montagne et une résidence secondaire dans la station de ski de Tignes mais également réfléchi à la question du logement collectif et de son importance en milieu rural en master 2. La rencontre d'architectes et les voyages que j'ai fait m'ont donné envie d'approfondir ces questions.

Ce travail marque aussi le passage entre le monde étudiant et professionnel. Le dernier chapitre sur « le(s) rôle(s) de l'architecte » me permet de m'engager en faveur de certaines solutions, de clarifier ma position face à certains enjeux et de me questionner sur le métier d'architecte. L'objectif était aussi de montrer que l'architecte a été un acteur important dans la création et le développement des stations. Face aux mutations actuelles, il me semble essentiel de se questionner sur le rôle de l'architecte et de l'architecture dans la société actuelle ? Si je devais retenir une qualité à l'écriture de ce mémoire ce serait très certainement l'ouverture à d'autres champs théoriques et le dépassement de certains clivages. Je pense aujourd'hui que si l'architecture est au carrefour de plusieurs disciplines, le rôle de l'architecte est de favoriser ces interactions.

A travers ce travail j'espère faire réagir le lecteur et susciter l'envie de s'engager ou de se positionner autour de ces questions. Il peut être lu comme une invitation à la réflexion et à l'engagement en faveur d'un projet commun. Malgré l'importance des défis, je suis optimiste pour l'avenir et je pense que le village a la capacité de muter, mais pour cela on doit s'engager et valoriser ses qualités. Nous avons la chance de bénéficier d'atouts, à nous désormais de les valoriser...

- A Bibliographie
- B Table des illustrations
- C Annexes

Mémoires / Thèses

ALHANCO, Christophe, ZANGGER, Simon, *La montagne un territoire paradoxale entre traditions et inventions*, École polytechnique fédérale de Lausanne Faculté d'Architecture, promoteurs : Nicolas Braghieri, 2016

DEBELLE, Sophie, *Gion A. Caminada, préceptes d'identité dans un monde globalisé*, Université de Liège Faculté d'Architecture, promoteurs : Sibrine Durnez et Norbert Nelles, 2016

MANN, Adrian, *Habiter les Alpes. Entre mythes et réalités*, École polytechnique fédérale de Lausanne Faculté d'Architecture, promoteurs : Vincent Kaufmann, Lucas Ortelli , Alexandre Buttler, 2017

MORET, Jean Pascal, *Quel avenir pour les friches Alpines. Désertification ou urbanisation*, École polytechnique fédérale de Lausanne Faculté d'Architecture, promoteurs : Bruno Marchand, Christian Gillot, Frédéric Frank, Nicolas Baserga, 2013

WOZNIAK, Marie, *L'architecture dans l'aventure des sports d'hiver*, Université de Grenoble 1 Faculté de Géographie, promoteur : Jean Paul Guèrin, 2004

Livres

BAUGEY, Pierre, BASTARD ROSSET, Gérard, BAUGEY, Florence, « *Le Grand Bornand. Au fil du temps* », Edité par l'association « histoire du Grand Bornand », 2010, p366.

BRUSSON Jean-Paul, « *Architecture et qualité des lieux en montagne Cordon, Megève, Flaine. Contribution de l'architecture à la définition du concept de montagnité* », éditeur institue de géographie Alpine, 1996, p.209.

CAMINADA, Gion A, « *Cul Zuffel e l'aura dado* », Luzern, Editions Quart Verlag , 2005, p.193.

CLIVAZ, Michel, « *Slow Alpine Architecture* », Sierre, Editions Monographic SA, 2009, p.226.

CLIVAZ, Michel, « *Vers une architecture alpine durable* », Suen, 2005,

COGNAT, Bruno, « *La montagne colonisée* », Paris, Edition du Cerf, 1973, p.94

CRETIAZ, Bernard, « *Au delà du Disneyland alpin* », Italie, Editions Priuli & Verlucca. Musée d'ethnographie de Genève, 1994, p160.

CURIEN, Emeline, « *Gion A Caminada. S'approcher au plus près des choses* », Paris, Editions Actes sud, 2018, p218.

GAUZIN-MULLER, Dominique, « *L'architecture écologique du Vorarlberg* ». Un modèle social, économique et culturel », Paris, Éditions du Moniteur, 2009, p.408

GUILLARD-PALLUEL, André, « *La Savoie de la Révolution française à nos jours. XIXe XXe siècle* », Editeur Ouest France Université, 1986, p.626

HERMANN, Marie-Thérèse, « *La Savoie traditionnelle* », Editions Curandera, 1987, p197.

LOOS Adolf, « *Ornement et Crime. Règles pour Celui qui Construit en Montagne* », traduit de l'allemand par Sabine Cornille et Philippe Ivernel, Paris, Editions Payot & Rivages, (éd. originale allemande 1962), 2003, p221.

SORREL, Christian (dir) , « *Histoire de la Savoie en images : images et récits* », Edition La Fontaine de Siloé, coll. Les Savoisiennes, 2006, p.461

Revues / Journaux

BOUCHET, Boris, « *Interview D'A* », dans la revue D'A, n°211, Paris, Septembre.2012, pp.48-49
<http://borisbouchet.com/?textes=interview-de-boris-bouchet-da-n211-sept-2012>

CHEVALIER, Michel. « *La "Loi Montagne" et sa mise en œuvre (1981-1988)* ». Dans Annales de Géographie, n°545, 1989, pp. 84-91.

CRETAZ, Bernard, « *Bienvenue dans le Disney Alpin. Il faut dire non à l'initiative Frank Weber* », Article paru dans le journal régional le Nouvelliste, Valais, 28 Janvier. 2012, p.7 http://blog.i-g.ch/public/billets_only/20120128_nf_disney_alpin.pdf

DAVIED, Amélie, « *Des millions pour l'hébergement touristique dans les stations* » Article paru dans le journal régional le Dauphiné libéré, Annecy, 5 Septembre. 2018, p.5

PLAS, Sandy, « *Plan neige de Laurent Wauquiez. Subventions aveugles au royaume du ski* », dans la revue Montagnes magazine, n°463, Grenoble, 18 Mars 2019, pp.16-17
<https://www.montagnes-magazine.com/mag-montagnes-magazine-463-mars-avril-2019>

Sources électroniques

BOURDEAU, Philippe « *Les défis environnementaux et culturels des stations de montagne* » <http://journals.openedition.org/teoros/131>
(En ligne depuis le 01 Juin. 2009, consulté le 17 Avril 2019).

BOURDEAU, Philippe « *De l'après-ski à l'après tourisme, une figure de transition pour les Alpes ?* » <https://journals.openedition.org/rga/1049#entries>
(En ligne depuis le 09 décembre. 2009, consulté le 17 Avril .2019).

BOURDEAU, Philippe, « *Après ski/ Post tourisme* », <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/apres-tourisme-post-tourisme>
(En ligne, consulté le 17 Avril. 2019)

BOVET, Philippe, « *Architecte, ne cassez rien* », <https://www.monde-diplomatique.fr/2012/06/BOVET/47869>
(En ligne, consulté le 3 Avril. 2019)

CONFEDERATION SUISSE, « *Déclarations de Davos 2018. Culture du bâti* », <https://davosdeclaration2018.ch/fr/> (En ligne, consulté le 6 Avril. 2019)

GISCARD D'ESTAING, Valery, « *Allocution de Mr Valery Giscard d'Estaing, à Val-louise, mardi 23 Aout 1977* » <http://discours.vie-publique.fr/notices/777010300.html> »
(En ligne, consulté le 10 février. 2019).

MANIERE, Marie Françoise, « *La réhabilitation à besoin d'architecte* », <https://www.lemoniteur.fr/article/la-rehabilitation-a-besoin-d-architectes.1428719>
(En ligne depuis le 24 Octobre. 2012, consulté le 3 Avril. 2019)

MONTAGNE MAGAZINE, « *Le Mont Blanc est' il encore une affaire d'alpinistes* », <https://www.montagnes-magazine.com/mag-montagnes-magazine-462-janvier-fevrier-2019> (En ligne depuis le 25 janvier. 2019, consulté le 27 Avril .2019).

MONTAGNE LEADERS, « *juridique et institution. Le plan neige* », <http://www.montagneleaders.fr/reportages/juridique-et-institution-le-plan-neige>
(En ligne depuis le 13 février. 2014, consulté le 8 février. 2019).

ORGANISATION MONDIALE DU TOURISME, « *Surmonter le problème de la saisonnalité pour contribuer à la diversification de l'activité économique. Le tourisme de montagne* » <http://media.unwto.org/fr/press-release/2014-04-17/surmonter-le-probleme-de-la-saisonnalite-pour-contribuer-la-diversification>
(En ligne depuis le 15 Avril. 2014, consulté le 21 janvier. 2019)

OROFINO, Christian, « *Tourisme durable. Les "lits froids", un gâchis écologique et une aberration économique* » https://www.tourmag.com/Tourisme-durable-les-lits-froids-un-gachis-ecologique-et-une-aberration-economique_a52493.html (En ligne depuis le 19 Juin. 2012, consulté le 10 Décembre. 2018)

LE PARISIEN, « *Incendie à Courchevel. Deux morts et 4 blessés graves* », <http://www.leparisien.fr/faits-divers/important-incendie-a-courchevel-deux-morts-et-quatre-blesses-20-01-2019-7992468.php>
(En ligne depuis le 20 Janvier. 2019, consulté le 3 Février. 2019)

PRÉFECTURE DE LA HAUTE SAVOIE, « *Les territoires agricoles. Les Aravis* » <http://www.haute-savoie.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture/Agriculture-en-Haute-Savoie/Observatoire-agricole/Les-territoires-agricoles/Aravis>
(En ligne depuis le 21 Mars. 2018, consulté le 23 Mars. 2019)

SITE OFFICIEL DU GRAND BORNAND, « *Visite d'une ferme. A la découverte du Reblochon* », <https://www.legrandbornand.com/visite-d-une-ferme-a-la-decouverte-du-reblochon.html> (En ligne, consulté le 16 Avril. 2019)

SKI ARAVIS, « *L'histoire du développement du tourisme, du ski et du domaine skiable du Grand-Bornand* » <http://www.ski-aravis.com/grand-bornand-historique-du-domaine-skiable.html> (En ligne, consulté le 16 février. 2019)

LA TRIBUNE, « *Station de ski. 100 millions d'euros pour réchauffer les lits froids* », <https://acteursdeleconomie.latribune.fr/territoire/tourisme/2015-04-25/stations-de-ski-100-millions-pour-rechauffer-les-lits-froids.html>
(En ligne depuis le 25 Avril. 2015, consulté le 14 Février. 2019)

WICKY, Julien, « *L'apocalypse Weber n'a pas eu lieu en Valais* » <https://www.lenouvelliste.ch/dossiers/lex-weber-cinq-ans-apres/articles/lex-weber-cinq-ans-apres-l-apocalypse-annoncee-n-a-pas-eu-lieu-en-valais-645488>
(En ligne depuis le 9 Mars. 2017, consulté le 21 Avril. 2019)

Etudes

ATOOUT FRANCE, « *La réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne* », Guide à destination des élus et des propriétaires, Editions Atout Frances, Paris, décembre. 2015.

INSTITUT ESPAGNOL DES MIGRATIONS ET SERVICES SOCIAUX, « *Programme de vacance pour les personnes âgées et pour le maintien de l'emploi* », rapport sur l'impact du programme de vacances pour les seniors (PVS),

INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DES ÉTUDES ÉCONOMIQUES, « *La saisonnalité des zones touristique en Rhône Alpes* », rapport sur l'impact de la saisonnalité en région Rhône Alpes Auvergne, Paris,

MASSON-MARET, Hélène, VAIRETTO, André, « *Patrimoine naturel de la montagne : concilier protection et développement* », Rapport d'information du Sénat fait au nom de la commission du développement durable n°384, Paris, 19 Février. 2014

ROLLAND, Vincent, « *Attractivité des stations de sports d'hiver : reconquête des clientèles et compétitivité internationale* », rapport au premier ministre Dominique de Villepin, Paris, décembre. 2006.

Syllabus

NELLES, Norbert, *syllabus de l'atelier de projet d'architecture –ruralité* faculté d'architecture université de Liégé, quadrimestre 1, master 2017/2018.

NELLES, Norbert, *syllabus de l'atelier de projet d'architecture –ruralité* faculté d'architecture université de Liégé, quadrimestre 2, master 2017/2018.

Vidéos /Documentaires

ARTE, « *La nouvelle architecture Alpine* », Dailymotion, (Vidéo en ligne depuis le 23 Septembre. 2017, vu le 13 Mars. 2019) <https://www.dailymotion.com/video/x5a8844>

LE 308 BORDEAUX, « *Conférence Luigi Snozzi. Le Maire & l'Architecte* », You Tube, (Vidéo en ligne depuis le 27 Octobre. 2015, vu le 09 Septembre. 2018) <https://www.youtube.com/watch?v=WJOMMYiptSw>

- Ill.1 INSTAGRAM @legrandbornand, photo,
https://www.instagram.com/p/Bf_RWtFIy7/
- Ill.2 ATOUT FRANCE, « *La réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne* », Guide à destination des élus et des propriétaires, Editions Atout Frances, Paris, décembre. 2015. schéma
- Ill.3 ATOUT FRANCE, « *La réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne* », Guide à destination des élus et des propriétaires, Editions Atout Frances, Paris, décembre. 2015.p10, schéma
- Ill.4 ATOUT FRANCE, « *La réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne* », Guide à destination des élus et des propriétaires, Editions Atout Frances, Paris, décembre. 2015.p13, schéma
- Ill.5 ATOUT FRANCE, « *La réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne* », Guide à destination des élus et des propriétaires, Editions Atout Frances, Paris, décembre. 2015.p10, schéma
- Ill.6 Schéma, source: Insee RP 2014, schéma
- Ill.7 Schéma, source: Insee en partenariat avec DGE et les partenaires territoriaux
- Ill.8 COLLECTIF DES AMIS DU VAL DE THÔNES, « *Val de Thônes et Aravis, en carte postales et photos anciennes* », Thônes, Éditée par l'association des amis du val de Thônes, 1998
- Ill.9 COLLECTIF DES AMIS DU VAL DE THÔNES, « *Le val de Thônes et les Aravis autrefois* », Thônes, Éditée par l'association des amis du val de Thônes, 2001
- Ill.10 Carte personnelle
- Ill.11 Schéma, source : Image Google Earth, carte
- Ill.12 Schéma, source : Image Google Earth, carte
- Ill.13 Photo,<https://www.caue74.fr/ressource/urbanisme/logement/la-reconversion-du-sanatorium-martel-de-janville-en-logements.html>
- Ill.14 Photo,<http://freneydoisans.com/freneytique/la-houille-blanche-en-oisans/>
- Ill.15 Schéma, source : Syndicat interprofessionnel du Reblochon (SIR)

- Ill.16 HERMANN, Marie-Thérèse, « *La Savoie traditionnelle* », Editions Curandera, 1987, photo
- Ill.17 BAUGEY, Pierre, BASTARD ROSSET, Gérard, BAUGEY, Florence, « *Le Grand Bornand. Au fil du temps* », Edité par l'association « histoire du Grand Bornand », 2010, photo
- Ill.18 Carte personnelle
- Ill.19 BAUGEY, Pierre, BASTARD ROSSET, Gérard, BAUGEY, Florence, « *Le Grand Bornand. Au fil du temps* », Edité par l'association « histoire du Grand Bornand », 2010, photo
- Ill.20 BAUGEY, Pierre, BASTARD ROSSET, Gérard, BAUGEY, Florence, « *Le Grand Bornand. Au fil du temps* », Edité par l'association « histoire du Grand Bornand », 2010, photo
- Ill.21 Carte personnelle
- Ill.22 COLLECTIF DES AMIS DU VAL DE THÔNES, « *Le val de Thônes et les Aravis autrefois* », Thônes, Éditée par l'association des amis du val de Thônes, 2001, photo
- Ill.23 SKI ARAVIS, « *L'histoire du développement du tourisme, du ski et du domaine skiable du Grand-Bornand* » <http://www.ski-aravis.com/grand-bornand-historique-du-domaine-skiable.html> (En ligne, consulté le 16 février. 2019), photo
- Ill.24 Carte personnelle
- Ill.25 BAUGEY, Pierre, BASTARD ROSSET, Gérard, BAUGEY, Florence, « *Le Grand Bornand. Au fil du temps* », Edité par l'association « histoire du Grand Bornand », 2010, photo
- Ill.26 POCHAT, Lucien, « *Les Bouts. Village de mon enfance* », Thônes, septembre 2017, schéma
- Ill.27 POCHAT, Lucien, « *Les Bouts. Village de mon enfance* », Thônes, septembre 2017, schéma
- Ill.28 Carte, source : DADS, 1997
- Ill.29 Carte personnelle

- Ill.30 SKI ARAVIS, « *L'histoire du développement du tourisme, du ski et du domaine skiable du Grand-Bornand* » <http://www.ski-aravis.com/grand-bornand-historique-du-domaine-skiable.html> (En ligne, consulté le 16 février. 2019), photo
- Ill.31 Schéma, source : DADS 1997
- Ill.32 Schéma, source : DADS 1997
- Ill.33 BAUGEY, Pierre, BASTARD ROSSET, Gérard, BAUGEY, Florence, « *Le Grand Bornand. Au fil du temps* », Edité par l'association « histoire du Grand Bornand », 2010, photo
- Ill.34 SKI ARAVIS, « *L'histoire du développement du tourisme, du ski et du domaine skiable du Grand-Bornand* » <http://www.ski-aravis.com/grand-bornand-historique-du-domaine-skiable.html> (En ligne, consulté le 16 février. 2019), photo
- Ill.35 Carte personnelle
- Ill.36 BAUGEY, Pierre, BASTARD ROSSET, Gérard, BAUGEY, Florence, « *Le Grand Bornand. Au fil du temps* », Edité par l'association « histoire du Grand Bornand », 2010, photo
- Ill.37 photo, https://www.aucoeurdelimmo.com/actualites/une-societe-fonciere-pour-renover-les-lits-froids-en-montagne_733.html
- Ill.38 ATOUT FRANCE, « *La réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne* », Guide à destination des élus et des propriétaires, Editions Atout Frances, Paris, décembre. 2015, schéma
- Ill.39 ATOUT FRANCE, « *La réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne* », Guide à destination des élus et des propriétaires, Editions Atout Frances, Paris, décembre. 2015.p12, schéma
- Ill.40 ATOUT FRANCE, « *La réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne* », Guide à destination des élus et des propriétaires, Editions Atout Frances, Paris, décembre. 2015.p12, schéma
- Ill.41 Fred Pontoire, *Station de Chamrousse (Isère, France) durant l'hiver 2006-2007*, photo, <https://journals.openedition.org/teoros/131?lang=fr>

- Ill.42 PONTOIRE Fred, *Remontée mécanique à Chamrousse (Isère, France) durant l'hiver 2006-2007*, photo,
<http://journals.openedition.org/teoros/docannexe/image/131/img-2.jpg>
- Ill.43 Les Alpes du Sud et la région Provence – Alpes – Côte d'Azur, « *Come and ski in southern Alps* », photo,
<http://journals.openedition.org/teoros/docannexe/image/131/img-4.jpg>
- Ill.44 BOURDEAU Philippe, *Towards a new seasonal reversal of tourism polarities ?* photo,
<http://journals.openedition.org/rga/docannexe/image/1049/img-1.jpg>
- Ill.45 Photo, <https://www.amarchitects.ch/en/projects/rotkreuz-highlife/>
- Ill.46 Photo, <https://www.amarchitects.ch/en/projects/rotkreuz-highlife/>
- Ill.47 Photo, <https://www.amarchitects.ch/en/projects/rotkreuz-highlife/>
- Ill.48 Photo, <https://www.amarchitects.ch/en/projects/rotkreuz-highlife/>

VOTRE RÉGION

Auvergne-Rhône-Alpes | La Région a annoncé des financements généreux lors de la présentation du deuxième volet du Plan montagne, t

Des millions pour l'hébergement touristique dans les stations

Hier, Fabrice Pannekoucke, le monsieur montagne de la Région (conseiller délégué aux Vallées de montagne), avait fait le déplacement jusque dans le Mont-Blanc pour présenter le deuxième volet du Plan montagne. Cet ambitieux projet vise à «réconcilier l'économie et la montagne» à grands coups de millions. «On a envie de dépenser de l'argent», lance celui qui est également maire de Moûtiers, commune savoyarde de fond de vallée.

L'hébergement, «un serpent de mer»

Et ce second niveau, après un premier consacré à l'enneigement («l'ingrédient principal») s'attache cette fois aux hébergements. «C'est un serpent de mer et l'on sait qu'on ne le réglera pas comme ça», reconnaît l'élu. Alors la Région propose aux collectivités, aux communes, aux privés de déposer des dossiers pour obtenir des subventions plutôt généreuses.

gramme global de travaux et que l'exploitation du lieu concerné soit d'au moins six mois par an», précise Fabrice Pannekoucke, ajoutant que «l'objectif, c'est de venir en réponse aux besoins des territoires».

Des infrastructures «bien présentes mais vides»

«C'est très bien votre projet. C'est très beau mais ça ne sert à rien si l'on ne prend pas en compte les besoins des clients», objecte cependant un propriétaire de centre de vacances. Ce professionnel de l'hébergement touristique de la vallée du Mont-Blanc fait part d'infrastructures «bien présentes mais vides». En cause d'après lui, l'absence d'aides financières en direction des familles, mais également les lourdeurs administratives qui empêchent les écoles de partir en classe de neige. «Une enseignante qui veut emmener sa classe à l'automne «notre période



Le Plan montagne vise à réconcilier économie et sommets en aidant les collectivités et les privés à investir et à se développer. ARCHIVES PHOTO LE DU/7/G

Un plan qui comporte cinq volets

D'abord l'enneigement, puis l'hébergement, en- ports aériens «Cela recouvre une véritable importance ne- tifs, comme Génération mon- taine, qui s'est à faire mes-

EN CHIFFRES

SAISONNIERS

- Aide à la création ou au réhabilitation d'hébergements ou prise en charge du coût dans la limite de 400 000 €.
- Aide à l'aménagement d'aires de structures légères existantes en charge de 80 % limite de 80 000 €.

CENTRES DE VACANCES

- Aide à l'acquisition : 40 % du coût, plafonné à 400 000 €.
- Aide aux travaux de création ou de réhabilitation : 30 % plafonnés à 250 000 € + bonus "montagne" pouvant aller jusqu'à 150 000 € pour les accueillant des clubs de neige.

IMMOBILIER DE LOUER

- Aide au décloier d'espaces propres : 40 % du coût, plafonné à 50 000 euros.
- Aide au rachat d'espaces vacan-

Article dans le "Dauphiné Libéré" sur le plan neige et la question de l'hébergement en station de ski

TIGNES

Des étudiants en architecture ont présenté leurs projets pour rénover le Palafour

En janvier, des étudiants de l'École nationale supérieure d'architecture de Grenoble ont réalisé un audit sur la résidence du Palafour. Le but était de proposer des travaux de requalification de l'unité touristique.

Vendredi, ils ont présenté leurs projets devant une assemblée composée du maire, Jean-Christophe Vitale, d'élus, de responsables de syndicats et de copropriétaires. Certains propriétaires d'appartements ou commerçants occupant un bien dans cette unité avaient fait le déplacement.

Les étudiants ont présenté et détaillé leurs travaux sur grand écran avec, à l'appui, des plans, des maquettes ou encore des images de synthèse. Les projets, très différents, se sont démarqués par l'importance plus ou moins grande accordée aux accès, à la galerie commerciale et à la façade.

Uniformiser l'unité touristique

Le projet "Cœur de Tignes" s'est distingué par sa volonté d'améliorer les accès à la galerie en créant une piste de ski qui relierait le haut de Chardonnet au front de neige du Lac. Ce même passage pourrait être fréquenté par les VTT l'été.

Le groupe ayant planché sur le projet "In-out" a pris



Le maire, Jean-Christophe Vitale, a félicité les étudiants, qui ont démontré qu'il était possible de donner une seconde vie à un bâtiment vieillissant et emblématique. Photo Sylvain MUSCO

le parti de retravailler le socle de l'unité touristique. Son objectif est de valoriser les rez-de-chaussée, afin de faire ressortir la qualité architecturale du bâtiment. Il souhaite également rendre la rue de la Poste plus attractive, grâce à des ouvertures transversales et des espaces publics extérieurs et intérieurs reliés.

Le projet "Origami" a envisagé d'installer des ascenseurs extérieurs pour fluidifier les accès intérieurs et extérieurs. Il a aussi

prévu de grandes terrasses en gradins, pour profiter de la localisation centrale du bâtiment et de la vue sur le front de neige.

Tous les étudiants ont pris en compte le désir d'uniformiser l'unité touristique, construite en plusieurs temps et composée à ce jour de différentes copropriétés. Cet alignement signifierait un agrandissement de la surface globale du bâtiment et par conséquent, des appartements situés dans les étages.

Pas de réalisation concrète, mais des pistes utiles

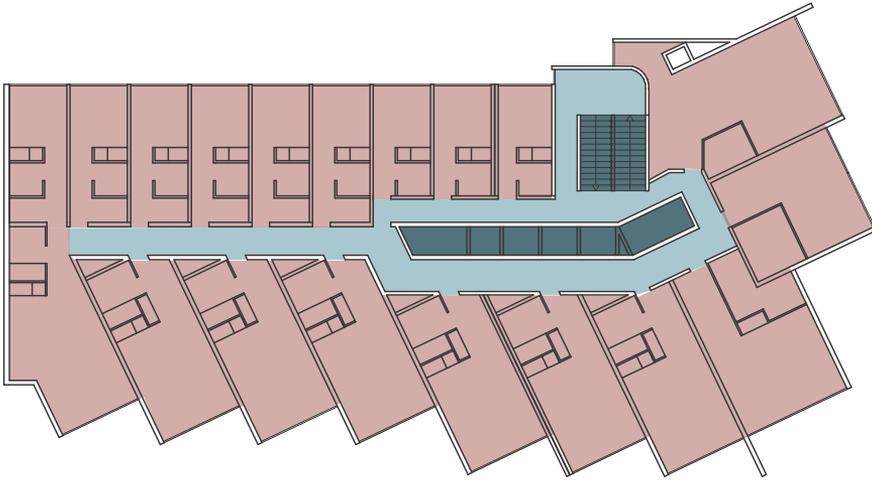
Jean-Christophe Vitale, le maire, a félicité les étudiants : « De très bonnes idées ont émergé des travaux de recherche et cela fait plaisir de voir qu'il est possible de redonner une seconde vie à un bâtiment vieillissant si emblématique ».

Bien que non notés et n'aboutissant à aucune

réalisation concrète, ces travaux de recherche auront tout de même permis d'ouvrir le regard et d'alimenter une certaine réflexion.

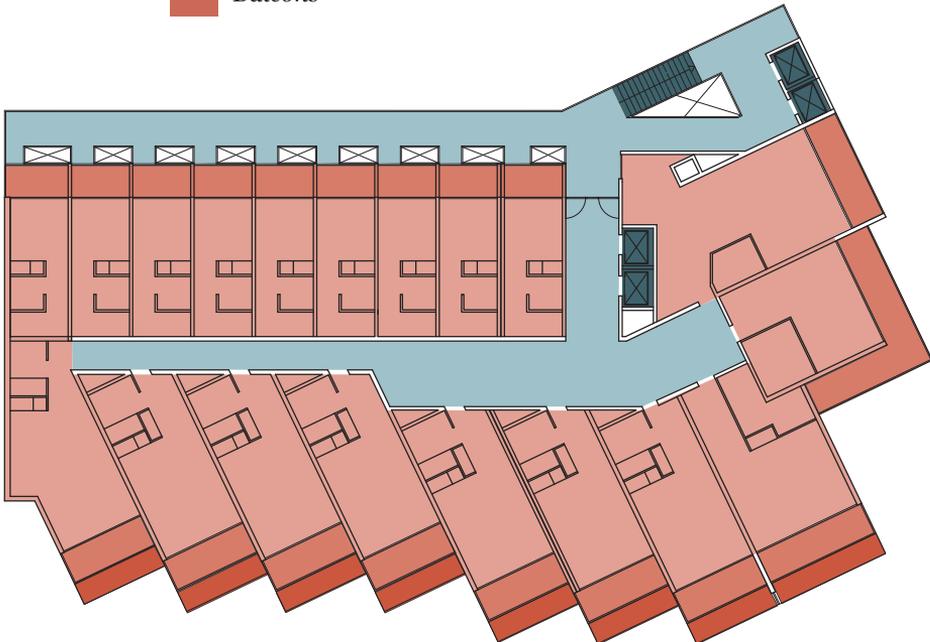
Chaque groupe de travail s'est ensuite tenu à disposition de l'assemblée pour répondre aux différentes questions et soutenir leur projet.

Article dans le "Dauphiné Libéré" sur le projet de réhabilitation du "Palafour" à Tignes par les étudiants de l'école d'architecture de Grenoble (ENSAG)



Plan étage courant situation existante

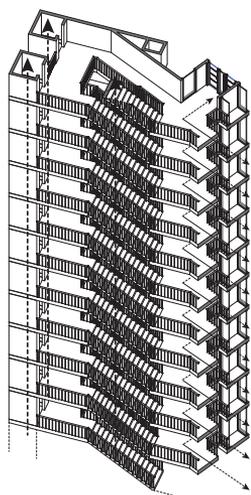
-  *Circulations horizontales*
-  *Circulations verticales*
-  *Logements*
-  *Loggias*
-  *Balcons*



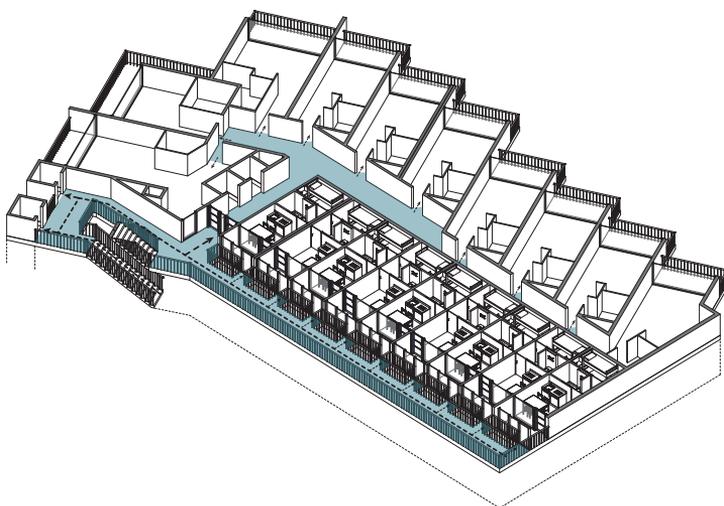
Plan étage courant situation projetée



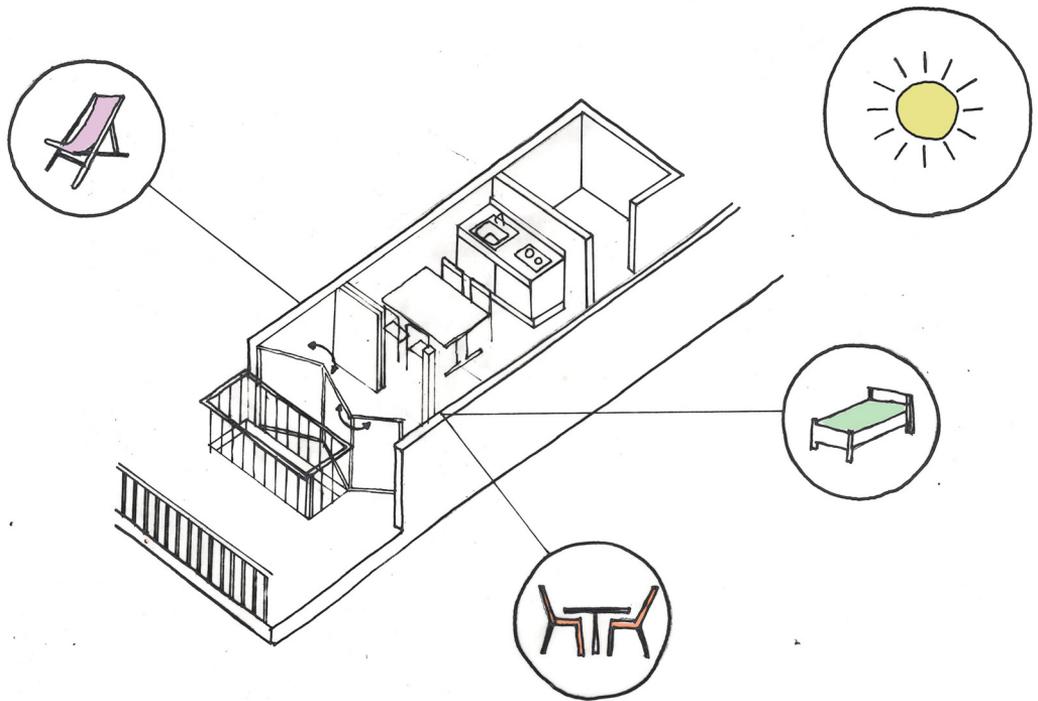
Plan étage courant aménagé



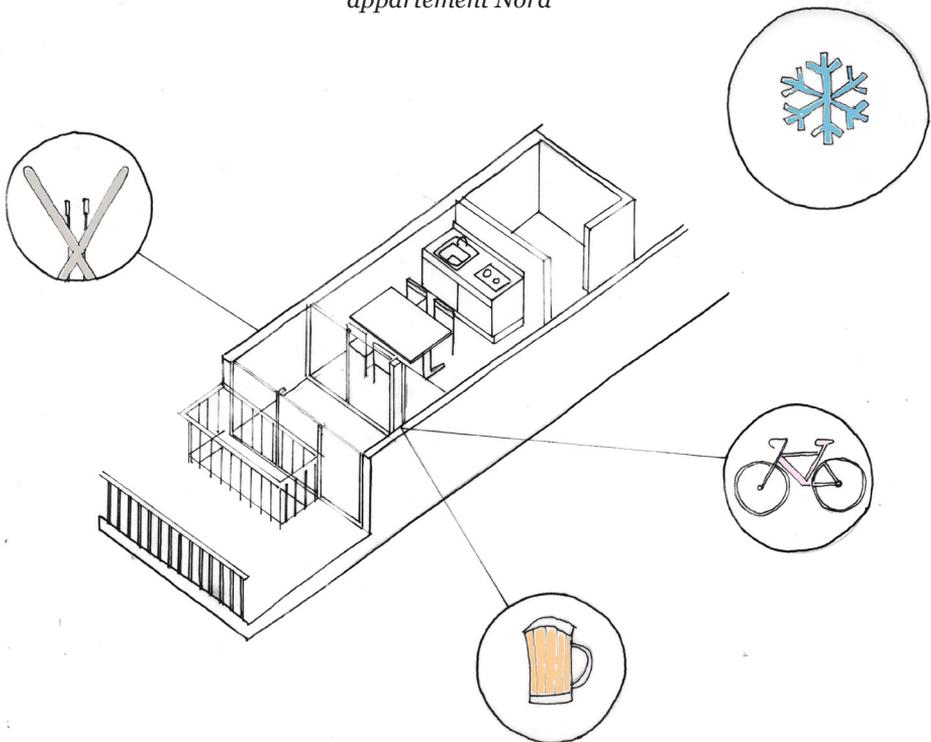
Axonométrie circulation verticale



Axonométrie circulation horizontale



*Schéma climatique été
appartement Nord*



*Schéma climatique hiver
appartement Nord*



*Vue depuis la coursive Nord et entrée des
logements*

