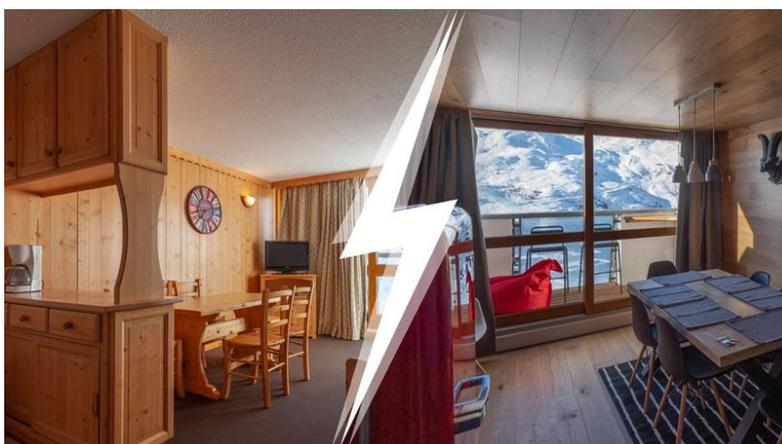


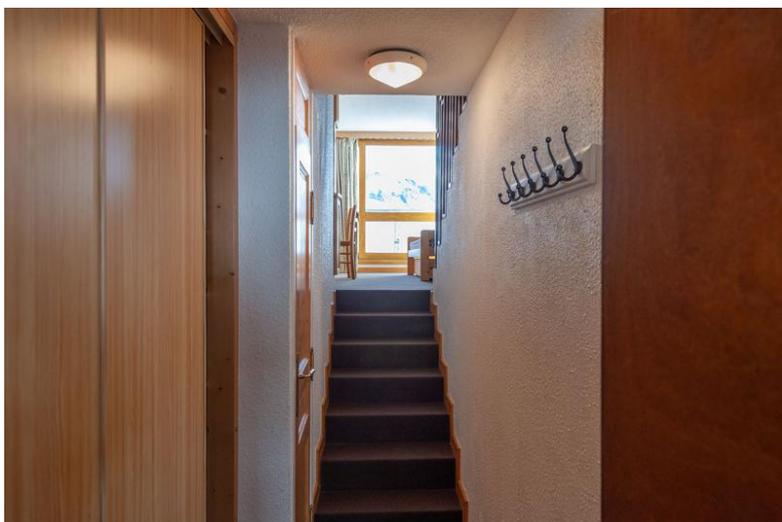


Avant/après: un appartement de montagne vieillot entièrement remis au goût du jour

EN IMAGES - Pour un tarif contenu, cet appartement de 55 m² aux **Menuires** gagne en confort, en élégance tout en améliorant ses performances énergétiques.



Crédit Photo : Didier DUBREUIL / Agence Iseroise de Diffusion Artistique (AIDA) 7 av. des Maquis du Gresivaudan 38700 La Tronche / +33(0)4 74 20 31 37 / / Bruno Moussier / +33 (0)6 78 66



Crédit Photo : Didier DUBREUIL





Crédit Photo : Bruno Moussier / +33 (0)6 78 66 30 70 / /Agence Iseroise de Diffusion Artistique (AIDA) 7 av. des Maquis du Gresivaudan 38700 La Tronche / +33(0)4 74 20 31 37 /



Crédit Photo : Didier DUBREUIL



Crédit Photo : Bruno Moussier / +33 (0)6 78 66 30 70 /

 /Agence Iseroise de Diffusion Artistique (AIDA) 7 av. des Maquis du Gresivaudan 38700 La Tronche / +33(0)4 74 20 31 37 /





Crédit Photo : Didier DUBREUIL



Crédit Photo : Bruno Moussier / +33 (0)6 78 66 30 70 / /Agence Iseroise de Diffusion Artistique (AIDA) 7 av. des Maquis du Gresivaudan 38700 La Tronche / +33(0)4 74 20 31 37 /



Crédit Photo : Didier DUBREUIL

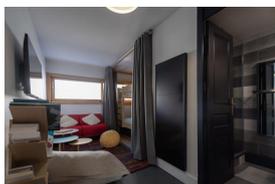




Crédit Photo : Bruno Moussier / +33 (0)6 78 66 30 70 / /Agence Iseroise de Diffusion Artistique (AIDA) 7 av. des Maquis du Gresivaudan 38700 La Tronche / +33(0)4 74 20 31 37 /



Crédit Photo : Didier DUBREUIL



Crédit Photo : Bruno Moussier / +33 (0)6 78 66 30 70 /

 /Agence Iseroise de Diffusion Artistique (AIDA) 7 av. des Maquis du Gresivaudan 38700 La Tronche / +33(0)4 74 20 31 37 /





Crédit Photo : Didier DUBREUIL



Crédit Photo : Bruno Moussier / +33 (0)6 78 66 30 70 / /Agence Iseroise de Diffusion Artistique (AIDA) 7 av. des Maquis du Gresivaudan 38700 La Tronche / +33(0)4 74 20 31 37 /



Crédit Photo : Didier DUBREUIL

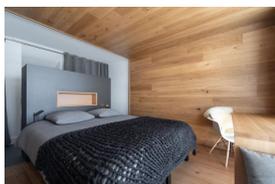




Crédit Photo : Bruno Moussier / +33 (0)6 78 66 30 70 / /Agence Iseroise de Diffusion Artistique (AIDA) 7 av. des Maquis du Gresivaudan 38700 La Tronche / +33(0)4 74 20 31 37 /



Crédit Photo : Didier DUBREUIL



Crédit Photo : Bruno Moussier / +33 (0)6 78 66 30 70 /

 /Agence Iseroise de Diffusion Artistique (AIDA) 7 av. des Maquis du Gresivaudan 38700 La Tronche / +33(0)4 74 20 31 37 /





Crédit Photo : Didier DUBREUIL



Crédit Photo : Bruno Moussier / +33 (0)6 78 66 30 70 / /Agence Iseroise de Diffusion Artistique (AIDA) 7 av. des Maquis du Gresivaudan 38700 La Tronche / +33(0)4 74 20 31 37 /

Alors que la station des **Menuires** située au sein de domaine skiable des 3 Vallées fête actuellement ses 60 ans, une partie de son parc immobilier commence à être particulièrement daté. Emblématique pour ses grands ensembles de béton des années 70 que ses détracteurs n'ont pas tardé à décrire comme un « Sarcelles des neiges », la station savoyarde a dû s'adapter pour continuer à séduire une clientèle de plus en plus exigeante, mais qui est aussi prête à dépenser de plus en plus d'argent pour ses vacances à la montagne. C'est ainsi qu'elle s'est dotée d'un Espace propriétaires (qui couvre également Val Thorens et **Saint-Martin-de-Belleville**) chargée de créer une dynamique vertueuse.

Sous l'impulsion de la commune, des offices de tourisme, des professionnels vivant du tourisme et des sociétés de remontées mécaniques, l'idée première était de lutter contre les « lits froids ». Ce fléau des stations de ski, ce sont ces appartements qui n'ont souvent jamais été rénovés et servent très peu, en général moins de 4 semaines par saison. Grâce à 20 ans d'efforts avec une politique de labellisation des appartements du secteur



et des incitations à effectuer des travaux avec des subventions, les **Menuires** peuvent s'enorgueillir de ne compter que 15% de lits froids.

600 logements

Et pour aller encore plus loin, au-delà des visites d'appartements et d'un lieu pour recevoir les propriétaires, la station a voulu se doter d'un véritable «showroom», un appartement dont la rénovation illustrerait la dynamique à suivre. Pour cela, rien de tel qu'un logement au sein de la résidence Brelin, cette immense barre de 600 logements qui surplombe le quartier central de la Croisette. Symbole de la modernité triomphante des années 70 avec sa galerie commerçante en rez-de-chaussée, ses multiples cages d'ascenseurs débouchant directement sur les pistes, cet immeuble a séduit la famille Chirac qui y possède un appartement. C'est ainsi que la commune qui disposait sur place d'un triplex de 55 m² a mené sur place une rénovation exemplaire pour montrer ce qui pouvait être réalisé aussi bien aux habitants de la résidence, qu'à de futurs propriétaires ou des curieux.

«Nous n'étions pas sereins lorsque nous avons fait visiter pour la première fois l'appartement aux habitants de la résidence, se souvient Laurence Rivail, directrice de l'Espace propriétaires. Ce sont souvent des familles qui sont propriétaires depuis longtemps et n'apprécient pas forcément le changement. Mais contre toute attente, les retours ont été très bons. Les gens trouvaient ça beau et nous avons eu beaucoup de demandes de renseignement notamment sur les radiateurs et l'habillage en bois des pièces.» Pour un budget contenu de 1700 euros par m² (équipement et mobilier compris), cet appartement à la décoration très datée a été totalement métamorphosé (voir diaporama).

Objectifs affichés: des décors et des teintes au «style intemporel», des aménagements fonctionnels, un espace optimisé, le tout dans le cadre d'une rénovation éco-responsable avec des matériaux respectueux de l'environnement, une isolation renforcée et des équipements basse consommation. Dès le hall d'entrée avec sa petite alcôve pour se changer en revenant du ski on gagne en confort et en côté pratique. Et si on peut ne pas être fan des 50 nuances de gris déclinées dans tout le logement, la noblesse des matériaux et le côté cocon sautent aux yeux.

Habillage bois

C'est notamment dû à cet habillage bois que l'on retrouve dans la plupart des pièces mêlant agrément visuel et camouflage de l'isolation renforcée. Le vitrage a lui aussi été changé pour participer aux performances thermiques, tout comme les radiateurs remplacés par d'élégants panneaux rayonnants plats. Véritables éléments de décoration, ces radiateurs se font même miroir dans la salle de bains ou dans l'une des chambres. À l'image du slogan de la station, «Friendly **Menuires**», le canapé convertible disparaît du coin repas/salon. La capacité d'accueil maximale passe certes de 8 à 6 personnes mais c'est la façon d'occuper confortablement ce logement ne comptant qu'une salle de bain.

Par ailleurs, l'effet d'espace est renforcé par la suppression de plusieurs cloisons, remplacées pour certaines par des rideaux. Autre tendance forte: la création de multiples niches, rangements et équipements multi-usage. De ce côté-là, la chambre «des enfants» est particulièrement réussie. Le lit superposé avec ses coins lecture et ses rideaux pour s'isoler est clairement inspiré des couchages actuels en auberge de jeunesse. Et le canapé convertible avec son écran plat sur bras articulé passe aisément d'espace de loisirs à zone de couchage.

La salle d'eau, quant à elle, dispose d'une douche XXL comme on les apprécie actuellement et la chambre principale au dernier niveau est le clou du spectacle. Elle est véritablement traitée comme une chambre d'hôtel avec sa tête de lit intégrant de nombreux rangement et de l'éclairage. Et surtout, le lit est placé face à la baie vitrée et



non pas à 90° comme par le passé pour profiter pleinement de la vue imprenable sur les montagnes. Reste à savoir si l'investissement de ces 1700 €/m² est rentable. «*Nous ne mesurons pas cette donnée en termes de retour sur investissement*», avoue Laurence Rivail. *Ce qui est sûr, c'est que nos propriétaires qui rénovent louent ensuite beaucoup plus régulièrement leur logement. A contrario, si rien n'est fait, la qualité n'est pas au rendez-vous et la clientèle non plus.*» Reste aussi à noter que si la rénovation de cet appartement est exemplaire, il restera une autre étape autrement plus délicate à réaliser: la rénovation des parties communes. Dans ce dédale mal isolé des années 70 avec des centaines de copropriétaires, le défi promet d'être de taille. Des cahiers de tendances pour inspirer les propriétaires





MONTAGNE

LES STATIONS FACE AUX DÉFIS DES LITS FROIDS ET DE LA RÉNOVATION THERMIQUE

Si les domaines à enneigement garanti ont plus que jamais la cote auprès d'une clientèle aisée et internationale, il est grand temps de rénover les logements défraîchis et mal isolés remontant aux années 1960 et 1970.

Avec son immense barre, la résidence Brelin, surplombant le quartier central de la Croisette, la station des Menuires (Savoie) est un symbole de l'urbanisme de loisirs triomphant des années 1960 et 1970. Celle qui célèbre cette année ses 60 ans est un pur produit des plans neige lancés par l'État pour éviter l'exode rural dans les montagnes en y faisant venir massivement et rapidement des touristes. Parfaitement efficace à l'époque et ayant bien résisté au temps grâce aux services qu'elle propose (logements skis aux pieds, quartiers piétons, résidences avec de nombreux commerces...), elle n'en est pas moins très exposée à deux fléaux actuels de l'immobilier de montagne : les lits froids et les passoires thermiques.

Pour rappel, on parle de « lit froid » pour évoquer ces logements touristiques qui ne sont pas occupés plus de 5 semaines par an. Une situation très courante dans des résidences anciennes confiées à des gestionnaires professionnels mais qui sont retournées dans les mains de leurs propriétaires ne souhaitant plus les louer ni y faire de travaux. Et sachant que ces constructions étaient souvent très mal isolées, il s'agit pour la plupart de passoires thermiques. Selon une étude récente de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), plus des trois quarts des logements en station sont très énergivores et risquent d'être interdits à

la location dans les années à venir.

Tout converge pour faire de la rénovation de ces logements une priorité, aussi bien pour doper les performances énergétiques que pour éviter les lits froids et séduire une clientèle toujours plus aisée et exigeante. C'est d'autant plus vrai que réchauffement climatique aidant, il est toujours plus difficile de construire en montagne. C'est ainsi que le 15 février dernier, la justice administrative a empêché L'Alpe-d'Huez de planifier la création de 2 400 nouveaux lits touristiques. Et au printemps dernier, c'est le schéma de développement de la Maurienne (Les Sybelles, Albiez-Montfond...) avec ses 22 000 lits supplémentaires qui a été retoqué.

FICHES POUR LES PROPRIÉTAIRES

Sur la question des lits froids, une start-up de Chambéry, Face/B, accompagne depuis 2019 les propriétaires de locations de vacances, à la mer comme à la montagne, pour mener à bien ces rénovations. Mais parfois, ce sont les stations elles-mêmes qui suivent ces travaux avec l'appui des sociétés de remontées mécaniques et des commerçants locaux qui ont tous intérêt à soutenir l'activité sur leur territoire. C'est ainsi que la vallée des Belleville (regroupant trois stations des 3 Vallées : Saint-Martin, Les Menuires et Val-Thorens) a commencé à s'attaquer à la question il y a plus de 20 ans. Elle peut s'enorgueillir d'avoir mis en place un système de label

de qualité propre à son territoire avec un lieu physique, un Espace propriétaires, pouvant recevoir tous les logeurs de ces stations et répondre à leurs questions.

« Nous suivons actuellement 40 à 50 rénovations par an pour un total de 600 logements accompagnés soit 3 000 lits pour lesquels nous avons distribué 3,9 millions d'euros, précise Laurence Rivail, responsable de l'Espace propriétaires de la vallée des Belleville. Cette politique de long terme nous a permis de ne compter que 15% de lits froids sur notre secteur. » À la base, il s'agissait surtout d'apporter plus de confort dans les appartements et une décoration cohérente pour un budget moyen de 1 000 à 1 500 €/m². C'est ainsi qu'ont été constitués au fil du temps toute une série de fiches pratiques et même des cahiers de tendances pour orienter les propriétaires. Ils ont même l'opportunité de visiter un appartement des Menuires qui fait office de showroom pour incarner une rénovation réussie. Mais désormais, il s'agit de mener en parallèle la rénovation thermique aussi bien des appartements que des copropriétés. Et là, la mobilisation des copropriétaires et des subventions publiques est encore plus délicate. Ce qui n'a pas empêché les immeubles les plus mobilisés d'avoir procédé aux premières isolations par l'extérieur tandis qu'est étudié le passage d'un réseau de chaleur au fioul vers une chaufferie biomasse. ■ *Jean-Bernard Litzler*

