

## IMMOBILIER ET ENVIRONNEMENT



La durabilité passe par une rénovation de l'immobilier. © Alban Naffrechoux/David André/Sudinfo

# COMMENT LES STATIONS DE SKI VOUS AIDENT À RÉNOVER VOS APPARTEMENTS

Les stations de ski travaillent de plus en plus à assurer leur transition énergétique et préparer la montagne du futur : un lieu où il fait bon vivre, bon travailler et bon séjourner tout en faisant face aux enjeux du réchauffement climatique et aux besoins de sobriété énergétique.

LAURENCE BRIQUET

Comme d'autres stations de ski, les Menuires travaillent à se projeter dans le futur et à assurer leur transition énergétique. Cette année, la station fête ses 60 ans. Pour rappel, elle a vu le jour en 1966 quand le gouvernement Pompidou a lancé une grande politique d'aménagement de la montagne : le Plan Neige. Ce projet, immense, consistait à créer et à développer des stations de ski à destination des classes moyennes, en quête de loisirs. Ce qui a donné naissance à de nom-

« dans leur jus », c'est-à-dire meublés et aménagés selon les critères de l'époque et avec les matériaux pas toujours conçus pour être durables et économes en énergie. D'autres ont entamé leur mutation pour être plus accueillants mais aussi plus respectueux de l'environnement et moins énergivores.

## RÉHABILITATION DE L'IMMOBILIER

« Le gouvernement soutient les stations de montagne pour qu'elles ne restent pas des passoires énergétiques. Quelque 50 stations sont accompagnées sur 5 ans », explique Laurence Rivail, directrice de l'Espace Propriétaires dans la station des Menuires (3 Vallées). « Nous sommes chargés d'accueillir et de conseiller les propriétaires. Il y a une volonté politique de considérer le propriétaire comme un acteur économique à part entière. Nous dialoguons avec eux et créons du lien. Nous les conseillons pour monter en gamme et pour faire en sorte que les appartements rencontrent la satisfaction de la clientèle », ajoute-t-elle. Il existe d'ailleurs des aides financières (jusqu'à 10.500€) pour inciter les

propriétaires (même s'ils sont étrangers) à rénover leur bien. « L'ORIL, Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs » a été mise en place pour lutter contre les lits 'froids', c'est-à-dire qui sont occupés moins de 5 semaines par an. Dans ce cadre, quelque 600 logements ont déjà été rénovés, ce qui équivaut à environ 3.000 lits et à 3,9 millions d'euros qui ont été versés », poursuit la directrice.

Les propriétaires qui « jouent le jeu », comme on

dit, et qui acceptent de rénover leur bien et de le louer sont récompensés. « Comme nous cherchons à connaître nos propriétaires, nous sommes là pour les accueillir mais aussi, on l'a dit, les conseiller. On visite leur bien, on leur parle des aides financières, on les aide à louer. On a aussi créé un programme 'Avantages propriétaires' qui font que ceux qui acceptent de louer leur bien et donc de lutter contre les lits froids reçoivent des bons à valoir chez les com-

merçants locaux », conclut-elle.

Si on se dit que sur le territoire de la Vallée des Bellevilles, il y a environ 58.000 lits dont 27.000 sur les Menuires, on voit qu'il y a encore du pain sur la planche pour « upgrader » les logements plus anciens mais on constate aussi que la volonté politique est là et que les acteurs locaux sont, plus que jamais, mobilisés au service de la montagne, des propriétaires et des touristes. ■

## Des conseils et des aides financières pour les propriétaires

La station des Menuires ambitionne donc d'aider notamment les copropriétés dans une rénovation globale de leur immobilier. Dans le bâtiment Brelin, aux Menuires, un appartement témoin a été créé pour inspirer les propriétaires d'autres appartements à entreprendre une rénovation écoresponsable. « On lui a donné, par exemple, un style intemporel pour traverser les modes, des équipements basse consommation (radiateur à système rayonnant, éclairage led, robinetterie avec limiteur de pression...), une fonctionnalisa-

tion des aménagements (une cuisine contenue dans un meuble optimisé, une tête de lit bibliothèque), l'optimisation de l'espace (suppression des cloisons pour ouvrir les espaces et faciliter la modularité) mais aussi une meilleure performance énergétique (remplacement des menuiseries, renforcement de l'étanchéité à l'air ou encore isolation des murs intérieurs et équipements basse consommation) », explique Laurence Rivail, directrice de l'Espace Propriétaires aux Menuires. « Pour guider les propriétaires désireux de rénover leur bien, nous avons, par

exemple, des planches photos avec différents styles de décoration : chalet authentique, Savoie graphic, mood scandinave, cosy ou encore black & wood, avec le choix entre une version plus chère et une autre plus abordable, qui leur donnent des idées », poursuit-elle.

Auprès de l'Espace Propriétaires, les propriétaires peuvent bénéficier (gratuitement) de conseils et d'idées pour rénover leur bien et les mettre plus en phase avec la transition énergétique. Sans oublier les aides financières, toujours bienvenues. ■

L.B.

Les aides concernent également les propriétaires étrangers

breux immeubles prêts à accueillir les touristes et les propriétaires, à l'image du Brelin, un magnifique immeuble, emblème de la station, créé par l'architecte Philippe Douillet, en 1972. Sur 6 étages, 650 copropriétaires se partagent des appartements de 15 à 100 m<sup>2</sup>. Comme ailleurs dans la station (et dans d'autres stations du pays), certains appartements sont restés



## Avant/après: un appartement de montagne vieillot entièrement remis au goût du jour information fournie par Le Figaro•04/02/2024 à 07:00



Avant/après: un appartement de montagne vieillot entièrement remis au goût du jour information fournie par **Le Figaro**•04/02/2024 à 07:00

Pour un tarif contenu, cet appartement de 55 m<sup>2</sup> aux **Menuires** gagne en confort, en élégance tout en améliorant ses performances énergétiques.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 €/m<sup>2</sup> 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

